

TRIBUNALE DI AVELLINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 107 / 2023 R.G.E.

XXXXX

contro

XXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

c.a. G. E. : dott. ASASAS De VIVIVIVI

N.B. La CTU preliminare è stata inviata alle parti e al custode giudiziario in data 8/8/2024 e nei termini alle stesse concessi non sono state ricevute osservazioni.

- in ALL 5 scheda sintetica
- in ALL 6 ricevute trasmissione CTU preliminare alle parti e al custode giudiziario

Il C.T.U.

ing. MMMMM CCCCC

INDICE

Consulenza Tecnica di Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 107/2023 R.G.E.

INCARICO	1
LETTURA DEGLI ATTI	3
ACCERTAMENTI, INDAGINI E VERBALI DI SOPRALLUOGO	4
GENERALITA'	6
<i>Beni indicati nell'atto di pignoramento</i>	6
<i>Principi generali sui criteri di stima utilizzati</i>	6
STIMA DEI BENI PIGNORATI: Piena proprietà di XXXXX " unità immobiliare facente parte del fabbricato in Solofra alla via Starza del Conte n. 6 (ora via Starza Conte I trav. Dx n. 20)	7
• Proprietà ed atti di provenienza	7
• Identificazione catastale dei beni pignorati - visure e verifiche del C.T.U	7
• Ubicazione e confini	9
• Stato di possesso	9
• Valutazione	9
– <i>Descrizione dei beni – rilievi e verifiche – stato d'uso</i>	10
– <i>Caratteristiche della zona e appetibilità commerciale</i>	14
– <i>Aspetti urbanistici</i>	15
– <i>Situazione pagamenti oneri condominiali</i>	16
– <i>Vincoli ed oneri giuridici</i>	17
– <i>Determinazione del valore economico dei beni pignorati</i>	18
CONCLUSIONI	20
ELENCO ALLEGATI CONSULENZA TECNICA	21
SCHEDA SINTETICA	ALL. 5
RICEVUTE DI TRASMISSIONE RELAZIONE CTU PRELIMINARE ALLE PARTI E AL CUSTODE GIUDIZIARIO	ALL. 6
COMPETENZE PROFESSIONALI E SPESE	ALL. 7

TRIBUNALE DI AVELLINO

c. a. G. E. dott. A. De VIVIVIVI

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 107 / 2023 R.G.E.

XXXXX contro XXXXX

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA -

* * * * *

INCARICO

Lo scrivente ing. MMMMM CCCCC, con studio alla Via Dante n. 16 di Avellino, nominato in data 27/11/2023 Consulente Tecnico di Ufficio per l'esecuzione immobiliare in oggetto, notificato in pari data, ha prestato giuramento di rito mediante sottoscrizione telematica con firma digitale del verbale di conferimento incarico trasmesso in data 04/12/2023 (*all. 0: decreto di fissaz_ud con nomina CTU e accettaz_incarico con sottoscr_dig del 4/12/2023*). Al CTU è stato richiesto di procedere alla stima della consistenza immobiliare pignorata alla sig.ra XXXXX (nata a XXXX, C.F. XXXXX) per una quota del diritto di proprietà pari a 1/1, dalla XXXXX. (con sede in con sede legale in XXXXX, C.F. XXXXX). **La consistenza risulta così descritta nell'atto di pignoramento**, trascritto in Avellino, presso la Conservatoria dei RR.II., in data 5/10/2023, ai numeri di reg. gen. 17548 e reg. part. 14742 e depositato in atti (*all. 1: atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione del 5/10/23*):

Piena proprietà di XXXXX "unità immobiliare facente parte del fabbricato alla via Starza del Conte n. 6 e precisamente in Solofra:

- *Appartamento al terzo piano, composto da otto (8) vani ed accessori, confinante con corte comune, detta via, proprietà XXXXX, salvo altri, al N.C.E.U. al foglio 9, particella 429, sub 15, Cat. A/2, di cl. 5, vani 10,5, via casa Garzilli, piano 3, Rendita €. 1.057,45.*

L'attività peritale, il cui avvio era stato inizialmente fissato dal custode giudiziario nominato, dott.ssa XXXXX (*all. 0: accett_incarico c_giud con sottoscr_dig del 29_11_23*), per il 28/12/2023, ha avuto effettivo inizio in data 18/1/2024 per indisponibilità a presenziare nella data inizialmente fissata della debitrice esecutata (*all. 0: comunicazioni C_giudiz x inizio op_peritali*). All'accesso congiunto con il custode risultava presente la debitrice esecutata, sig.ra XXXXX che, identificata dal custode verbalizzante a mezzo di carta di identità rilasciata dal Comune di Solofra il 15/01/24, consentiva l'accesso. Nell'occasione si constatava che

l'immobile pignorato, costituito da 7 vani più accessori e dotato di due accessi, risultava ammobiliato; nel merito, la sig.ra XXXXX precisava che il fabbricato in cui lo stesso è ubicato, era composto da 6 unità immobiliari e che allo stato non risultava istituito alcun condominio né erano previsti lavori che riguardano le parti comuni. Quest'ultima riferiva, inoltre, di utilizzare il bene in proprio ogni qualvolta rientrava in Italia in uno con il proprio coniuge, sig. XXXXXX e con cui dichiarava di essere in regime di separazione dei beni; nel merito dell'utilizzo la sig.ra XXXXX precisava, altresì, di voler continuare a detenere il possesso dell'immobile fino all'eventuale vendita, dichiarandosi consapevole di tutte le ammonizioni di legge fatte dal custode e delle responsabilità ad esse connesse e dando la propria disponibilità a consentire l'accesso anche al CTU a semplice richiesta *(all. 0: relaz. accesso del c_giudiz con v_soprall. del 18/1/204)*.

A seguito dei ritardi accumulatisi per il rinvio dell'inizio delle operazioni peritali e dei tempi occorsi per il reperimento della documentazione urbanistica presso il Comune di Solofra, il CTU, in data 20/3/2024, ha depositato una prima istanza di proroga gentilmente concessa dal G.E. il 23/3/2024 e successivamente una seconda per intervenuti gravi problemi HW al proprio PC, che è stata autorizzata all'udienza cartolare del 25/6/2024 in cui il GE ha anche disposto l'ulteriore rinvio all'udienza dell'8/10/24 *(all. 0: 1° istanza di proroga del CTU autorizzata il 23/3/2024, v. udienza 23/4/24 con rinvio a ud del 25/06/24, 2° istanza di proroga del CTU autorizzata il 25/6/24, v. udienza 25/6/24 con aut 2° pror_CTU e rinvio a ud 8/10/24)*.

Di seguito, dopo un breve esame degli atti di causa ed una puntuale descrizione degli accertamenti eseguiti, si provvederà all'espletamento del mandato conferito, redigendo rituale relazione di stima completa delle necessarie informazioni per la vendita.

LETTURA DEGLI ATTI

Dalla lettura degli atti processuali, risulta che il credito per cui la presente procedura, deriva da un mutuo fondiario per la somma complessiva di € 125.000,00, concesso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. alle sig.re XXXXX e XXXXX, con atto a rogito del Notaio dott.ssa XXXXXX del 7/12/2007 (rep. 2408 - racc.1415) (*all. 1: contratto di mutuo*). A garanzia del mutuo concesso fu iscritta, in data 11/12/2007, ipoteca, presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino al n. 6886, sull'immobile oggetto della presente stima, di piena proprietà della sig.ra XXXXX. È, ancora, da riferire che con valenza di legge dal 1/12/2020, la citata Banca si scindeva, trasferendo alla società XXXXXX. un compendio di attività e passività (progetto di scissione approvato dalle rispettive assemblee straordinarie delle due società in data 4/10/2020), tra cui il credito descritto, per quanto innanzi detto vantato da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nei confronti delle sig.re XXXXX e XXXXXX.

Risultando, poi, impagate rate di mutuo da parte delle sig.re XXXXX, la società XXXXX., assistita dal difensore nominato, avv. XXXXX del foro di Roma, con atto di precetto, regolarmente notificato alle sig.re XXXXX, intimò alle stesse il pagamento in solido della somma di € 96.004,94 oltre commissioni, interessi al tasso convenzionale dalla data di scadenza delle singole obbligazioni sino al saldo, spese e compensi del precetto e quelle successive occorrente, con avvertenza che, in caso di mancato pagamento, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata (*all. 1: atto di precetto in atti*).

Rimasta infruttuosa la richiesta, l'immobile ipotecato fu sottoposto a pignoramento con atto di pignoramento immobiliare notificato alla sig.ra XXXXX in data 24/7/2023, trascritto in Avellino presso la Conservatoria dei RR.II. in data 05/10/2023 ai numeri R.G. n. 17548 e R.P. n. 14742 (*all. 1: atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione del 5/10/23*).

A seguito di deposito di istanza di vendita dei beni pignorati da parte della banca creditrice (*all. 1: istanza di vendita*), il G.E., dott. XXXXX, in data 27/11/2023, ha emesso decreto di fissazione udienza (ai sensi ex art. 569 c.p.c.) con nomina, per quanto detto, dello scrivente quale CTU per la stima dei beni pignorati e della dott.ssa XXXXX, quale custode giudiziario, fissando l'udienza del 23/04/2024 per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti (*all. 0: decreto di fissaz_ud con nomina CTU e cust_giudiz*).

Per quanto già riferito, è, infine, da ricordare che il ritardato inizio delle operazioni peritali ed i tempi occorsi per il reperimento della documentazione urbanistica presso il Comune di Solofra,

ed i successivi problemi tecnici al PC del CTU, hanno di fatto, comportato un ritardo nel deposito dell'elaborato peritale con rinvii dell'udienza per la comparizione delle parti all' 8/10/2024 *(all. 0: 1° istanza di proroga del CTU autorizzata il 23/3/2024, v. udienza 23/4/24 con rinvio a ud del 25/06/24, 2° istanza di proroga del CTU autorizzata il 25/6/24, v. udienza 25/6/24 con aut 2° pror_CTU e rinvio a ud 8/10/24).*

Si segnala inoltre che, durante la stesura della perizia, in data 14/6/2024, è stato depositato presso il Tribunale un atto di intervento nella procedura da parte dell'Agenzia delle Entrate, con cui l'Agente di Riscossione per la provincia di Avellino propone la partecipazione alla distribuzione della somma ricavata dalla futura vendita per un credito di euro 225.430,55, oltre alle ulteriori spese ed accessori che matureranno e che saranno precisate in corso di giudizio *(all. 1: atto di intervento Agenzia delle Entrate del 14/6/24).*

ACCERTAMENTI, INDAGINI E VERBALI DI SOPRALLUOGO

In adempimento al mandato conferito per la procedura esecutiva n. 107/2023 ed alle disposizioni in tema di svolgimento dell'incarico, lo scrivente CTU, avendo provveduto in data 12/1/2024 ad acquisire la documentazione catastale di interesse inerente il bene pignorato *(all. 3: visure attuali e storiche + planim. catastali al 12/01/2024 con rich. CTU: stralcio di mappa aggiornato al 25/1/24 con rich. CTU al Catasto di inserimento in mappa del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato + vecchio stralcio di mappa)* e, dopo aver letto la documentazione in atti, in data 19/01/2024, ha trasmesso in Tribunale, mediante deposito telematico, la scheda di controllo della documentazione in atti, previa verifica della stessa anche con il custode giudiziario *(all. 0: scheda controllo doc. CTU).*

Le operazioni peritali, a seguito di formale avviso inviato dal custode nominato, dott.ssa XXXXX, alle parti e al CTU 1, hanno avuto inizio, con accesso congiunto dei convocati presso l'appartamento pignorato (ubicato nel fabbricato sito alla via Starza del Conte n. 6 di Solofra (Av)), in data 18/01/2024. Nell'occasione, alla presenza della debitrice esecutata, sig.ra XXXXX, si procedeva ad una somMama visione dell'immobile scattando alcune fotografie e constatando che lo stesso, risultava in discreto stato di uso e manutenzione ed anche ammobiliato; nello specifico è da riferire che la debitrice precisava nel verbale del custode che per il fabbricato, composto da 6 appartamenti, non risultava istituito alcun condominio, né erano previsti lavori condominiali.

Ancora è da riferire che la sig.ra XXXXX - nata a XXXXX ed iscritta nell'Anagrafe degli italiani Residenti all'Estero dal XXXXX, abitando ad XXXXX - dichiarava

1 Per ogni opportunità appare opportuno ricordare che, per quanto già detto, il custode aveva inizialmente fissato l'inizio delle op. peritali per il 28/12/24 e che le stesse furono poi rinviate al 18/1/24 per indisponibilità a presenziare nella data inizialmente fissata della debitrice esecutata

di utilizzare l'appartamento pignorato come abitazione ogni qualvolta rientrava in Italia dalla Spagna unitamente al proprio coniuge, con cui dichiarava di essere in regime di separazione dei beni come da certificato di matrimonio che avrebbe trasmesso alla custode ². Quest'ultima, facendo salva ogni diversa disposizione del Giudice, ammoniva, infine, la debitrice sulla volontà da lei espressa di continuare ad occupare l'appartamento fino al deposito del decreto di trasferimento del bene in caso di vendita; al riguardo la sig.ra XXXXX si impegnava a consentire l'accesso all'appartamento, personalmente o, in caso di sua assenza dall'Italia, per il tramite di suo cugino, sig. XXXXX, residente al piano sottostante, non solo al custode e al CTU, su loro semplice richiesta ma anche a eventuali potenziali acquirenti *(all. 0: relaz. accesso del custode giudiziale dep 31/1/24 con v_sopralluogo del 18/1/204)*.

In data 9/2/24, stante l'assenza della debitrice e previo accordo telefonico con il sig. XXXXX cugino delegato dalla stessa a consentire l'accesso all'appartamento pignorato, il CTU si è recato nuovamente in Solofra per procedere ai rilievi foto planimetrici dello stesso; per ogni opportunità si precisa che, date le grandi dimensioni dell'appartamento, per procedere ad una rapida esecuzione delle operazioni di rilievo il CTU si è avvalso della collaborazione del collega di studio, ing. XXXXX, intervenuto sui luoghi con lo stesso. Le operazioni sono state, quindi, concluse con la riserva del CTU ad ulteriori accessi solo in caso di necessità *(all. 0: verbale di sopralluogo del CTU del 9/2/2024)*.

Per quanto riguarda, infine, l'acquisizione della documentazione urbanistica utile all'espletamento dell'incarico è poi da riferire che il CTU, in data 30/1/24 ha trasmesso PEC al Comune di Solofra per la loro formale richiesta *(all. 2: PEC con rich_CTU doc_urban. al Comune)* e poi, previo accordo con i tecnici comunali, in data 9/2/24 (prima di raggiungere l'appartamento pignorato per i rilievi tecnici di cui innanzi) si è recato presso i competenti Uffici per la loro acquisizione. Risultando la stessa incompleta in quanto al momento non risultavano reperibili alcuni documenti, con l'accordo dei tecnici comunali si è rinviato al 16/2/24 per un esame congiunto dei corposi faldoni al fine di estrapolare la documentazione di interesse; la stessa è stata, infine, finalmente acquisita in data 23/2/2024 *(all. 2: verbale di consegna atti e documentazione rilasciata)*.

² Al riguardo è da riferire che dal certificato di matrimonio aggiornato, effettivamente trasmesso al custode, non risulta l'annotazione del regime patrimoniale dei coniugi sul regime di separazione dei beni. Sul punto, però, appare opportuno rilevare, come del resto anche evidenziato dal custode nella propria relazione depositata in Tribunale il 31/1/2024, che, fatta salva ogni diversa valutazione di chi di dovere, essendo l'immobile pignorato pervenuto alla debitrice mediante atto pubblico di donazione, lo stesso non dovrebbe rientrare nella comunione dei beni, essendo da considerarsi, a norma dell'art. 179 c.c., bene personale della stessa debitrice esecutata

GENERALITA'

Beni indicati nell'atto di pignoramento

Per quanto già riferito, la consistenza immobiliare pignorata dalla società XXXXX³, alla sig.ra XXXXX risulta così descritta nell'atto di pignoramento depositato in atti (*all. 1: atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione del 5/10/23*):

Piena proprietà di XXXXX "unità immobiliare facente parte del fabbricato alla via Starza del Conte n. 6 e precisamente in Solofra:

- Appartamento al terzo piano, composto da otto (8) vani ed accessori, confinante con corte comune, detta via, proprietà XXXXX, salvo altri, al N.C.E.U. al foglio 9, particella 429, sub 15, Cat. A/2, di cl. 5, vani 10,5, via casa Garzilli, piano 3, Rendita €. 1.057,45"

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 seconda dei casi si sceglierà il criterio più opportuno.

Di seguito si riporta relazione di stima dei beni pignorati completa di grafici planimetrici e descrizione fotografica, rimandando per il riepilogo dei dati più significativi all'apposita scheda sintetica riportata in allegato (*all. 5: scheda sintetica del bene oggetto di stima*).

³ subentrata per quanto detto nei diritti vantati dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. sulle somme dovute dalle sig.re XXXXX

STIMA DEI BENI PIGNORATI:

Piena proprietà di XXXXX “ unità immobiliare facente parte del fabbricato in Solofra alla via Starza del Conte n. 6 (ora via Starza Conte I trav. Dx n. 20):

- **Appartamento al TERZO PIANO**, composto da otto (8) vani ed accessori, confinante con corte comune, detta via, proprietà XXXXX, salvo altri, al N.C.E.U. al foglio 9, particella 429, sub 15, Cat. A/2, di cl. 5, vani 10,5, via casa Garzilli, piano 3, Rendita €. 1.057,45 ”.

• **Proprietà ed atti di provenienza**

Come può evincersi dalla certificazione notarile in atti, certificata a tutto il 5/10/2023, a seguito delle visure eseguite presso i competenti uffici dal notaio, dott. VINVIN CALCAL, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Mama Capua Vetere (CE), **il bene pignorato è di piena proprietà della debitrice sig.ra XXXXX** (n. a XXXXX C.F. XXXXX) per diritti pari a 1/1 di piena proprietà ed è alla stessa **pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata per Notaio XXXXX del 22 giugno 2006** (rep. n. 1963 e trascr. presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 23/6/2006 al n. di reg. gen. 12494 e n. di reg. part. 9060) **dai genitori, XXXXX** (nXXXXX C.F. XXXXX) e **XXXXX** (n. a XXXXX C.F. XXXXX), e, più precisamente, per una quota di 1/4 (un quarto) dal solo XXXXX a titolo personale e per la restante quota di 3/4 (tre quarti) da entrambi i coniugi in comunione legale. **Dall'analisi combinata della certificazione notarile e dell'atto di donazione acquisito dal CTU dal notaio XXXXX**, risulta, inoltre, che l'immobile pignorato (foglio 9, particella 429, sub 15) **è stato costruito in sopraelevazione su un lastrico solare**, pervenuto per la quota di 1/4 (un quarto) al solo XXXXX con atto per notar XXXXX di Solofra del 27/3/1972 (rep. n.11676, racc. n.1101), e per la restante quota di 3/4 (tre quarti) ad entrambi i coniugi in comunione legale con atto a rogito notaio XXXXX di Solofra del 18/9/1979 (rep. n.1715, racc. n. 248) (*all. 1: certificazione notarile in atti per notar XXXXX del 5/10/2023; atto di donazione per notar XXXXX del 22/6/2006 acquisito dal CTU*).

• **Identificazione catastale dei beni pignorati - visure e verifiche del C.T.U.**

Dagli accertamenti eseguiti dal C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio risulta che il bene, è così individuato al NCEU (*all. 3: visure attuali e storiche + planim. catastali al 12/01/2024*):

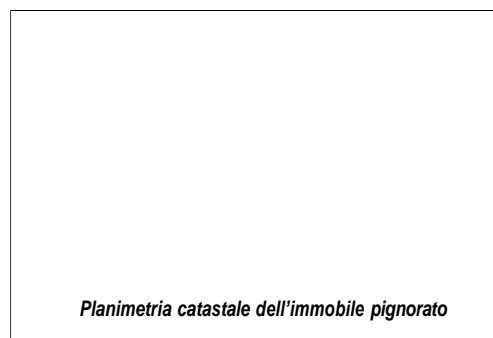
CATASTO FABBRICATI – Solofra								
Ditta	Diritti ed oneri reali	FI	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
XXXXX	1/1 proprietà	9	429	15	A/2	5	10,5 vani	€ 1.057,45
Indirizzo				Via casa Garzilli - piano 3				

Dalla verifica della planimetria catastale dell'appartamento pignorato, così come depositata in catasto, con quanto rilevato in sede di sopralluogo si è potuto accertare che **sussiste una sostanziale conformità**, sia per quanto riguarda le misure che le distribuzioni interne, **a meno di piccole variazioni di alcune misure**, probabilmente dovute a deformazioni di scala nelle fotocopie e ad una veranda in catasto e oggi balcone sui luoghi⁴ (cfr. all 3 e 4 : planim. Catast. e ril. planim. CTU). E', ancora, poi da precisare che, **non** risultando inserito in mappa meccanizzata l'intero fabbricato in cui è ubicato l'appartamento pignorato, il CTU, in data 12/1/24, ha presentato in catasto istanza per l'inserimento dello stesso ed oggi anche **tale situazione risulta regolarizzata** (all. 3: stralcio di mappa aggiornato al 25/1/24 con rich. CTU al Catasto di inserimento in mappa del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato + vecchio stralcio di mappa)

Di seguito, per ogni opportunità e comodità di lettura, si riporta lo stralcio del foglio di mappa 9 con l'individuazione dell'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato, nonché la planimetria dello stesso depositata in Catasto e per quanto detto sostanzialmente conforme a quanto rilevato sui luoghi, rinviando agli allegati per la planimetria di rilievo redatta dal CTU.



Foglio 9 con fabbricato i cui è ubicato l'immobile pignorato



⁴ Si tratta a parere dello scrivente di una variazione che non è opportuno correggere in quanto costituisce un vantaggio per l'appartamento qualora in futuro si volesse nuovamente richiudere il balcone a veranda.

- **Ubicazione e confini**

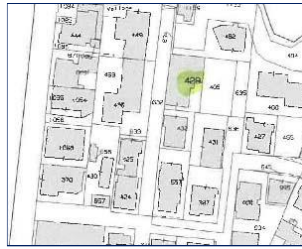
L'appartamento pignorato, individuato in catasto al foglio 9, part.IIa 429, sub 15, è ubicato al 3° piano di un fabbricato sito al civico 20 della via Starza Conte I trav. Dx del comune di Solofra (Av).

L'accesso al fabbricato avviene tramite

un vialetto con cancello, situato sulla destra per chi imbocca la traversa di via Starza Conte.

Percorrendo questo breve vialetto, si arriva al portone del palazzo, che si trova sul retro rispetto alla strada. È, ancora, importante notare che il fabbricato non è dotato di ascensore, per cui per raggiungere l'appartamento, che occupa

l'intera superficie del 3° piano e confina con la corte comune e la via Starza Conte I traversa destra, è necessario salire i tre piani a piedi.



- **Stato di possesso**

Per quanto già riferito, l'immobile pignorato alla sig.ra XXXXX, di sua piena proprietà, è attualmente nella sua completa disponibilità. In particolare, durante l'accesso ai luoghi con il custode giudiziale del 18 gennaio 2024, la sig.ra XXXXX dichiarava di utilizzare l'immobile ogni volta che rientra in Italia dalla Spagna, dove risiede, insieme al proprio coniuge, sig. XXXXX ed a tal proposito è da ricordare che, in tale occasione, la stessa richiedeva anche di volerne continuare a detenere il possesso dell'immobile fino all'eventuale vendita, consapevole di tutte le ammonizioni di legge fatte dal custode e delle responsabilità ad esse connesse (*all. 0: relaz. accesso del c_giudiz con v_soprall. del 18/1/204*).

- **Valutazione**

L'ubicazione dell'immobile pignorato in una zona del Comune di Solofra, urbanizzata e caratterizzata da un mercato immobiliare noto e consolidato nel tempo, consente di procedere alla sua stima utilizzando il criterio sintetico-comparativo con immobili aventi caratteristiche simili. La stima terrà conto delle

caratteristiche specifiche del bene, delle condizioni rilevate al momento dei sopralluoghi, dell'ubicazione, nonché della situazione urbanistica e catastale, fattori che nel loro insieme ne influenzano significativamente l'appetibilità commerciale.

- **Descrizione dei beni – rilievi e verifiche – stato d'uso**

Per verificare la reale consistenza del bene pignorato e le sue condizioni d'uso, sono stati effettuati accertamenti sui luoghi, eseguendo rilievi foto-planimetrici allegati alla presente relazione come parte integrante (all. 4: rilievo foto-planimetrico del c.t.u.). Per quanto detto l'appartamento pignorato alla sig.ra XXXXX, registrato al NCEU al fg 9, part.IIa 429, sub 15, e oggetto di studio nella presente relazione di stima, è situato in un fabbricato non condominiale ubicato al civico 20 di via Starza Conte I trav. Dx, nel comune di Solofra.



L'edificio ha una struttura in c. a., realizzata con licenza edilizia n. 203/68 rilasciata dal Comune di Solofra, mentre **l'appartamento pignorato, costruito in sopraelevazione sul vecchio lastrico solare del fabbricato, risulta ultimato nel 1980** come può evincersi dalla concessione in sanatoria n. 277/2006 rilasciata dal Comune a seguito di una richiesta di condono edilizio presentata nel 1986 ai sensi della Legge 47/85 (per maggiori dettagli, si veda il paragrafo successivo sugli 'aspetti urbanistici' riguardanti il bene).



Prima di proseguire, è necessario, a questo punto, riferire, per doverosa informativa di chi legge, che **l'edificio presenta condizioni esterne molto degradate**. Da una visione sommaria risultano, infatti, scrostamenti di intonaco diffusi su tutte le tamponature esterne, ammaloramenti dei sotto balconi e vari problemi al solaio della terrazza al primo piano, che copre la zona antistante il portone di accesso all'androne scale, per il cui sostegno in sicurezza sono oggi addirittura utilizzati dei puntelli a croce (cristi). Nel merito, è opportuno precisare che, per quanto emerso in sede di sopralluogo, allo stato attuale non risulta istituito alcun condominio, né sono previsti lavori di ripristino, benché, a parere dello scrivente necessari per il decoro e anche urgenti.

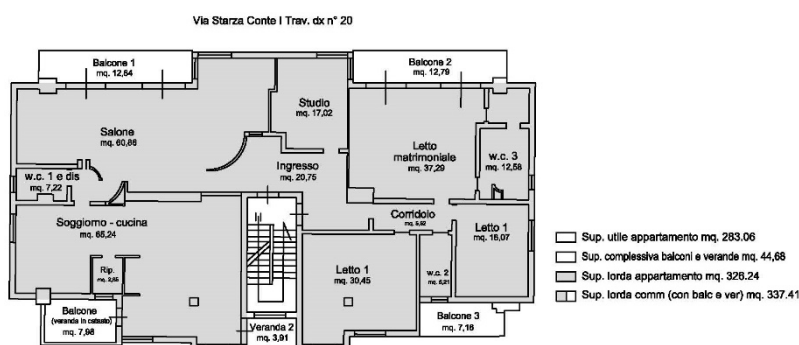


L'accesso allo stabile avviene attraverso un cancello in ferro a doppia anta; da qui, percorrendo un breve vialetto pavimentato con piastrelle e delimitato dal fabbricato e da un muretto di confine, è possibile, infatti, raggiungere il portone di accesso all'androne scale, posto sul retro rispetto alla strada e costituito da ante in alluminio anodizzato e vetro.



Per raggiungere, poi, l'abitazione pignorata sita al terzo piano dell'edificio, è necessario salire a piedi le rampe, poiché l'edificio non è dotato di ascensore.

Dagli accertamenti eseguiti si è potuto verificare che **l'appartamento pignorato è di grandi dimensioni ed è dotato di doppia porta di ingresso**; per quanto riguarda la sua **distribuzione interna** (all 4: rilievo foto planimetrico del C.T.U.),



è da riferire che accedendo alla

- **zona d'ingresso** (≈ 20,75 mq)

dalla porta principale posta frontalmente alle scale, sulla sinistra si trova la **zona giorno** composta da:

- **ampio salone** (≈ 60,86 mq),
- **soggiorno-cucina** ancora più grande (≈ 65,24 mq) con grande camino e ripostiglio (≈ 2,85 mq)
- **primo bagno** con antibagno di passaggio (≈ 7,22 mq).



Più o meno frontalmente rispetto alla porta principale è ubicata una stanza utilizzabile come:

- **studio** (≈ 17,02 mq).

Sulla destra della zona d'ingresso, frontalmente alla seconda porta d'ingresso, si trova la **zona notte**, servita da un comodo:

- **corridoio** (≈ 5,52 mq)

e composta da:

- **tre camere da letto**, tutte molto ampie (camera 1 \approx 30,45 mq; camera 2 \approx 18,07 mq; camera matrim. \approx 36,79 mq), e
- **due bagni**, di cui uno direttamente accessibile dalla camera matrimoniale (\approx 12,58 mq) e l'altro (\approx 5,21 mq) accessibile dal corridoio e nelle immediate vicinanze delle altre due camere da letto.



L'intero appartamento è, inoltre, dotato di

- **due verande**, (una oggi balcone ma veranda al catasto) entrambe accessibili dal soggiorno-cucina (\approx 7,98 mq e \approx 3,91 mq) e
- **tre balconi**, di cui due che fronteggiano direttamente la strada I trav. Dx di via Starza Conte (\approx 12,84 mq e \approx 12,79 mq) e il terzo che affaccia sul lato posteriore dello stabile (\approx 7,16 mq); tutti i balconi sono dotati di fioriere.

Nel rinviare alla planimetria in scala allegata (all 4: rilievo planimetrico del C.T.U.), si evidenzia che dagli accertamenti eseguiti risulta:

- **superficie utile complessiva appartamento** (\approx 283,06 mq) = **283 mq**
- **altezza** \approx **3,10 mt**
- **distribuzione interna funzionale ad un uso abitativo.**

Per quanto attiene il calcolo della superficie complessiva commerciale ponderata, da considerare per la valutazione del valore di stima dell'appartamento pignorato, è da considerare che dalle misurazioni eseguite risulta (all 4: rilievo planim CTU con sup lorde) :

- **superficie lorda appartamento** ⁵ = **326,24 mq**
- **superficie complessiva 3 balconi e 2 verande** (di cui una, per quanto detto, oggi balcone ma veranda al catasto) = **44,68 mq**

Sviluppando i calcoli e considerando le superfici principali al 100% e balconi e verande, ragguagliate attraverso gli usuali coefficienti di merito (così come previsto dal D.P.R. 138/98 – all. C e norme UNI 1075), risulta una **superficie complessiva commerciale ragguagliata da portare in conto per la stima pari a 337 mq.**

Di seguito la tabella di dettaglio:

Piano	Destinazione	Superfici lorde mq	Coefficiente di merito %	Superfici ragguagliate mq	Note
Piano Terra	Appartamento	326,24	100%	326,24	
	n. 3 balconi e n. 2 verande	44,68	25%	11,17	
Totale mq beni pignorati (come da atto di pignoramento)				337,41 mq	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (comprensiva di balconi e zone verandate)				337,41 mq = 337 mq	

Passando ora a descrivere le **condizioni e lo stato d'uso dell'immobile** è, innanzitutto da riferire che trattasi di appartamento abitato saltuariamente e quindi non stupisce un aspetto complessivo di trascuratezza; sono presenti tutti gli impianti usuali ed il riscaldamento è di tipo

5 Nella determinazione della superficie lorda delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm

autonomo ⁶. La distribuzione interna e le rifiniture sono quelle tipiche di un appartamento di benestanti degli anni 80 (pianta regolare pensata per massimizzare la funzionalità, chiara separazione tra la zona giorno e la zona notte, ingresso ampio, sala da pranzo comoda per favorire la socialità e spesso comprensiva di cucina avente spazio di servizio vicino adibito a ripostiglio, ampio salone di rappresentanza, zona notte separata da corridoio con almeno 3 camere da letto, bagni principali con vasca e secondari con doccia, in genere piastrellati con piastrelle piccole e decori vivaci e sanitari colorati, pavimentazione con piastrelle in ceramica colorate di dimensioni medio piccole o in parquet, carta da parati sulle pareti delle camere da letto e negli altri ambienti pittura chiara o a colori pastello talvolta contrastata con parti tinte con colori vivaci e accesi).

Lo stato generale, pur discreto, necessita, però, di opere di manutenzione ordinaria per sopperire allo stato di abbandono dovuto alla saltuarietà di abitazione e alle ingiurie del tempo. In particolare,

tener in conto che vi sono palesi scolorimenti di pareti e soffitti nonché ammaloramenti di intonaco localizzati, dovuti da infiltrazioni di acqua / umidità, particolarmente evidenti su balconi e verande, dove si notano veri e propri distacchi e lesioni; tali problemi potrebbero essere anche dovuti alla presenza



di tubazioni che trasudano o a riparazioni mal eseguite. La tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, opacizzata dal tempo un po' in tutti gli ambienti, è di colore chiaro nella zona giorno e nel corridoio, mentre nella camera da letto 1 è di colore rosa pastello e nella camera da letto 2 è di colore azzurro pastello. È inoltre da notare che le pareti della grande camera da letto matrimoniale sono rivestite con carta da parati di colore beige chiaro, di qualità all'epoca, ma oggi deteriorata dal tempo con rigonfiamenti e striature diffuse. La pavimentazione della

zona giorno è costituita da piastrelle in ceramica quadrate di colore blu cobalto mentre l'intera zona notte è in parquet. Tutti i bagni, alcuni dotati di boiler elettrico, e anche il ripostiglio presentano rivestimenti alle pareti con piastrelle in ceramica, differenti per colori e dimensioni, ma sempre ben coordinati con le rispettive pavimentazioni; i wc 2 e 3 sono dotati di vasca con doccia e mentre il wc 1 ha solo



doccia incassata tra pareti ancora rivestite con piastrelle. Le porte interne sono in legno colorato e gli infissi esterni, in PVC bianco sono dotati di persiane con avvolgibili manuali (all 4: rilievo fotografico del C.T.U.).



⁶ È da evidenziare che gli impianti risultano allo stato staccati dalle rispettive reti di distribuzione per cui non è stato possibile verificare la loro funzionalità ma si suppone che non dovrebbero sussistere problemi per la loro funzionalità in quanto sono tutti ultimati e per quanto dichiarato in sede di sopralluogo la casa risulta essere stata abitata con continuità in un passato recente. Ancora è da precisare che non è stata reperita la documentazione di conformità di alcun impianto per cui non ci si può esprimere sulla loro regolarità.

– **Caratteristiche della zona e appetibilità commerciale**

Il fabbricato al cui 3° piano è ubicato l'appartamento pignorato oggetto della presente stima, è situato in una zona appena semicentrale di Solofra, immediatamente a ridosso del centro storico e a 4 - 500 mt dallo storico Palazzo Orsini dove sono ubicati tutti gli uffici comunali. L'operosa cittadina, storicamente nota per la sua industria conciaria, è ubicata alle pendici dei monti Picentini,



famosi per la loro bellezza naturale e la ricchezza di risorse idriche. Solofra è posta a circa 16 chilometri a sud del capoluogo di provincia Avellino e 23 chilometri a nord di Salerno, città entrambe facilmente raggiungibili mediante il raccordo autostradale Avellino ↔ Salerno, grande

arteria di comunicazione che permette di raggiungere facilmente anche tutte le altre principali città della Campania. Dal punto di vista economico è rilevante notare che il settore conciario ha rappresentato per lungo tempo la principale fonte di reddito e sviluppo economico per Solofra,



facendola diventare uno dei principali distretti conciari d'Italia; ciò ha attirato molti investimenti e portato alla nascita di numerose piccole e medie imprese locali che hanno notevolmente contribuito alla crescita occupazionale ed economica dell'intera zona. Negli ultimi anni, i problemi di inquinamento legati ai cicli di lavorazione delle pelli, hanno comportato il trasferimento di molti opifici conciari che si sono convertiti al confezionamento di pelli conciate altrove, facendo di fatto nascere nuove attività commerciali prevalentemente indirizzate alla vendita di abiti in pelle, giubbini e borse e che oggi molto contribuiscono ad arricchire il tessuto economico locale. La presenza, poi di scuole, strutture sanitarie e di una rete di trasporto pubblico accettabile, ha determinato una buona attrattività di Solofra come luogo di residenza e ciò, evidentemente, riguarda, anche, l'appetibilità commerciale dell'appartamento oggetto di studio, ovviamente senza trascurare i limiti dovuti alle sue notevoli dimensioni (sup utile pari a ca. 283 mq), che fanno prevedere un interesse principalmente da parte di famiglie numerose o di investitori interessati ad una sua suddivisione in unità più piccole⁷ più facilmente vendibili.

Infine, è opportuno evidenziare, per doverosa informativa di chi legge, che, persiste

7 Si tenga, infatti, presente che l'immobile è dotato di due porte di ingresso con tre bagni e quindi colonne di scarico ben dislocate per consentire un facile frazionamento in almeno 2 unità.

un po' in tutta la Campania, Solofra inclusa e con la sola eccezione dei grandi centri e/o di quelli a spiccata vocazione turistica, una generalizzata fase di stagnazione del mercato immobiliare residenziale, iniziata molti anni fa e oggi alimentata anche dai recenti rialzi dei tassi sui mutui.

– **Aspetti urbanistici**

Dalla documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Solofra e dall'atto di donazione per notar XXXXX (acquisito CTU) con cui l'appartamento pignorato è pervenuto alla debitrice eseguita, sig.ra XXXXX, risulta che (all. 1: atto di donazione per notar XXXXX del 22/6/2006 acquisito dal CTU e all. 2: PEC con rich_CTU doc_urban. al Comune di Solofra del 30/1/24; verbale di consegna atti e documentazione rilasciata del 23/2/24):

- **il fabbricato** in Solofra, di cui **oggi** fa parte l'appartamento pignorato, di proprietà esclusiva della sig.ra XXXXX ed oggetto della presente relazione di stima, **è stato realizzato**, con progetto a firma dell'ing. XXXXX, **in virtù della licenza edilizia n. 203 del 30 agosto 1968**, volturata con licenza per costruzione edilizia n.535 del 16 dicembre 1972, entrambe rilasciate dal Sindaco del Comune di Solofra. Dalla comunicazione di inizio lavori agli atti del Comune risulta che gli stessi sono iniziati il 30 agosto 1968 e ultimati il 15 marzo 1971. Per doverosa informativa appare opportuno precisare che con la comunicazione di ultimazione lavori veniva richiesto anche il certificato di abitabilità del fabbricato (prot. n. 2154 del 31.03.1971) con parere favorevole sia dell'Ufficiale Sanitario (prot. 08411 del 27/12/1971) che del Tecnico Comunale (prot. n. 11353 del 31/12/1973) che però non è stato possibile reperire agli atti del Comune (all. 2: Verbale di consegna atti e documentazione rilasciata del 23/2/24; Licenza edilizia n. 203 del 30 agosto 1968 - relazione tecnica ing. XXXXX - comunicazioni inizio e ultimazione lavori - Licenza edilizia n.535 del 16 dicembre 1972 per voltura);
- Nello specifico dell'**appartamento oggetto di studio** è questo punto **obbligatorio precisare che esso è stato realizzato successivamente all'edificazione del fabbricato** di cui alla licenza edilizia n. 203 del 30 agosto 1968 **e precisamente in sopraelevazione del lastrico solare originario**. Tale sopraelevazione risulta **autorizzata dal Comune di Solofra in data 15 settembre 1979** con il rilascio della **concessione edilizia con contributo prot. n.1332** e progetto a firma dell'ing. XXXXX; i lavori risultano iniziati il 15/9/1979 (all. 2: Verbale di consegna atti e documentazione rilasciata del 23/2/24; Concessione edilizia con contributo n. 1332 del 15 settembre 1979 - relazione tecnica e grafici ing. XXXXX – comunicazione di inizio lavori);
- Risulta, inoltre che nell'aprile del 1986 il sig. XXXXX ha presentato domanda di **condono edilizio ai sensi della L 47/85 per sanare** oltre, ad altre opere abusive, anche **alcune difformità realizzate nell'appartamento pignorato**, rispetto a quanto autorizzato con la C.E. n. 1332/79. Dalla documentazione allegata alla domanda di condono ed in particolare dagli elaborati tecnici a firma del geom. XXXXX, risulta che per quanto riguarda l'appartamento oggetto di studio, l'**abuso, commesso nel 1980**, era relativo ad una **diversa distribuzione interna** che aveva variato sia le superfici utili che quelle non residenziali. Risultando trasmesse tutte le integrazioni richieste e pagati gli oneri dovuti, **in data 28/3/2006 il Comune di Solofra ha rilasciato la concessione – autorizzazione in sanatoria n. 277**. Ancora è da riferire che agli atti del Comune è presente anche il **certificato di idoneità statica rilasciato dall'ing. XXXXX** (iscritto all'Ordine degli ingegneri di Salerno al n. XXXXX), a seguito delle verifiche eseguite sui luoghi e al fine del rilascio della sanatoria (all. 2: Verbale di consegna atti e documentazione rilasciata del 23/2/24; istanza di condono ai sensi della L 47/85 del 30/4/1986 con calcolo oneri da pagare e bollettini – relazione tecnica e pianta del piano terzo sanato a firma del geom. XXXXX. – dichiarazione sostitutiva di atto notorio di abuso commesso nel 1980 - certificato di idoneità statica a firma dell'ing. XXXXX con planimetria del piano terzo - concessione autorizzazione in sanatoria n. 277/1986)

Dalle verifiche effettuate in adempimento al mandato conferito **si è potuto riscontrare una sostanziale conformità tra quanto rilevato sui luoghi dallo scrivente ed i grafici depositati**, a firma del geom. XXXXX e confermati dall'ing. XXXXX, **per consentire il rilascio della concessione – autorizzazione in sanatoria n. 277 concessa dal Comune di Solofra il 28/3/2006** (cfr. all. 2: allegati al condono ai sensi della L 47/85 / concessione autorizzazione in sanatoria n. 277/1986 con all 4: rilievo planimetrico del C.T.U.)

È, infine, da evidenziare che **agli atti del Comune di Solofra non risulta rintracciabile il certificato di abitabilità/agibilità per l'appartamento pignorato**, né, sebbene richiesta, è stata reperita la documentazione relativa alla qualificazione energetica dello stesso (all. 2: richiesta documenti del CTU al Comune e verbale di consegna atti). **Risultando tali documenti necessari per la vendita**, per **cautela** degli eventuali acquirenti del bene staggito, **si è ritenuto opportuno decurtare dal valore di stima l'importo ipotizzabile per gli oneri tecnici da sostenere per regolarizzare tali aspetti** (euro 300 per la redazione dell'attestato di prestazione energetica e euro 1200 per la segnalazione certificata di abitabilità/agibilità - D.L 69/2013).

– **Situazione pagamenti oneri condominiali**

Da quanto accertato in occasione del sopralluogo tenutosi congiuntamente al custode giudiziale il 18/1/2024 ⁸, **non vi sono oneri condominiali da pagare in quanto non risulta istituito alcun condominio** (all. 0: relaz. accesso del c_giudiz con v_soprall. del 18/1/204).

⁸ Per quanto già riferito la sig.ra XXXXX precisava nell'occasione che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato di sua proprietà, è composto da 6 unità immobiliari e che allo stato non risulta istituito alcun condominio ne sono previsti lavori che riguardano le parti comuni.

- **Vincoli ed oneri giuridici**

Dagli accertamenti eseguiti su eventuali limitazioni e obblighi legali che gravano sull'immobile risulta che:

- l'appartamento è sostanzialmente conforme sia dal punto di vista catastale che urbanistico, né risultano vincoli all'uso o alla sua destinazione come abitazione.
- non risulta reperibile agli atti del Comune il certificato di abitabilità/agibilità, né è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento oggetto di stima; per cautela degli eventuali acquirenti, i costi prevedibili per gli oneri tecnici da sostenere sono stati decurtati dal valore di stima del bene.
- Non sono stati accertati vincoli ambientali, paesaggistici e storico artistici che possano limitare modifiche o ristrutturazioni dell'appartamento.
- Oneri e gravami (si fa riferimento alla certificazione notarile in atti – si veda allegato 1)

▶ **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio XXXXX del 7 dicembre 2007 rep. n. 2408/1415 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 11/12/2007 al n. generale 26777 e al n. particolare 6886 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, dom. ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni n.3, per capitale di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 250.000,00, durata 15 anni, a carico di su, XXXXX nata a XXXXX C.F. XXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 9 Particella 429 Subalterno 15 sito in Solofra (AV) di cui alla procedura. Debitore non datore di ipoteca XXXXX nata a XXXXX C.F. XXXXX.

▶ **TRASCRIZIONI**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Avellino del 10/8/2023 rep. n. 1881 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 5/10/2023 al n. generale 17548 e al n. particolare 14742 a favore di XXXXX. con sede XXXXX, a carico di XXXXX nata a XXXXX C.F. XXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 9 Particella 429 Subalterno 15 sito nel comune di Solofra (AV) di cui alla procedura.
- In data 14/6/2024, durante la stesura della perizia, è stato depositato in Tribunale atto di intervento nella procedura da parte dell'Agenzia delle Entrate, con cui l'Agente di Riscossione per la provincia di Avellino ha proposto la partecipazione alla distribuzione della somma ricavata dalla futura vendita dell'immobile per un credito di euro 225.430,55, oltre alle ulteriori spese ed accessori che matureranno e da precisarsi nel corso di giudizio (all. 1: atto di intervento Agenzia delle Entrate del 14/6/24).
- Non è stato possibile accertare l'esistenza di procedimenti giudiziari in corso che possano influenzare la proprietà o l'uso dell'immobile.
- Non è stato possibile accertare l'esistenza di servitù attive o passive che possano incidere sull'uso dell'immobile.
- L'immobile non risulta gravato da usufrutti, diritti di abitazione o uso.
- Non sono in essere contratti di locazione e l'immobile risulta nella piena disponibilità della debitrice eseguita che lo utilizza in maniera saltuaria ogni qualvolta rientra a Solofra dall'estero dove vive.
- Tutte le utenze risultano staccate dalle reti di distribuzione.
- Non è stato possibile accertare la situazione delle tasse e imposte relative all'immobile (IMU, TARI, ecc.).
- Non risultano oneri condominiali da pagare in quanto non risulta istituito alcun condominio.

– **Determinazione del valore economico dei beni pignorati**

Per quanto detto l' **appartamento pignorato**, di proprietà esclusiva della debitrice esecutata, sig.ra XXXXX ed oggetto della presente relazione di stima, è identificato **al N.C.E.U. foglio 9, particella 429, sub 15** (all. 1: atto di pignoramento immobiliare con nota di trascrizione del 5/10/23 e atto di donazione per notar XXXXX del 22/6/2006 acquisito dal CTU).

L'ubicazione del bene pignorato in un **fabbricato non condominiale** (contraddistinto dal civico 20 di via Starza Conte I trav. DX (ex via Starza del Conte n. 6) del comune di Solofra) sito in **zona appena semicentrale di Solofra, immediatamente a ridosso del centro** (a 4 - 500 mt dallo storico Palazzo Orsini dove sono ubicati tutti gli uffici comunali), **completamente urbanizzata e con caratteristiche del mercato immobiliare note e consolidate nel tempo**, consente di procedere alla sua **stima** applicando il **criterio sintetico - comparativo con immobili aventi caratteristiche simili**.

Tenuto, quindi, conto che l'oggetto della stima riguarda un appartamento avente le seguenti caratteristiche:

- **Appartamento ad uso civile abitazione**, di notevoli dimensioni, sito nel Comune di Solofra (AV) in fabbricato non condominiale, ubicato al civico 20 di via Starza Conte I trav. DX (ex via Starza del Conte n. 6), composto da ingresso, salone, soggiorno - cucina, ripostiglio, studio, corridoio, tre camere da letto, tre bagni, balconi e zone verandate e identificato in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 429, sub 15, cat. A/2, di cl. 5, vani 10,5, via casa Garzilli, piano 3, Rendita €. 1.057,45.

si sono esperite **indagini presso operatori immobiliari locali** che sono state **confrontate con la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate** (zona C1 e zona B1 mappe OMI) per ciò che concerne la tipologia residenziale (agg al 2° sem. 2023) e avendo ragguagliato tutte le superfici.

Da tali indagini risulta che **nel mercato omogeneo di Solofra (AV)**, per immobili aventi caratteristiche comparabili con quello oggetto di stima e ubicati nella stessa zona (zona semicentrale – zona C1 OMI, a ridosso del centro e dotata di tutti i servizi a poca distanza – zona B1), in stato conservativo **"normale"**, sia congruo assumere, tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare, un valore per unità di superficie lorda commerciale compreso tra 825 e 875 €/mq⁹ (all. 4: **quotazioni immobiliari da banca dati dell'Agenzia delle Entrate - zona B1 e C1**).

Nel caso di specie, lo scrivente, nel rinviare per ogni doveroso approfondimento a quanto dettagliatamente descritto nei paragrafi precedenti, tenuto conto

- dello stato generale che necessita di opere di manutenzione ordinaria per sopperire alle ingiurie del tempo e conferire all'immobile un aspetto migliore (scolorimenti di pareti e soffitti nonché ammaloramenti di intonaco localizzati, dovuti a infiltrazioni di acqua / umidità, particolarmente evidenti su balconi e verande, dove si notano veri e propri distacchi e lesioni).
- delle notevoli dimensioni dell'appartamento (sup utile pari a ca. 283 mq oltre balconi e zone verandate), che, a parere dello

9 Il valore 825 €/mq è stato desunto dall'analisi comparata dei valori indicati nelle tabelle OMI per le abitazioni civili in stato normale per le zone B1 - centrale e C1 - semicentrale. Il valore 875 €/mq è stato, invece, ricavato a seguito delle indagini esperite presso operatori immobiliari locali.

scrivente potrebbero limitare l'interesse principalmente a famiglie numerose o a investitori interessati alla sua suddivisione in unità più piccole da successivamente rivendere, con tutte le relative spese per i lavori necessari,
- del fatto che per raggiungere l'appartamento è necessario salire 3 piani a piedi non essendo l'edificio dotato di ascensore,
ritiene che si possa assumere per la stima del valore di mercato della consistenza immobiliare oggetto di studio il valore medio di cui innanzi decurtato del 10 % e quindi:

**PREZZO PER UNITÀ DI SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO**
€/mq 765,00 $((825+875) / 2) - 10\% = 765 \text{ €/mq}$

Per il calcolo delle superfici da considerare, è necessario richiamare le considerazioni fatte nei paragrafi precedenti, a cui si rinvia per ogni approfondimento e da cui risulta una superficie lorda commerciale ragguagliata dell'appartamento, comprensiva di 3 balconi e 2 verande (di cui una, per quanto detto, oggi balcone ma veranda al catasto), pari a circa 337 mq (all 4: rilievo foto - planimetrico del C.T.U.).

Sviluppando i calcoli si addiviene ad un valore di stima dell'appartamento pari a:

euro 258.000,00 $(765 \text{ €/mq} \times 337 \text{ mq} = 257.805 \approx 258.000 \text{ euro})$

a cui sono però sono da applicare, per le ragioni innanzi descritte (si veda paragrafo sugli aspetti urbanistici), le seguenti decurtazioni a cautela degli eventuali acquirenti :

- Costi per redazione attestato di prestazione energetica e segnalazione certificata di abitabilità / agibilità da parte di un tecnico abilitato (D.L 69/2013) → **euro 1.500** (€ 300 per APE + € 1200 per oneri tecnici SCA con IVA e fatto salvi costi materiali al momento non prevedibili)

In definitiva, si stima:

VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STUDIO
euro 256.500 $(258.000 \text{ euro} - 1.500 \text{ euro} = 256.500 \text{ euro})$

Per la valutazione del prezzo base per la vendita giudiziale, lo scrivente, fatta salva ogni diversa determinazione del Giudice, ritiene, però che, cautelativamente, trattandosi di una vendita coattiva, che, evidentemente, non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", non godendo di tutta quella serie di snellezze, garanzie e facilitazioni comuni nelle vendite tra privati, sia da prevedere un abbattimento del 10% sul valore di mercato stimato. In definitiva:

Prezzo base per la vendita giudiziale
Piena proprietà sita nel Comune di Solofra (AV),
in fabbricato ubicato al civico 20 di via Starza Conte I trav. DX (ex via Starza del Conte n. 6)
- Appartamento ad uso civile abitazione, composto da ingresso, salone, soggiorno - cucina, ripostiglio, studio, corridoio, tre camere da letto, tre bagni, 3 balconi e 2 verande (di cui una oggi balcone ma veranda al catasto) e identificato in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 429, sub 15, cat. A/2, di cl. 5, vani 10,5, via casa Garzilli, piano 3, Rendita €. 1.057,45.
euro 231.000 $(\text{euro } 256.500 - 10\%) = \text{euro } 230.850 \approx 231.000 \text{ euro}$

CONCLUSIONI

Nei paragrafi precedenti lo scrivente ing. XXXXX, nominato CTU per la procedura esecutiva n. 107 / 2023 R.G.E. pendente presso il Tribunale di Avellino, ha proceduto alla stima dell'appartamento pignorato dalla XXXXX alla sig.ra XXXXX e di sua proprietà per diritti pari ad 1/1.

L'appartamento ad uso civile abitazione, di notevoli dimensioni (sup utile pari a ca. 283 mq) è composto da ingresso, salone, soggiorno - cucina, ripostiglio, studio, corridoio, tre camere da letto, tre bagni, 3 balconi e 2 verande (di cui una, per quanto detto, oggi balcone ma veranda al catasto) ed è identificato in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 429, sub 15, cat. A/2, di cl. 5, vani 10,5, via casa Garzilli, piano 3, Rendita €. 1.057,45.

PREZZO BASE PER VENDITA GIUDIZIALE DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO EURO 231.000

N.B. il prezzo tiene conto dell'abbattimento proposto per vendita coattiva pari al 10%, avendo stimato un valore di mercato pari a € 256.500

Nel rimandare per ogni opportuno approfondimento, anche descrittivo, agli appositi paragrafi precedenti, appare opportuno, in questa sede, ricordare che:

- Non è stato possibile reperire né il certificato di abitabilità / agibilità dei beni pignorati, né l'attestato di qualificazione energetica; trattandosi di documentazione necessaria si sono somMamamente quantificati i costi per tali adempimenti che sono stati decurtati dal valore di stima

Si evidenzia, ancora, per ogni opportunità, che in allegato 5 è riportata una scheda sintetica riepilogativa con l'indicazione dei dati di maggior interesse:

- **SCHEDA SINTETICA DELLA CONSISTENZA OGGETTO DI STIMA: SI VEDA ALLEGATO n. 5**

Infine, si segnala che in data 8/8/2024 il CTU ha trasmesso alle parti e al custode giudiziario copia della presente relazione; non essendo pervenute osservazioni da parte loro entro il termine di 30 giorni, la presente¹⁰ è da ritenersi definitiva.

- **RICEVUTE TRASMISSIONE CTU PRELIMINARE ALLE PARTI E AL CUSTODE GIUDIZIARIO: SI VEDA ALLEGATO n. 6**

***Il C.T.U. rende la presente relazione, composta di 21 pagine,
in serena coscienza, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.***

Avellino, 9 settembre 2024

Il C.T.U.

Ing. MMMMM CCCCC

¹⁰ **N. B.** Si precisa che, durante la fase di rilettura, prima del deposito sono state apportate alcune correzioni formali e integrazioni chiarificatrici, che non alterano in alcun modo il contenuto della bozza precedentemente inviata alle parti. Si invitano, pertanto, espressamente, le parti e il custode giudiziario, a far riferimento alla presente versione, depositata oggi in Tribunale, per tutti i successivi adempimenti.

ELENCO ALLEGATI CONSULENZA TECNICA

- ◆ Allegato 0 - decreto di fissaz_ud con nomina CTU e accettaz_incarico con sottoscr_dig del 4/12/2023; accett_incarico c_giud con sottoscr_dig del 29_11_23; scheda controllo doc. CTU; comunicazioni C_giudiz x inizio op_peritali; relaz_accesso del custode giudiziale dep. 31/1/24 con sopralluogo del 18/1/204; verbale di sopralluogo CTU del 9/2/2024; 1° istanza di proroga del CTU autorizzata il 23/3/2024; v. udienza 23/4/24 con rinvio a ud del 25/06/24; 2° istanza di proroga del CTU autorizzata il 25/6/24; v. udienza 25/6/24 con aut 2° pror_CTU e rinvio a ud 8/10/24.
- ◆ Allegato 1 - Atto di precetto; contratto di mutuo; atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione del 5/10/23; istanza di vendita; atto di intervento Agenzia delle Entrate del 14/6/24; certificazione notarile in atti per notar V. CALCAL del 5/10/2023; atto di donazione per notar XXXXX del 22/6/2006 acquisito dal CTU.
- ◆ Allegato 2 - PEC con rich_CTU doc_urban. al Comune di Solofra del 30/1/24; verbale di consegna atti e documentazione rilasciata del 23/2/24; Licenza edilizia n. 203 del 30 agosto 1968 - relazione tecnica ing. XXXXX - comunicazioni inizio e ultimazione lavori - Licenza edilizia n.535 del 16 dicembre 1972 per voltura; Concessione edilizia con contributo n. 1332 del 15 settembre 1979 - relazione tecnica e grafici ing. XXXXX – comunicazione di inizio lavori; istanza di condono ai sensi della L 47/85 del 30/4/1986 con calcolo oneri da pagare e bollettini – relazione tecnica e pianta del piano terzo sanato a firma del geom. XXXXX – dichiarazione sostitutiva di atto notorio di abuso commesso nel 1980 - certificato di idoneità statica a firma dell'ing. XXXXX con planimetria del piano terzo - concessione autorizzazione in sanatoria n. 277/1986.
- ◆ Allegato 3 - visure attuali e storiche + planim. catastali al 12/01/2024 con rich. CTU: stralcio di mappa aggiornato al 25/1/24 con rich. CTU al Catasto di inserimento in mappa del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato + vecchio stralcio di mappa.
- ◆ Allegato 4 - Rilievo fotografico e planimetrico del ctu; quotazioni immobiliari da banca dati dell'Agenzia delle Entrate - zona B1 e C1.
- ◆ Allegato 5 - Scheda sintetica.
- ◆ Allegato 6 - Ricevute di trasmissione relazione di CTU preliminare a parti e custode giudiziario
- ◆ Allegato 7 - Competenze professionali e spese.

Avellino, 10 settembre 2024

Il C.T.U.

Ing. MMMMM CCCCCC

TRIBUNALE DI AVELLINO

c.a. : G.E. dott. ASASAS De VIVIVIVI

Esecuzione Immobiliare n. 107/2023 R.G.E.

XXXXX

contro

XXXXX

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- *All. 0 : decreto di fissaz_ud con nomina CTU e accettaz_incarico con sottoscr_dig del 4/12/2023; accett_incarico c_giud con sottoscr_dig del 29_11_23; scheda controllo doc. CTU; comunicazioni C_giudiz x inizio op_peritali; relax_accesso del custode giudiziale dep. 31/1/24 con sopralluogo del 18/1/204; verbale di sopralluogo CTU del 9/2/2024; 1° istanza di proroga del CTU autorizzata il 23/3/2024; v. udienza 23/4/24 con rinvio a ud del 25/06/24; 2° istanza di proroga del CTU autorizzata il 25/6/24; v. udienza 25/6/24 con aut 2° pror_CTU e rinvio a ud 8/10/24.*

II C.T.U.

ing. MMMMM CCCCC

TRIBUNALE DI AVELLINO

c.a. : G.E. dott. ASASAS De VIVIVIVI

Esecuzione Immobiliare n. 107/2023 R.G.E.

XXXXX

contro

XXXXX

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- *All. 1 : Atto di precetto; contratto di mutuo; atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione del 5/10/23; istanza di vendita; atto di intervento Agenzia delle Entrate del 14/6/24; certificazione notarile in atti per notar V. Calderini del 5/10/2023; atto di donazione per notar XXXXX del 22/6/2006 acquisito dal CTU.*

Il C.T.U.

ing. MMMMM CCCCCC

TRIBUNALE DI AVELLINO

c.a. : G.E. dott. ASASAS De VIVIVIVI

Esecuzione Immobiliare n. 107/2023 R.G.E.

XXXXX

contro

XXXXX

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- **All. 2** : *PEC con rich_CTU doc_urban. al Comune di Solofra del 30/1/24; verbale di consegna atti e documentazione rilasciata del 23/2/24; Licenza edilizia n. 203 del 30 agosto 1968 - relazione tecnica ing. XXXXX - comunicazioni inizio e ultimazione lavori - Licenza edilizia n.535 del 16 dicembre 1972 per voltura; Concessione edilizia con contributo n. 1332 del 15 settembre 1979 - relazione tecnica e grafici ing. XXXXX – comunicazione di inizio lavori; istanza di condono ai sensi della L 47/85 del 30/4/1986 con calcolo oneri da pagare e bollettini – relazione tecnica e pianta del piano terzo sanato a firma del geom. XXXXX – dichiarazione sostitutiva di atto notorio di abuso commesso nel 1980 - certificato di idoneità statica a firma dell'ing. XXXXX con planimetria del piano terzo - concessione autorizzazione in sanatoria n. 277/1986.*

Il C.T.U.

ing. MMMMM CCCCCC

TRIBUNALE DI AVELLINO

c.a. : G.E. dott. ASASAS De VIVIVIVI

Esecuzione Immobiliare n. 107/2023 R.G.E.

XXXXX

contro

XXXXX

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- *All. 3 : visure attuali e storiche + planim. catastali al 12/01/2024 con rich. CTU: stralcio di mappa aggiornato al 25/1/24 con rich. CTU al Catasto di inserimento in mappa del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato + vecchio stralcio di mappa.*

II C.T.U.

ing. MMMMM CCCCCC

TRIBUNALE DI AVELLINO

c.a. : G.E. dott. ASASAS De VIVIVIVI

Esecuzione Immobiliare n. 107/2023 R.G.E.

XXXXX

contro

XXXXX

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- *All. 4 : Rilievo planimetrico e fotografico del ctu; quotazioni immobiliari da banca dati dell'Agenzia delle Entrate - zona B1 e C1.*

II C.T.U.

ing. MMMMM CCCCCC

TRIBUNALE DI AVELLINO

c.a. : G.E. dott. ASASAS De VIVIVIVI

Esecuzione Immobiliare n. 107/2023 R.G.E.

XXXXX

contro

XXXXX

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- *All. 5* : SCHEDA SINTETICA

Il C.T.U.
ing. MMMMM CCCCCC

TRIBUNALE DI AVELLINO

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

Esecuzione Immobiliare n. 107/2023 R.G.E.

XXXXX

contro

XXXXX

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- *AII. 6 : RICEVUTE DI TRASMISSIONE RELAZIONE DI CTU PRELIMINARE A PARTI e CUSTODE GIUDIZIARIO*

II C.T.U.

ing. MMMMM CCCCCC

TRIBUNALE DI AVELLINO

c.a. : G.E. dott. ASASAS De VIVIVIVI

Esecuzione Immobiliare n. 107/2023 R.G.E.

XXXXX

contro

XXXXX

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- *All. 7 : COMPETENZE PROFESSIONALI E SPESE .*

Il C.T.U.
ing. MMMMM CCCCCC