



TRIBUNALE DI AVELLINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 123/2022 R.G.E.

Creditore procedente: XX

Debitori eseguiti: XX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

L'Esperto
(Geom. Nicolina Marena)



INDICE

1. Premessa	3
2. Attività espletata	3
3. Accertamenti effettuati.....	4
4. Individuazione dei beni pignorati	5
5. Identificazione catastale dei beni pignorati, confini e formazione dei lotti di vendita	7
6. Descrizione immobili	8
7. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti	15
8. Conformità catastale dei beni	17
9. Stato di possesso dei beni	17
10. Dotazioni condominiali, spese di gestione e spese insolute	17
11. Gravami	17
12. Criterio di stima e valutazione dei beni pignorati	17
13. Stima del canone di locazione potenzialmente retraibile dagli immobili	21
14. Conclusioni	21



ALLEGATI

1. Verbali di sopralluogo;

2. Comunicazioni intercorse con l'U.T.C del Comune di Pratola Serra e documentazione acquisita:

- 2.1 Istanza di accesso agli atti prot. n. 2877 del 21.04.2023;
- 2.2 Ricevuta di protocollo n. 2877 del 21.04.2023;
- 2.3 Comunicazione di riscontro del Comune prot. n. 69 del 4.01.2024 alla richiesta prot. n. 2877 del 21.4.2023;
- 2.4 Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica del 7.12.2023;
- 2.5 Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 114 del 5.01.2024;

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa foglio 9, p.lle n.ri 147 e 149;
- Visura storica per immobile: Catasto Fabbricati foglio 9, p.lle graffate n.ri 147 sub 1 e 149 sub 6;
- Planimetria catastale dell'immobile;

4. Nota di trascrizione titolo di provenienza del bene oggetto di procedura:

- Nota di trascrizione n.ri 5211/3995 del 9.03.2007 (atto di compravendita rep. n.ri 12968/5113 del 1.03.2007);

5. Ispezioni ipotecarie/Gravami

- Ispezioni ipotecarie telematiche sui debitori eseguiti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Nota di iscrizione n.ri 5212/920 del 9.03.2007 (ipoteca volontaria rep. n.ri 12969/5114 del 1.03.2007);
- Nota di trascrizione n.ri 6229/4477 del 2.04.2010 (verbale di pignoramento immobili rep. n. 976 del 21.03.2010);
- Nota di trascrizione n.ri 1876/1441 del 26.01.2023 (verbale di pignoramento immobili rep. 24013 del 16.12.2022);

6. Documentazione fotografica:

7. Ricevute di avvenuta trasmissione della relazione tecnica alle parti;

8. Scheda sintetica (lotto unico);

9. Relazione tecnica estimativa oscurata;

10. Scheda sintetica oscurata.



TRIBUNALE DI AVELLINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

1. Premessa

La sottoscritta geom. Nicolina Marena, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 2667 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino al n. 1358, con ordinanza del 24.02.2023 emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Avellino, dott.ssa Patrizia Grasso, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 123/2022 R.G.E. promossa dalla XXXXXXXXXXXXX con sede legale in XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - e, per essa la mandataria, XXXXXXXXXXXX, nei confronti dei sig.ri XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ed XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX.

In data 15.03.2023 la scrivente ha accettato l'incarico conferitole, come da rituale, ed è venuta a conoscenza del mandato affidatole, consistente nella stima del compendio immobiliare di proprietà dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione legale, sito in Pratola Serra alla via Terra n.ri civici 22 e 20 C, di cui all'atto di pignoramento immobiliare notificato ai suddetti debitori eseguiti in data 16 dicembre 2022 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Avellino - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26.01.2023 ai n.ri 1876/1441, nonché nel compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c..

2. Attività espletata

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

Di seguito si riepiloga l'attività espletata dalla sottoscritta:

- In data 29.03.2023 ha depositato telematicamente, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, la scheda di verifica della relazione notarile ex art. 567 c.p.c., previa verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.
- In data 27.04.2023 congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXXXXXX, nominato con ordinanza del G.E. del 24.02.2023, ha effettuato il primo sopralluogo presso l'immobile staggito, al quale non è stato possibile accedere per l'assenza sui luoghi dei debitori eseguiti; analoga situazione si è verificata nel corso del sopralluogo eseguito dal solo custode in data 16.10.2023.



- Stante quanto sopra, in data 18.08.2023 la sottoscritta ha chiesto all'Ill.mo G.E. una proroga per il deposito della relazione peritale; in data 20.02.2024 si è reso necessario chiedere ulteriore proroga a causa della difficoltà di reperimento della documentazione tecnica e ipocatastale.
- L'accesso al bene è avvenuto alla presenza del custode giudiziario solo in data 24.10.2023, grazie all'ausilio dei Carabinieri della Stazione di Pratola Serra, competenti per territorio, i quali hanno assistito all'apertura forzosa dell'immobile da parte del fabbro nominato dal custode giudiziario, e hanno preso visione del bene. Nel corso di tale sopralluogo, la scrivente CTU ha esaminato l'immobile stimandi ed eseguito dettagliati rilievi metrici e fotografici del medesimo, al fine di stabilirne l'esatta consistenza, individuarne le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e verificare la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i titoli abilitativi, le risultanze catastali e lo stato di fatto dei luoghi.

All'esito di ogni sopralluogo citato, il custode giudiziario ha redatto relativo verbale (cfr. alleg. 1).

- In data 21.04.2023, la scrivente ha depositato presso l'Ufficio protocollo del Comune di Pratola Serra (AV) istanza formale di accesso agli atti (cfr. alleg. 2.1), al fine di reperire la documentazione tecnica-amministrativa presente presso l'Ufficio Tecnico (titoli abilitativi edilizi, elaborati grafici, pratiche edilizie, ecc...) e ricevere informazioni in merito alla sussistenza o meno dei presupposti di applicazione della disposizione di cui all'art. 1, co. 376 della Legge n. 178/20; istanza che è stata acquisita in pari data al prot. n. 2877 dell'Ente (cfr. alleg. 2.2) ed in riscontro alla quale, in data 4.01.2024 l'U.T.C. ha rilasciato attestazione recante prot. n. 69 (cfr. alleg. 2.3).
- Ulteriore richiesta intesa ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area sulla quale ricade l'immobile stimandi, è stata inoltrata al medesimo Ufficio, a mezzo PEC del 7.12.2023 (cfr. alleg. 2.4) e acquisita il successivo 11 dicembre al prot. n. 8365 dell'Ente; in data 5.01.2024 l'Ufficio Tecnico ha rilasciato relativo certificato recante prot. n. 114 (cfr. alleg. 2.5).

3. Accertamenti effettuati

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

In particolare, dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Avellino - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare ha acquisito on-line la documentazione catastale (cfr. alleg. 3) dell'immobile oggetto di pignoramento (tra cui estratto di mappa, visura storica e planimetria



catastale), la nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 2007 (cfr. alleg. 4) e le note di trascrizione e di iscrizione delle formalità gravanti sul bene (cfr. alleg. 5); inoltre, presso l'ex Conservatoria dei RR.II. ha espletato ispezioni ipotecarie sia telematiche - interrogando, tra gli altri, i nominativi dei debitori - che cartacee, tramite la visione dei titoli di provenienza del bene, ed in particolare dell'atto di compravendita per notar Luigi Castaldo del 1.03.2007, onde verificare gli elementi in esso contenuto, nonché l'esistenza o meno di servitù e vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli per l'immobile. Ulteriori verifiche ipotecarie sono state svolte presso l'Archivio di Stato di Avellino.

All'esito delle ricerche di cui innanzi è emersa la perfetta corrispondenza tra la porzione immobiliare pignorata così come descritta nell'atto con i diritti reali oggetto di trascrizione.

4. Individuazione dei beni pignorati

L'immobile oggetto di stima, di cui all'atto di pignoramento immobiliare menzionato in premessa, è costituito da un'abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Pratola Serra (AV) alla località Serra, in via Terra n.ri civici 22 e 20 C (catastalmente civico n. 31), individuata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 9, p.lla 147 sub 1 graffata alla p.lla 149 sub 6 del medesimo foglio, di proprietà dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in virtù dell'atto di compravendita per notar Luigi Castaldo di Napoli del 1.03.2007, rep. n.ri 12968/5113, trascritto in Avellino il 9.03.2007 ai n.ri 5211/3995, per acquisto fattone dai coniugi XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXX il XXXXXXXX.

Ai suindicati XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gli immobili riportati in Catasto Fabbricati al foglio 9, p.lle n.ri 147, 149 sub 2 e 149 sub 5 - dalla cui fusione, in data 22.12.2006, è scaturita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento - pervennero in virtù dell'atto di compravendita per notar Pellegrino D'Amore del 14.12.1983, rep. n. 4920/901, trascritto in Avellino il 31.12.1983 ai n.ri 15174/13604.

Il cespite in esame è ubicato nel piccolo borgo di Serra di Pratola, in prossimità del castello medievale e della piazza principale (Piazza Tiglio), intorno ai quali si sviluppa l'abitato e dove sono presenti le principali opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, fognaria, elettrica, ecc...), e qualche piccola attività commerciale. La scuola dell'infanzia e quella primaria, nonché l'Ufficio Postale sono stati chiusi a causa dello spopolamento che ha subito il borgo nell'ultimo decennio.

Il tessuto urbano circostante è caratterizzato, prevalentemente, da fabbricati residenziali piuttosto datati, addossati gli uni agli altri, alcuni dei quali degradati e abbandonati, altri abitati solo d'estate, e da stradine e vicoletti, le cui ridotte dimensioni non consentono il parcheggio stabile di vetture; la sosta può avvenire nei parcheggi pubblici presenti nella vicina piazza, posta a circa 120 mt dall'immobile.



L'area in argomento, classificata dall'OMI come suburbana, con codice di zona E3, dista circa 4 Km dal centro cittadino di Pratola Serra e circa 6 Km dal casello autostradale della A16 Avellino Est; il mercato immobiliare in tale zona è poco dinamico e gli immobili sono scarsamente appetibili.



Fig. 1 - Inquadramento satellitare generale dell'area in oggetto

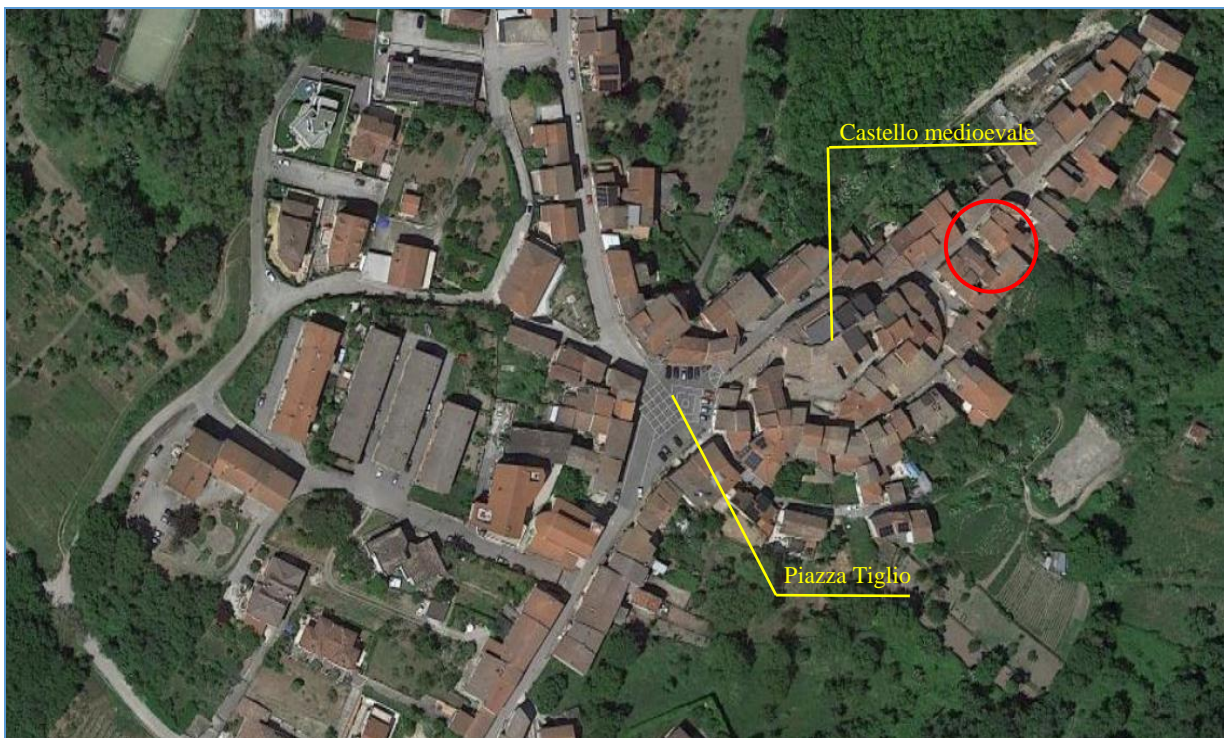


Fig. 2 - Vista particolareggiata dell'area in oggetto con individuazione in rosso dell'immobile pignorato



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

L'immobile in argomento è costituito da un appartamento sito in **Pratola Serra (AV)**, alla frazione Serra di Pratola, censito nel **Catasto Fabbricati** di detto Comune **al foglio 9, p.lla 147 sub 1 graffata alla p.lla 149 sub 6**, categoria A/4, classe 3°, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 130 mq - escluse aree scoperte 128 mq, rendita Euro 247, 90, indirizzo: via Terra n. 31, piano S1-T-1, in ditta:

- XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX;

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

L'unità immobiliare, originata dagli immobili identificati dalle ex p.lle n.ri 147, 149 sub 2 e 149 sub 5 del foglio 9 giusta fusione del 22.12.2006, pratica n. AV0176162 (n. 13031.1/2006), **confina** con: proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per più lati, vicolo chiuso e proprietà della XXXXXXXXXXXX.

Dalla verifica tra le risultanze catastali sopra descritte e i dati indicati nell'atto di pignoramento, è emersa la corretta individuazione dell'immobile.

Ai fini della vendita è stato costituito un lotto unico, in quanto il bene pignorato consta di un'abitazione su tre livelli legati da mutua funzionalità che, per caratteristiche, destinazione d'uso e consistenza, non possono essere suddivisi in più lotti.

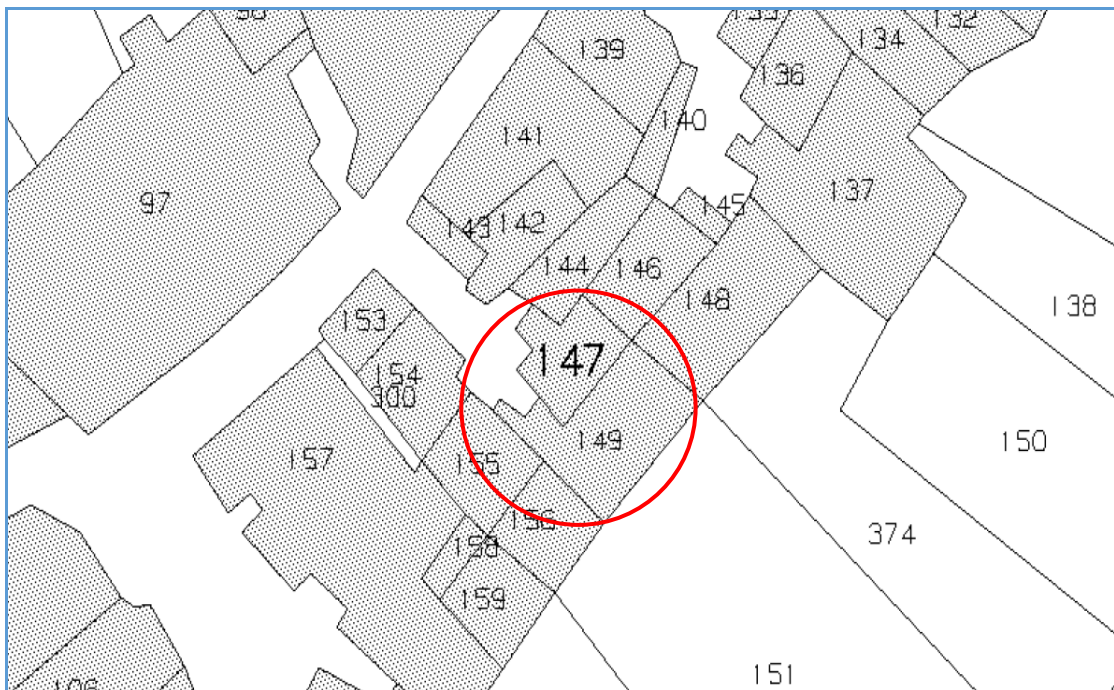


Fig. 3 - Estratto di mappa catastale del foglio 9 con individuazione in rosso dell'immobile pignorato



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

LOTTO UNICO									
COMUNE DI PRATOLA SERRA (AV)									
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	DATI DI CLASSAMENTO			
						Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
F	1) XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXX XXXX 2) XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX	Pratola Serra (AV) Via Serra n. 31 Piano S1-T-1	9	147 149	1 6	A/4	3	6 vani	Euro: 247,90

Tab. 1 - Dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento

6. Descrizione immobili

Il compendio pignorato, come accennato ai paragrafi precedenti, è ubicato nel Comune di Pratola Serra (AV) alla località Serra, in via Terra n.ri civici 22 e 20 C (catastalmente n. civico 31), e si compone di un appartamento ad uso abitativo edificato su due livelli fuori terra collegati da scala interna, e di due pertinenti locali cantina al piano seminterrato, per complessivi 6 vani catastali.

L'immobile de quo è costituito da due vetusti corpi di fabbrica (e precisamente dall'intero fabbricato individuato dalla p.lla 147 e da una porzione del fabbricato identificato dalla p.lla 149) realizzati in aderenza secondo le direttrici est ed ovest.

E' collocato in vicolo cieco che interseca perpendicolarmente via Serra (strada che dirama dalla piazza principale del borgo) ed è censito nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 9, p.lla 147 sub 1 graffata alla p.lla 149 sub 6 del medesimo foglio, con la categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare).

L'accesso all'abitazione avviene da una prima rampa di scale che serve anche il limitrofo fabbricato individuato dalla p.lla 144 ed in ditta aliena, e da una successiva rampa di scale, di pertinenza esclusiva del bene stimandi, che immette ad un terrazzino pure esclusivo del cespite in esame, dal quale si accede al piano terra (o rialzato) dell'appartamento; l'accesso al piano seminterrato avviene direttamente dall'esterno del fabbricato dal vicolo comunale, mediante la prima porta in ferro che si incontra sulla sinistra dopo aver superato un cancello in ferro.

La porzione immobiliare ha: struttura portante in muratura; solai di piano in ferro e laterizio; tetto a falde; le facciate prospicienti il vicolo rifinite da intonaco e tinteggiatura, quella retrostante rivestita da vecchie lamiere grecate, mentre le rimanenti sono realizzate in aderenza ad altri fabbricati o unità immobiliari.



L'abitazione si articola tra zona giorno e zona notte ed è composta: a piano terra da salone, nel quale è ubicata la scala di collegamento al piano superiore, cucina (dove si trova un camino in mattoni) e terrazzino che consente l'accesso; a primo piano da disimpegno, piccolo bagno e due camere, di cui una dotata di servizio igienico esclusivo; il tutto per una superficie utile complessiva di circa 71,28 mq e superficie non residenziale di 11,84 mq.

Al piano seminterrato ci sono due locali destinati a cantina di superficie non residenziale complessiva pari a circa 25,88 mq.

La superficie commerciale, calcolata ai sensi della norma UNI 10750/2005 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C (costituita dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti - comprensiva della superficie occupata dalle murature interne ed esterne perimetrali, quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari - e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo) è pari a circa 128,61 mq.

L'abitazione è dotata dei principali impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario, sanitario e riscaldamento con termosifoni in ghisa); la produzione di acqua calda è garantita da uno scaldabagno elettrico posto nel bagno ubicato tra le due camere. Non è stato possibile verificare la perfetta funzionalità degli impianti in quanto le utenze risultavano non attive al momento del sopralluogo.

L'unità immobiliare ha il portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro, gli infissi in legno con cassonetti e persiane avvolgibili, le porte interne in legno tamburato (solo una è in legno e vetro), le pareti e i soffitti rifiniti con intonaco del tipo civile tradizionale e tinteggiati con idropittura lavabile, i pavimenti dei vari ambienti e i rivestimenti della cucina e dei servizi igienici in ceramica, la scala interna e quella esterna rivestite in marmo e delimitate da ringhiere in ferro. Il salone e la cucina sono separati da un arco; gli ambienti sono privi di arredi. Il bagno presente in prossimità del disimpegno è dotato di lavabo, vaso e bidet, mentre quello a servizio della camera è munito di vaso, doccia e lavabo. Il terrazzino è pavimentato con marmette rosse sconnesse in più punti ed è delimitato per due lati da ringhiera e per i restanti lati da fabbricati.

I locali adibiti a cantina sono allo stato grezzo, ovvero privi di intonaci, pavimenti e qualsiasi tipo di impiantistica, ad esclusione degli interruttori elettrici e di un lavello; la piccola porta di accesso è in ferro, e l'unica finestrella presente ha il telaio in legno ricoperto da una rete. Tali locali versano in pessimo stato manutentivo e conservativo.

Come si evince dalla documentazione fotografica, gli ambienti si presentano fortemente degradati a causa dell'invecchiamento naturale e della mancanza di adeguata manutenzione.

L'immobile, pur essendo stato oggetto di lavori edili che hanno interessato i bagni, la cucina e gli impianti, si trova in stato di abbandono e complessivamente risulta in pessimo stato conservativo e



manutentivo: le facciate prospicienti il vicolo sono in evidente stato di deterioramento, soprattutto al piano seminterrato dove sono visibili in più punti intonaci distaccati, erosi e rigonfi dall'azione disgregatrice degli agenti atmosferici, macchie di umidità, efflorescenze saline, funghi di varia natura e consistenza; le lamiere grecate che ricoprono la facciata retrostante sono interessate da fenomeni di corrosione estesi su tutta la superficie, con evidente presenza di ruggine; gli infissi interni ed esterni sono logorati, come pure le porte; le travi dei solai sono ossidate e corrose; le pareti e i soffitti presentano in più aree copiose infiltrazioni di acqua, tracce di umidità, muffe, avvallamenti, distacchi di intonaci e di strati di finitura.

In definitiva, trattasi di una vetusta unità immobiliare con caratteristiche e rifiniture di modesto livello, dotazione limitata di impianti, che risulta bisognosa di interventi di manutenzione straordinaria.

Di seguito si riportano la planimetria catastale del bene - che corrisponde alla planimetria dello stato di fatto dell'immobile - e dettagliati rilievi fotografici che meglio evidenziano quanto descritto finora.

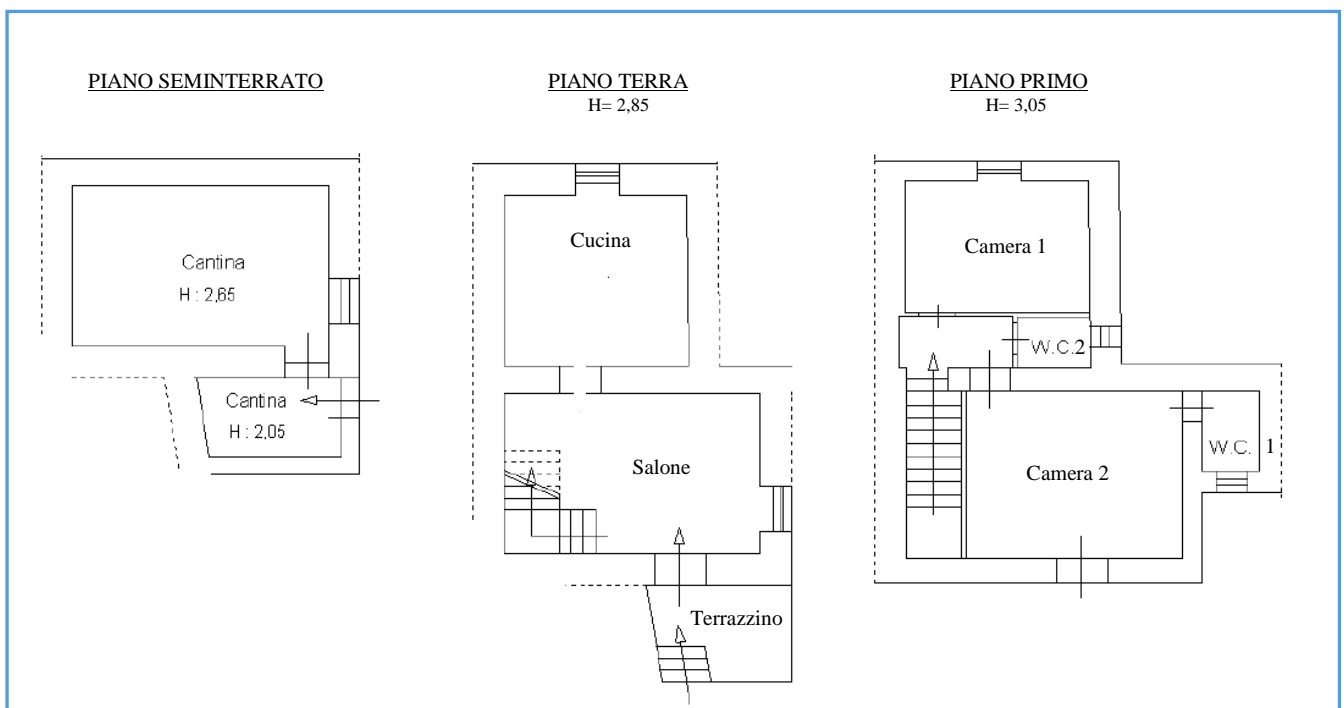


Fig. 4 - Planimetria catastale dell'immobile





Foto 1 - Vista immobile dal vicolo



Foto 2 - Facciata principale



Foto 3 - Facciata retrostante



Foto 4 - Accesso all'abitazione



Foto 5 - Terrazzino



Foto 6 - Locale cantina



Foto 7 - Accesso al piano seminterrato



Foto 8 - Accesso ai locali cantina





Foto 9 - Interno cantina



Foto 10 - Interno cantina



Foto 11 - Salone



Foto 12 - Salone e scala



Foto 13 - Cucina

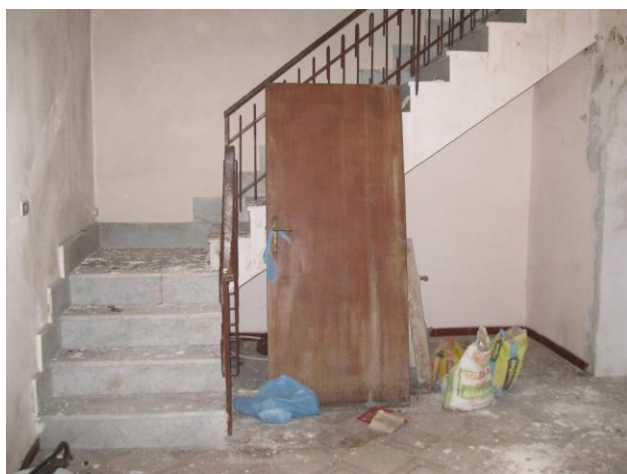


Foto 14 - Scala



Foto 15 - Contatori presenti nel salone





Foto 16 - Cucina



Foto 17 - Cucina



Foto 18 - Camera 1



Foto 19 - Camera 1



Foto 20 - Camera 1



Foto 21 - Soffitto e pareti camera 1



Foto 22 - Scala





Foto 23 - Disimpegno



Foto 24 - Camera 2



Foto 25 - Soffitto e pareti camera 2



Foto 26 - Soffitto e pareti camera 2



Foto 27 - Bagno 1



Foto 28 - Bagno 1



Foto 29 - Bagno 2



Foto 30 - Bagno 2



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

UNITA' IMMOBILIARE P.LLA 147 SUB 1 GRAFFATA ALLA P.LLA 149 SUB 6						
Piano	Destinazione d'uso	Superficie utile abitabile (SUA) mq	Superficie non residenziale (SNR) mq	Superficie lorda mq	Coeff. di ragguaglio	Superficie commerciale mq
Seminterrato	Locale cantina	----	20,40	33,17	0,25	8,29
"	Locale cantina	----	5,48	10,35	0,25	2,59
TOTALE			25,88	----	----	----
Terra	Cucina	16,43	----	25,00	1,00	25,00
"	Salone	17,96	----	27,42	1,00	27,42
"	Scala interna da P.T. a P. 1	----	5,22	14,47	0,60	8,68
"	Terrazzino e scala esterna	----	6,62	7,66	0,30	2,30
Primo	Camera 1	12,19	----	17,46	1,00	17,46
"	Disimpegno	2,91	----	4,78	1,00	4,78
"	Bagno 2	1,76	----	2,65	1,00	2,65
"	Camera 2	17,74	----	24,13	1,00	24,13
"	Bagno 1	2,29	----	5,31	1,00	5,31
TOTALE		71,28	11,84	---	---	----
TOTALE						128,61 mq

Tab. 2 - Consistenza analitica delle superfici dell'unità immobiliare in esame

7. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti

Dalle ricerche esperite presso l'U.T.C. del Comune di Pratola Serra, sia a nome degli attuali proprietari, sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che degli ex proprietari, coniugi XXXX XXXXX e XXXXXXXXXXXX, e, ancor prima, della loro dante causa, sig.ra XXXXXXXXXXXX, non è stata reperita alcuna documentazione (titoli abilitativi, elaborati grafici, pratiche edilizie, ecc...) attinente all'immobile pignorato (cfr. alleg. 2.3).

Nell'atto di compravendita per notar Luigi Castaldo del 1.03.2007, rep. n.ri 12968/5113, è stato dichiarato che la consistenza immobiliare in esame è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967; inoltre da accertamenti eseguiti presso l'ex Conservatoria dei R.R.I.I. di Avellino, l'Archivio di Stato ed il catasto è emerso che i fabbricati distinti con le p.lle n.ri 147 e 149, cui afferisce la porzione immobiliare pignorata, esistevano già in epoca antecedente al 1942, come si può evincere, tra l'altro, dalla tipicità e dalla configurazione delle costruzioni.

Per quanto sopra esposto, la scrivente ha richiesto al locale Ufficio Tecnico il Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto in allegato (cfr. alleg. 2.5), dal quale risulta che l'area su cui insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva (foglio 9, p.lle n.ri 147 e 149) secondo il vigente P.U.C.



approvato con Deliberazione di C.C. n. 43 del 6.10.2016 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 77 del 21.11.2016, ricade in zona classificata “**A2 - Centro storico interventi di recupero tramite Piani di Recupero (ex legge 457/1978)**”, disciplinata dall’art. 23 delle N.T.A.

“Per gli immobili compresi in tali aree (sino all’approvazione dei relativi progetti e all’interno delle rispettive aree), saranno consentiti esclusivamente, in via transitoria, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo”.

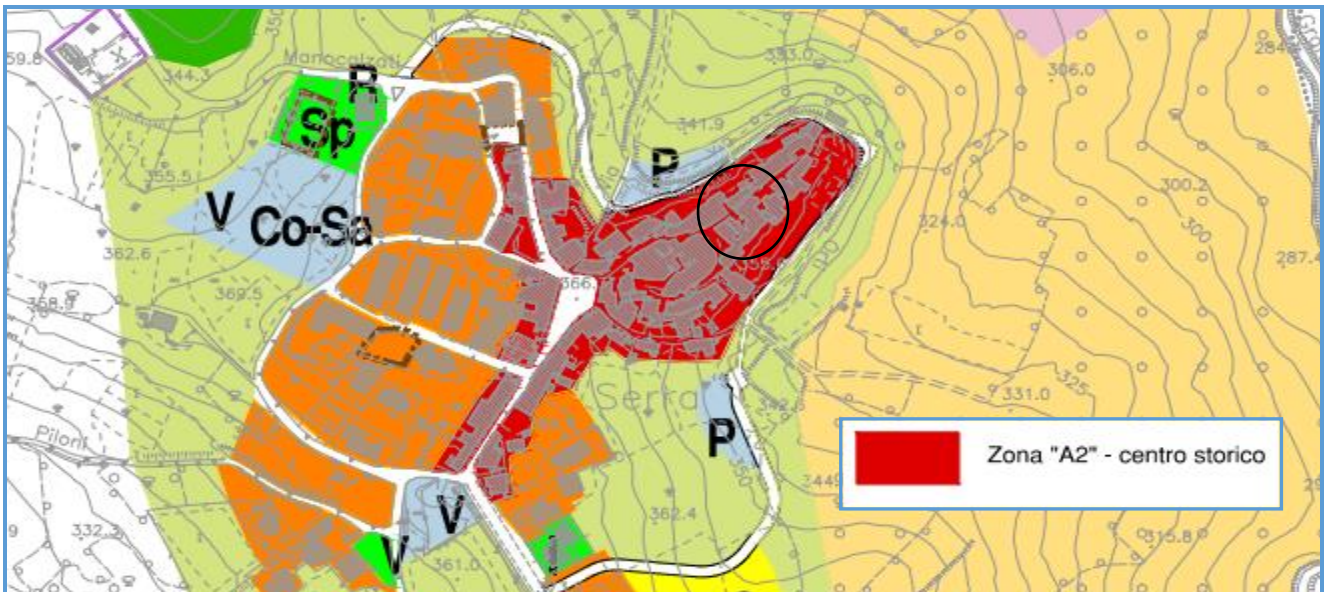


Fig. 5 - Stralcio del PUC di Pratola Serra (AV) con individuazione dell’area in cui ricade il bene oggetto di pignoramento

Dalla visura storica catastale e dalla relazione notarile si riscontra che l’immobile pignorato deriva dalla fusione catastale delle p.lle n.ri 147, 149 sub 2 e 149 sub 5 del foglio 9, giusta variazione n. AV0176162 (n. 13031.1/2006) del 22.12.2006.

Dagli accertamenti condotti presso il locale U.T.C. è emerso che detta fusione immobiliare è stata realizzata senza titolo abilitativo; inoltre lo stato dei luoghi ha evidenziato che l’immobile è stato oggetto di lavori edilizi (che hanno interessato i bagni, la cucina e gli impianti, ovvero opere di manutenzione straordinaria) realizzati in assenza della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) al Comune.

Tali difformità, come concordato con l’attuale Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Pratola Serra, potranno essere regolarizzate da parte dell’aggiudicatario mediante la presentazione di una CILA in sanatoria, ai sensi dell’art. 6-bis del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., pagando una sanzione pecuniaria di 1.000,00 euro.

I costi per la CILA in sanatoria, comprensivi della sanzione pecuniaria, dei diritti di segreteria, degli oneri e onorari tecnici, vengono forfettariamente calcolati in 2.500,00 euro e saranno detratti dal valore stimato dell’immobile.



8. Conformità catastale dei beni

Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme all'estratto di mappa e alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

9. Stato di possesso dei beni

Allo stato attuale l'immobile risulta libero.

10. Dotazioni condominiali, spese di gestione e spese insolute

Il bene oggetto di procedura esecutiva non è gravato dall'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale; lo stesso non è costituito in condominio.

Al momento non risultano spese fisse di gestione e di manutenzione, né spese straordinarie insolute.

11. Gravami

Dall'esame della certificazione notarile acquisita agli atti della procedura e delle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite dalla scrivente sui nominativi dei debitori eseguiti in data 18 e 27 maggio 2024, si evince che l'immobile pignorato, identificato nel Catasto fabbricati del Comune di Pratola Serra al foglio 9 p.lle graffate n.ri 147 sub 1 e 149 sub 6, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. alleg. 5):

1	ISCRIZIONE del 09.03.2007 - Registro Particolare n. 920, Registro Generale n. 5212 Pubblico Ufficiale: Notar Luigi Castaldo di Napoli, rep. n. 12969/5114 dell'1.03.2007 IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2	TRASCRIZIONE del 2.04.2010 - Registro Particolare n. 4477, Registro Generale n. 6229 Pubblico Ufficiale: Tribunale di Avellino, rep. n. 976 del 21.03.2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3	TRASCRIZIONE del 26.01.2023 - Registro Particolare n. 1441, Registro Generale n. 1876 Pubblico Ufficiale: CORTE D'APPELLO AVELLINO-UNEP, rep. n. 24013 del 16.12.2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

12. Criterio di stima e valutazione dei beni pignorati

Criterio di stima e fonti di informazione

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

Atteso che la determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su adeguati procedimenti e criteri di stima che prevedano risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi, il metodo di valutazione che la sottoscritta ha adottato per la



presente stima è quello sintetico monoparametrico, in quanto ritenuto pratico e abbastanza aderente alla realtà.

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


Per giungere ad un'equa valutazione, la scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare in esame, dell'esistenza dei pesi gravanti sulla stessa, dell'andamento del locale mercato immobiliare che è caratterizzato da scarsa dinamicità e poca appetibilità commerciale, nonché delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti.

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

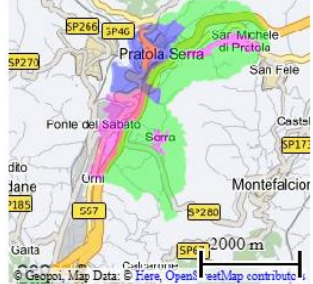
a) dalla consultazione delle quotazioni ufficiali del "Borsino Immobiliare", da cui si evince che il valore medio di mercato delle abitazioni in stabili di fascia media è di 616,00 €/mq.



b) dalla consultazione della “Banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, dalla quale emerge che l’immobile in questione ricade nella fascia suburbana del Comune di Pratola Serra. In tale zona il valore di mercato delle abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, alle quali si ritiene di poter equiparare l’unità immobiliare de quo, in virtù delle sue peculiarità, per il 2 semestre dell’anno 2023 è compreso in un range che oscilla tra 560,00 e 710,00 €/mq di Superficie Lorda, per un valore medio pari a 635,00 €/mq.



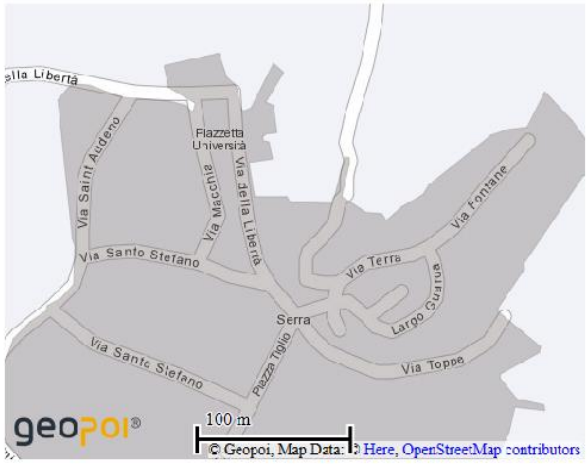
Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: **AVELLINO**
 Comune: **PRATOLA SERRA**
 Fascia/zona: **Suburbana/SERRA DI PRATOLA**
 Codice zona: **E3**
 Microzona: **0**
 Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**
 Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	560	710	L	2,2	2,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	710	830	L	2,7	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	560	680	L	2,3	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	460	560	L	1,9	2,3	L
Box	Normale	380	560	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Ottimo	760	910	I	2,9	3,4	I
Ville e Villini	Normale	610	760	L	2,3	2,9	L



c) da indagini di mercato esperite presso agenzie immobiliari operanti nella zona, imprenditori e professionisti che si occupano del settore immobiliare, nonché da offerte di vendita presenti nel web, dalle quali è scaturito che il valore medio unitario di mercato di immobili di tipo residenziale analoghi a quello in oggetto è pari a circa 600,00 €/mq.

All’esito delle ricerche di mercato di cui innanzi, applicando la media dei valori sopra ricercati si ottiene il valore medio unitario degli immobili con caratteristiche affini a quello pignorato, che risulta essere pari a circa 617,00 €/mq.

Coefficienti di differenziazione

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



I coefficienti di differenziazione che la sottoscritta ha utilizzato ai fini della valutazione dell'immobile in argomento tengono conto in modo particolare del tipo di costruzione, della vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, del grado di finiture interne, degli impianti tecnologici, dell'ubicazione e del grado di abitabilità.

Tenuto conto della natura e della situazione attuale del bene, del suo stato generale complessivo e dei fattori di differenziazione, si ritiene che il prodotto dei coefficienti di ragguaglio da adottare per la stima dell'immobile e per il calcolo del valore locativo del cespite sia pari a 0,53.

Determinazione del valore venale dell'immobile

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

Il valore di mercato ottenuto sarà opportunamente decurtato dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile che, comprensivi della sanzione pecuniaria, dei diritti di segreteria e delle spese tecniche, vengono forfettariamente stimati in euro 2.500,00; inoltre, verrà applicata una detrazione del 10% in ragione delle contingenze legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, nonché per ulteriori ed eventuali costi per eliminare le difformità urbanistiche, ecc...

Per quanto sopra, si avrà:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO E VALORE BASE D'ASTA										
LOTTO UNICO										
Dati catastali		Dati di classamento					Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Coef. ragg.	Valore
Foglio	P.lla	Cat.	Cl	Vani	Superficie catastale	Rendita				
9	147 sub 1 149 sub 6	A/4	3	6	Totale: 130 mq, escluse aree scoperte: 128 mq	247,90 €	128,61 mq	617,00 €/mq	0,53	42.056,76 €
Comune di Pratola Serra (AV), Via Terra n.ri civici 22 e 20 C (catastalmente n. civico 31) - Piano S1-T-1										
Detrazione per spese di regolarizzazione urbanistica										2.500,00 €
VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE										39.556,76 €
Detrazione del 10% per contingenze legate alla procedura, per ulteriori ed eventuali costi per eliminare difformità urbanistiche, ecc..										3.955,68 €
PREZZO BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI										35.601,08 € e in c.t. 35.600,00 €



13. Stima del canone di locazione potenzialmente retraibile dagli immobili

Il canone di locazione potenzialmente retraibile dall'unità immobiliare pignorata viene determinato sulla scorta dei valori unitari stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che per il 2 semestre dell'anno 2023, per la per la zona suburbana "E3", per le abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, risulta compreso in un range che oscilla tra 2,2 e 2,7 €/mq, per un valore unitario medio di 2,45 €/mq. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale ed il coefficiente di ragguaglio determinato al paragrafo precedente, si avrà:

VALORE DI LOCAZIONE DEL BENE PIGNORATO											
LOTTO UNICO											
Dati catastali		Dati di classamento					Superficie commerciale	Valore unitario locazione	Coef. ragg.	Valore locazione mensile	Valore locazione annuo
Foglio	P.IIa	Cat.	Cl.	Vani	Superficie catastale	Rendita					
9	147 sub 1 149 sub 6	A/4	3	6	Totale: 130 mq, escluse aree scoperte: 128 mq	247,90 €	128,61 mq	2,45 €/mq	0,53	167,00 €	2.004,00 €
Comune di Pratola Serra (AV), Via Terra n.ri civici 22 e 20 C (catastalmente n. civico 31) - Piano S1-T-1											

14. Conclusioni

Il contenuto della presente consulenza tecnica d'ufficio viene riassunto con una scheda sintetica. Ritenuto di aver espletato correttamente l'incarico ricevuto, la scrivente ringrazia per la fiducia accordatale e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.
Serino, 28 maggio 2024

L'Esperto
Geom. Nicolina Marena

