

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
II SEZIONE -ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Ill-mo Dott. A.DE VINCENTIS

COMUNE DI MONTEMILETTO

PROVINCIA DI AVELLINO

OGGETTO: RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

XXXXXXXXXXXXXXXX

c/o

XXXXXXXXXXXXXXXX

R.G.E. n. 47/2023 - n. 98/2023

Ud. 23.04.2023

CUSTODE: dott. avv . AVV. M.S. Corona

ESPERTO INCARICATO: dott. ing. Patrizio Ciasullo

REV. 0.0 DEL 26.02.2024



Indice:

I.	INCARICO_____	pag.4
a.	1.1 ATTIVITA' ESPLETATE_____	pag.4
II.	ACCERTAMENTI EFFETTUATI_____	pag.6
III.	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA_____	pag.7
1	LOTTO 1_____	pag.9
1.1	GRAVAMI_____	pag.10
2.1	DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA_____	pag.11
2.1.1.	VERIFICA DI REGOLARITÀ URBANISTICA E CONFORMITÀ CATASTALE	pag.14
3.1	VALORIZZAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA_____	pag.16
4.1	CONCLUSIONI: SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO_____	pag.19
2	LOTTO 2_____	pag.23
2.2	GRAVAMI_____	pag.24
2.2	DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA_____	pag.25
2.2.1.	VERIFICA DI REGOLARITÀ URBANISTICA E CONFORMITÀ CATASTALE	pag.28
3.2	VALORIZZAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA_____	pag.30
4.2	CONCLUSIONI: SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO_____	pag.33



Elenco Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed allegati:

- 1) Elaborato fotografico;
- 2) Inquadramento territoriale;
- 3) Nomina e giuramento;
- 4) Comunicazione operazioni peritali;
- 5) Elaborati catastali
- 6) Verbali di sopralluogo;
- 7) Atti ricevuti dal comune Grottolella-elaborati progettuali e titoli abilitativi;
- 8) Pianta rilevato in sopralluogo;
- 9) Computo Metrico Estimativo per rimozione e smaltimento pareti;
- 10)Visura ipotecaria;
- 11)Scheda sintetica Lotto 1
- 12)Scheda sintetica Lotto 2
- 13)Avvenuta trasmissioni della CTU alle parti;



I.Incarico

Il sottoscritto ing. Patrizio CIASULLO, nato a Mercogliano (Av) il 02/04/1961, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Avellino con il 951, con sede in Avellino alla via F.lli Bisogno 41, veniva nominato dall'Ill. G. Dr.ssa Michela Palladino in data 09.08.2023 Esperto Tecnico d'Ufficio, insieme al Custode Giudiziario avv. M.S. Corona, nel procedimento generale del Tribunale ordinario di Avellino, seconda sezione delle esecuzioni immobiliari R.G.n.47-2023, promosso dal Creditore Procedente XXXXXX XXXXXX C.F. XXXXXXXX, rappresentato dal Procuratore Avv. Edoardo Volino via Casale 5 - 83100 Avellino (AV) TEL. 0825 270926

PEC: edoardo.volino@avvocatiavellinopec.it contro XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX Montemiletto (Av) C.da Casale Colella 8

Lo scrivente, in data 22.08.2023, prestava il giuramento di rito (alleg.3), trasmesso a mezzo PEC, prendendo visione degli atti per potere procedere all'espletamento dell'incarico assegnato.

Successivamente, il procedimento è stato assegnato alla S.V. Ill.mo Giudice dott. Astianatte de Vincentis, che nell'udienza del 10.01.2024, ha riunito nel procedimento 47/2023 il procedimento esecutivo n.98/2023, relativo ad un altro immobile ricadente nello stesso fabbricato dell'immobile pignorato con il n 47/2023 ed appartenente allo stesso proprietario di detto procedimento. In tale udienza sono state estesi gli incarichi al sottoscritto Esperto ed all'avv. M.S. Corona come custode giudiziario.

I.1 Attività espletata dalla nomina dell'Esperto

Il sottoscritto, al fine di poter espletare l'incarico ricevuto, previo accordo con il Custode, inviava la comunicazione di inizio delle operazioni peritali (alleg.4), per il giorno 07.09.2023 alle ore 15.30, a mezzo raccomandata al Debitore ed a mezzo pec ai Procuratori del Creditore Precedente. In tale data, ci si è recati presso l'immobile da periziare a Montemiletto (Av) in via Di



Benedetto presso il compendio immobiliare pignorato redigendo apposito verbale (all.6). L'accesso è stato consentito dall'avv. Sonia Orvieto curatore dei beni oggetto di pignoramento, durante il quale è stato possibile constatare che il locale commerciale è in disuso ed all'interno erano presenti materiali depositati ed oggetti di poco valore.

In tale contesto è stato rappresentata la necessità di acquisire la documentazione elencata nella comunicazione di inizio operazioni peritali, che non essendo nella disponibilità del Curatore, è stata iniziata la procedura da parte dello scrivente di richiesta di accesso agli atti al Comune di Montemiletto dei documenti tecnici amministrativi relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

In data 08.01.2024 il Comune inviava PEC trasmettendo la documentazione trovata.

Considerato il tempo ristretto di consegna per la perizia, fissato per il 27.12.2023, il sottoscritto, suo malgrado si trovava impossibilitato a consegnare l'elaborato entro i termini stabiliti, quindi, è stato costretto a chiedere una proroga alla S.V., che ha concesso con l'individuazione del giorno 09.03.2024 come nuova data per la consegna della perizia.

Successivamente, con l'estensione dell'incarico veniva fissata per il giorno 23.04.2024 la data della nuova udienza con i nuovi termini di consegna della perizia.

A tal proposito, è stato necessario un nuovo accesso per visionare l'altro bene pignorato ed inserito nella procedura, effettuato in data 23.01.24, consentito dall'avv. Sonia Orvieto Curatore dei beni pignorati.



II. Accertamenti effettuati

Presso l'Agenzia del Territorio, sono stati effettuati attraverso il portale telematico SISTER, richieste di

- Estratto di foglio di mappa;
- Planimetria catastale di entrambi i beni pignorati (alleg.5);
- Visure catastali degli immobili (alleg.5).

Presso l'ex Conservatoria veniva effettuata ispezione ipotecaria al fine di verificare eventuali ulteriori trascrizioni o di altre formalità gravanti sui beni (alleg. 10)

Presso l'Ufficio Tecnico comunale per verificare la corrispondenza tra i beni oggetto di pignoramento e la documentazione tecnica rilevata in Comune (alleg. 7)



III.Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita

La consistenza immobiliare oggetto di perizia è costituita da una porzione di un fabbricato urbano isolato, ubicato nel centro abitato di Montemiletto (alleg 1/2), di tre piani fuori terra più un seminterrato, collegato verticalmente da una scala interna a servizio delle sole unità poste al piano primo e secondo, le altre sono dotate di ingresso autonomo. In particolare, gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati: al piano terra, il locale commerciale con accesso a raso dall'antistante strada urbana comunale, esteso per l'intero piano ad eccezione della superficie occupata dal vano scala; al piano seminterrato, il locale a deposito con accesso dallo spazio posto sul prospetto posteriore raggiungibile da viabilità comunale.

L'epoca di costruzione del fabbricato risale al 1972, con struttura mista in muratura portante perimetrale e pilastri e travi centrali, solai in latero cemento, copertura a falda, prospetti intonacati, infissi esterni in legno e serrande in acciaio a doghe orizzontali.

Entrambe le unità si presentano in disuso, con materiali depositati all'interno

La consistenza è classificata presso l'Agenzia del Territorio nel catasto fabbricati nel seguente modo:

Dati identificativi: Comune di Montemiletto (F566)) (AV)

Via FRANCESCO DI BENEDETTO

Unità	Foglio	P.la	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Consis.	Super. mq	Rendita
Locale commerciale	8	588	1	T	C/1	1	209 mq	245 sup.cat	€ 2.622,93
Deposito	8	588	4	S1	C/2	1	260 mq	325 sup.cat	€ 389,41

Intestati:

1. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX), nata a MONTEMILETTO (AV) il 12/02/1951

Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

2. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX), nato a MONTEMILETTO (AV) il 15/03/1972

Diritto di: Nuda proprietà per 1000/1000



Da quanto descritto e per come è configurata la consistenza pignorata, costituita da due unità con ingressi autonomi, si ritenuto possibile rappresentarla in due lotti di vendita, che in seguito saranno meglio descritti come Lotto 1 il locale commerciale a piano terra e Lotto 2 il locale deposito al piano seminterrato.



1.LOTTO 1

Il lotto di vendita numero 1 è costituito da un locale commerciale al piano terra, distribuito su un unico livello, ubicato su tutta la superficie del piano terra di fabbricato urbano in struttura mista, con muratura portante perimetrale e pilastri e travi centrali, di tre piani fuori terra più un piano seminterrato, senza ascensore e con scala interna a servizio delle sole unità immobiliari ubicate al piano primo e secondo (mansarda).

Detto locale, dal punto di vista catastale (alleg.5) è costituito da un unico ambiente, con due invetriate sul prospetto principale nord, lato strada, cinque finestre sul prospetto ovest, tre balconi sul prospetto posteriore a sud ed una finestra sul prospetto est. Rispetto alla citata descrizione catastale, in fase di sopralluogo, invece, si è riscontrato la presenza di alcune divisioni interne che rendono la superficie divisa in tre ambienti: il primo totalmente autonomo, con ingresso mediante porta in acciaio, posizionata alla fine del ballatoio laterale, posizionato sul prospetto est, subito dopo il vano scala, delimitato da una parete in blocchi che lo divide dal resto della superficie; il secondo, che include, appunto, la rimanente superficie divisa in due ambienti, il primo a contatto diretto con i due ingressi posti sul prospetto principale a nord, il secondo, ricavato con parete in cartongesso che include la porzione di superficie servita dai balconi posizionati sul prospetto posteriore a sud.



1.1.Gravami

Da ispezione ipotecaria effettuata in data 15.03.2024 non risultano ulteriori gravami rispetto a quanto già riportato nella relazione notarile presente nel fascicolo telematico, come si evince dalla visura ipotecaria effettuata ed allegata (alleg.13)

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1

Periodo informatizzato dal 18/01/1996 al 14/03/2024 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 17/01/1996

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/01/2010 - Registro Particolare 1320 Registro Generale 1748
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 137/9990 del 04/12/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in MONTEMILETTO(AV) Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2010 - Registro Particolare 1918 Registro Generale 2613
Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 210551/33433 del 22/01/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' CON ACQUIESCENZA Immobili siti in MONTEMILETTO(AV) Nota disponibile in formato elettronico

3. SCRIZIONE CONTRO del 18/02/2010 - Registro Particolare 567 Registro Generale 3227 Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 210809/33526 del 16/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in MONTEMILETTO(AV) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1709 del 13/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 1199 del 16/09/2022 (SURROGAZIONE)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2014 - Registro Particolare 7883 Registro Generale 9173
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1591 del 25/03/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTEMILETTO(AV) Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2023 - Registro Particolare 8604 Registro Generale 10293
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 899/2023 del 24/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTEMILETTO(AV) Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/2023 - Registro Particolare 15086 Registro Generale 17953
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1820/2023 del 05/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTEMILETTO(AV) Nota disponibile in formato elettronico



2.1. Descrizione del lotto oggetto di vendita

Il bene oggetto di valutazione è costituito da una superficie ad uso commerciale (alleg.1), costituita da due unità con ingresso autonomo sul prospetto principale a nord. Quello con superficie maggiore è accessibile da due invetriate con infissi in legno ed avvolgibile in doghe di acciaio orizzontali, diviso in due ambienti, mediante parete in cartongesso che separa tutta la porzione posteriore del locale, probabilmente adibita a deposito, dalla parte verso il lato strada che invece era aperta al pubblico. Il locale descritto è servito un wc, ricavato sotto la scala che serve i piani superiori.

- Superficie commerciale netta mq. 170,00 ca
- Balcone mq. 12,40 ca
- Spazio antistante mq. 43,00 ca

L'altra unità di superficie inferiore è accessibile da porta in acciaio posizionata nella parte terminale del ballatoio del prospetto est, si presenta con una finestra sul prospetto est e con un balcone sul prospetto sud

- Superficie commerciale netta mq. 39,00 ca
 - Balcone mq. 5,60 ca
- Totale Superficie commerciale netta mq. 209,00
- Totale balconi e spazio ant. mq. 61,00
- Ragguagliata al 30% $\text{mq.}61,00 \times 0,3 =$ mq. 18.3
- Totale Superficie commerciale mq. 227,30**

Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'intero complesso è stato realizzato con una struttura portante mista con muratura portante perimetrale e on travi e pilastri in elevazione, con solaio in latero cemento e copertura a falde con sovrastante manto di tegole.

I prospetti sono intonacati, con infissi esterni in legno con vetro singolo ed ante esterne in legno con lamelle orientabili sui prospetti sud ed ovest e con serrande in acciaio sul prospetto nord



I pavimenti interni ed esterni sono in gres, i rivestimenti in ceramica, le porte rivestite in laminato di legno.

L'impianto di riscaldamento è assente

Stato di consistenza

Dal sopralluogo effettuato è emerso che nonostante lo stato di disuso del bene immobiliare lo stato di consistenza è globalmente buono. Infatti, non si riscontrano elevate criticità tali da prevedere interventi complessi di manutenzione straordinaria in tempi brevi, ad eccezione della posa in opera di una ringhiera sullo sbalzo posteriore, attualmente privo di qualsiasi tipo di protezione anticaduta e degli infissi in legno che sono praticamente da sostituire ovunque, di cui si terrà conto nella valutazione del bene.

Titolo di Proprietà

Il bene è stato acquisito dal sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Montemiletto (AV) il 15 marzo XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per il diritto di esclusiva nuda proprietà, spettando il diritto reale vitalizio di usufrutto a XXXXXXXXXXXX, nata a Montemiletto (AV) il 12 febbraio 1951, in forza di successione in morte di XXXXXXXXXXXX nato a Montemiletto (AV) il 10 ottobre XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, e deceduto il 6 agosto 2008, regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Restaino di San Cipriano Picentino il 6 agosto 2008, Repertorio XXXX degli Atti di Ultima Volontà, passato al Repertorio degli Atti tra Vivi con verbale ricevuto dal medesimo Notaio Restaino il 5 agosto 2009, registrato a Salerno il 7 detti al n. XXXX (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Avellino il 4 dicembre 2009 e classificata al n. XXXX del voi. XXXX, trascritta in Avellino il 28 gennaio 2010 ai nn. 1748/1320, integrata con dichiarazione di successione presentata alla medesima Agenzia il 21 gennaio 2010 e classificata al n. XX del voi. 9990, trascritta in Avellino il 16 marzo 2010 ai nn. 5034/3582), accettata puramente e semplicemente nell'atto ricevuto dal Notaio Pellegrino D'Amore di Avellino il 22 gennaio 2010, Repertorio



XXXXXX/Raccolta XXXXXXX e trascritta-essa accettazione con
acquiescenza-in Avellino il 10 febbraio 2010 ai nn. XXXX/XXXX.

Provenienza

L'appezzamento di terreno, su cui è sorto il fabbricato era pervenuto al
nominato de cuius XXXXXXX in piena ed esclusiva
proprietà, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio
Nuzzolo di Montemiletto il 31 luglio 1970, Repertorio XXXXX/Raccolta
7440, registrato a Montefusco il 17 agosto seguente al n. 282 e trascritto
ad Avellino il 20 agosto 1970 ai nn. XXXXXXX/10257.

Confini (rif. allegato 5 elaborato planimetrico ed estratto foglio di mappa)

- Ovest con spazio condominiale della stessa particella 588;
- Nord con spazio condominiale della stessa particella 588, adiacente a
viabilità comunale;
- Sud con spazio condominiale della stessa particella 588, accessibile da
particella 604 di proprietà XXXXXXX;
- Est con spazio condominiale della stessa particella 588;

Stato di Possesso

Al momento del sopralluogo i beni erano in stato di disuso e l'accesso è
stato consentito dal Curatore avv. Sonia Orvieto.



3.1 Verifica di regolarità urbanistica e conformità catastale

Lo strumento urbanistico vigente è un Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera C.C.-Approvazione PUC Avviso di approvazione pubblicato sul BURC n. 25 del 3 Aprile 2023 Che classifica l'area in cui ricade l'immobile come **“Insedimento Urbano prevalentemente consolidato del centro urbano”** in cui possono essere eseguiti interventi manutenzione ordinaria e straordinaria con ristrutturazione edilizia

La costruzione del fabbricato oggetto di perizia risale all'anno 1972 con ultimazione lavori nel dicembre 1980 o gennaio 1981, come da accatastamento di primo impianto avvenuto in data 26.01.1981 ed è stata oggetto dei seguenti provvedimenti amministrativi che hanno assentito le opere sino ad ora eseguite:

Provvedimenti amministrativi

1. Licenza Edilizia emessa a favore di XXXXXXXX n.7 del reg. Cron. del 23.04.1975 che nasce come variante della precedente Licenza Edilizia n.63 del 05.10.1972, di cui non vi è traccia al comune. (alleg. 7);
2. Successiva variante alla licenza edilizia n.7 /75 individuata con n.33 del 20.10.1976 (alleg. 7);
3. Dichiarazione di abitabilità del 22.03.1980 in cui non si menzione l'esistenza di un certificato di collaudo statico, probabilmente per l'epoca di costruzione e per la tipologia costruttiva in muratura portante con pilastro e travi centrali.

Dai controlli effettuati in fase di sopralluogo è emerso che l'immobile non corrisponde a quanto assentito con i precedenti provvedimenti amministrativi, infatti, lo stato dei luoghi non è conforme con la planimetria catastale, estratta presso l'Agenzia del Territorio, che riporta un piano terra costituito da un unico ambiente, così come riportato anche



negli elaborati grafici delle due licenze edilizie n. 7 del 1975 e n.33 del 1976.

Mentre, quanto rilevato durante l'accesso ai beni, consta di due locali, entrambi con accesso dal lato del prospetto lato strada a nord, il primo attraverso le due invetriate ed il secondo tramite porta in ferro posta alla fine del ballatoio, posto sul prospetto est., così come risulta sulla pianta aggiornata rappresentativa dei luoghi rilevati (alleg. 8).

Le pareti all'interno del locale di dimensioni maggiori possono essere facilmente rimosse, essendo le stesse in cartongesso, mentre la divisione tra i due ambienti, essendo in muratura, richiede attività più impegnativa e laboriosa.

Dal punto di vista urbanistico il ripristino dello stato dei luoghi può avvenire, mediante la presentazione al comune di Montemiletto di una CILA in sanatoria, a firma di tecnico abilitato, che preveda appunto la demolizione delle pareti, il trasporto a rifiuto e lo smaltimento dei materiali di demolizione.

Detta attività di ripristino è stata oggetto di un Computo Metrico Estimativo, redatto con prezzi del tariffario Regione Campania anno 2024, relativo alle opere da eseguire per ripristinare lo stato dei luoghi, tenendo conto anche dei costi di presentazione per la pratica urbanistica, con annessa sanzione amministrativa e competenze tecniche da corrispondere a tecnico abilitato incaricato per la predetta pratica, pari ad un importo di €. 3.954,76 (alleg. 9)



4.1 Valorizzazione dei beni oggetto di vendita

Di seguito, viene individuato il valore di vendita della consistenza oggetto di pignoramento, tenendo conto delle caratteristiche dei cespiti, contraddistinti principalmente dalla tipologia costruttiva, dall'epoca di costruzione, dall'ubicazione del cespite, dai collegamenti ottimali con la viabilità principale di collegamento e con servizi limitrofi del centro abitato.

Critério adottato: Stima sintetica

Prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare (rif. Osserv. Immobiliare allegato), il grado di urbanizzazione, la disponibilità dei servizi, sono stati definiti i seguenti prezzi di mercato, applicato alle seguenti superfici calcolate (rif. tabella):

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: MONTEMILETTO

Fascia/zona: Centrale/VIA REGINA MARGHERITA-STRADA PROVINCIALE SERRA-S

Codice zona: (PARTE)-CSO BELVEDERE(PARTE).P.ZZA MUNICIPIO.P.ZZA UMBERTO DEGLI AS

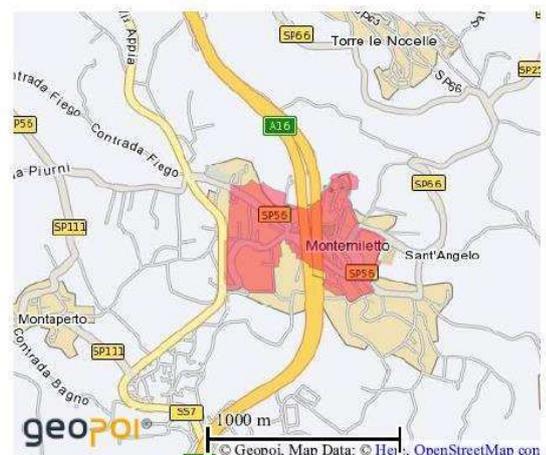
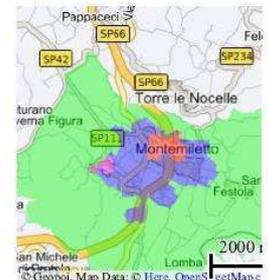
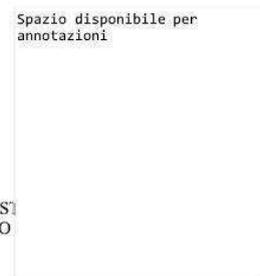
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	450	550	L	1,7	2,1	L
Magazzini	Ottimo	550	650	L	2,1	2,5	L
Negozi	Normale	660	860	L	2,4	3,2	L
Negozi	Ottimo	860	980	L	3,2	4	L

Stampa



Ai fini della valutazione si fatto riferimento ad un valore di potenziale vendita dei beni pari al valore di un locale commerciale in medio stato conservativo, in ottima posizione strategica però non di recente

Cell.335/1018993 - Tel.Fax 0825/780530

E Mail: patrizio.ciasullo@gmail.com - pec_ciasullo.patrizio@ingegneriavellino.it

P.I. 01772840649-CSL PRZ 61D02 F1411



costruzione e che necessiti delle lavorazioni descritte per renderlo fruibile, che ha indotto a prendere come parametro il valore medio per *negozi normali dall'OMI decurtato fino all'importo di 700,00 €/mq*, per tenere conto di quanto precedentemente riportato, mentre, per il *canone di locazione si è preso il valore €/mq 2,4* rapportato alla superficie totale ragguagliata, il tutto come riportato nella precedente tabella dei parametri Osservatorio del Mercato Immobiliare, che tengono conto delle caratteristiche dei beni analizzati, sul seguente valore di superficie ragguagliata, si ha:

Totale superficie commerciale ragguagliata

Totale	mq. 227,30
Locale commerciale Mq. 227,30 x 700,00 €/mq	=€.159.110,00
Approssimato per eccesso	=€.160.000,00

Stima analitica

Dal reddito lordo annuo si può determinare il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Applicando un prezzo di locazione di circa €/mq 2,40 come valore medio sull'intera superficie ragguagliata, compreso lo spazio esterno pertinenziale, (Osserv. Immobiliare alleg.) si ottiene un canone mensile di € 545,52, che diventa un conseguente reddito lordo annuo di € 6 546,24.

Applicando le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione ordinaria, detrazione ordinaria per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IRPEF, ILOR, ICI) che in genere si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, si giunge ad un reddito annuo netto, da prendere a base della capitalizzazione, di €. 4 582,37



Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, della perimetrazione della zona, si può assumere pari al 3.0%, per cui il più probabile valore di mercato, risulta:

€ 4 582,37/ 0,030 = €.152 745,60

Approssimato per eccesso =€.153.000,00

I risultati ottenuti da entrambi i criteri di valutazione conducono quasi allo stesso valore, però dei due, quello che più è vicino al mercato immobiliare attuale, verificato anche su piattaforme di agenzie immobiliare per immobili assimilabili a quelli pignorati, è il valore medio scaturito da entrambi i criteri adottati

PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA €. 156.500,00

Da cui detrarre l'importo dei lavori per rendere conforme il bene pari ad €. 3.954,76



4.1 Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si ribadiscono le conclusioni a cui si è giunti:

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA N.1

Descrizione:

La consistenza immobiliare oggetto di perizia è costituita da una porzione di un fabbricato urbano isolato, ubicato nel centro abitato di Montemiletto (alleg.2), di tre piani fuori terra più un seminterrato, collegato verticalmente da una scala interna a servizio delle sole unità poste al piano primo e secondo, le altre sono dotate di ingresso autonomo. Il complesso ricade all'interno del centro urbano del paese, con ottimi collegamenti alle reti viarie principali e ai servizi limitrofi, raggiungibili facilmente anche a piedi

Il bene oggetto di valutazione è costituito da una superficie ad uso commerciale al piano terra, costituita da due unità con ingresso autonomo sul prospetto principale a nord. Quello con superficie maggiore è accessibile da due invetriate con infissi in legno ed avvolgibile in doghe di acciaio orizzontali, diviso in due ambienti, mediante parete in cartongesso che separa tutta la porzione posteriore del locale, probabilmente adibita a deposito, dalla parte verso il lato strada che invece era aperta al pubblico. Il locale descritto è servito da un wc, con illuminazione e ventilazione naturale, ricavato sotto la scala che serve i piani superiori.

L'altra unità di superficie inferiore è accessibile da porta in acciaio posizionata nella parte terminale del ballatoio del prospetto est, si presenta con una finestra sul prospetto est e con un balcone sul prospetto sud

Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'intero complesso è stato realizzato con una struttura portante mista con muratura portante perimetrale e on travi e pilastri in elevazione, con solaio in latero cemento e copertura a falde con sovrastante manto di tegole.



I prospetti sono intonacati, con infissi esterni in legno con vetro singolo ed ante esterne in legno con lamelle orientabili sui prospetti sud ed ovest e con serrande in acciaio sul prospetto nord

I pavimenti interni ed esterni sono in gres, i rivestimenti in ceramica, le porte rivestite in laminato di legno.

L'impianto di riscaldamento è assente

Dal punto di vista distributivo e funzionale globalmente l'immobile è costituito da

- Superficie commerciale netta mq. 170,00 ca
- Balcone mq. 12,40 ca
- Spazio antistante mq. 43,00 ca

L'altra unità di superficie inferiore è accessibile da porta in acciaio posizionata nella parte terminale del ballatoio del prospetto est, si presenta con una finestra sul prospetto est e con un balcone sul prospetto sud

- Superficie commerciale netta mq. 39,00 ca
- Balcone mq. 5,60 ca

Totale Superficie commerciale netta mq. 209,00

Totale balconi e spazio ant.e ragguagliata mq. 61,00

Al 30% mq.61,00x.3= mq. 18.3

Totale Superficie commerciale ragg. mq. 227,30

PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA € 156.500,00

Da cui detrarre l'importo dei lavori per rendere conforme il bene pari ad € 3.954,76

Stato di Possesso

Al momento del sopralluogo i beni erano in stato di disuso e l'accesso è stato consentito dal Curatore avv. Sonia Orvieto.

Confini (rif. allegato 5 elaborato planimetrico ed estratto foglio di mappa)



- Ovest con spazio condominiale della stessa particella 588;
- Nord con spazio condominiale della stessa particella 588, adiacente a viabilità comunale;
- Sud con spazio condominiale della stessa particella 588, accessibile da particella 604 di proprietà XXXXXX;
- Est con spazio condominiale della stessa particella 588;

Dati Catastali e Dati identificativi:

Dati identificativi: Comune di Montemiletto (F566) (AV)

Via FRANCESCO DI BENEDETTO

Unità	Foglio	P.Ila	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Consis.	Super. mq	Rendita
Locale commerciale	8	588	1	T	C/1	1	209 mq	245 sup.cat	€ 2.622,93

Intestati:

1. XXXXXX (CF XXXXXX), nata a MONTEMILETTO (AV) il 12/02/1951

Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

2. XXXXXX (CF XXXXXX), nato a MONTEMILETTO (AV) il 15/03/1972

Diritto di: Nuda proprieta' per 1000/1000

Titolo di Proprietà

Il bene è stato acquisito dal sig. XXXXXX nato a Montemiletto (AV) il 15 marzo 1972, codice fiscale XXXXXX, per il diritto di esclusiva nuda proprietà, spettando il diritto reale vitalizio di usufrutto a XXXXXX, nata a Montemiletto (AV) il 12 febbraio 1951, in forza di successione in morte di XXXXXX (o XXXXXX), nato a Montemiletto (AV) il 10 ottobre 1937, c.f. XXXXXX, e deceduto il 6 agosto 2008, regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Restaino di San Cipriano Picentino il 6 agosto 2008, Repertorio 925 degli Atti di Ultima Volontà, passato al Repertorio degli Atti tra Vivi con verbale ricevuto dal medesimo Notaio Restaino il 5 agosto 2009, registrato a Salerno il 7 detti al n. XXXXXX (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Avellino il 4 dicembre 2009 e classificata al n. XXXX del voi.



9990, trascritta in Avellino il 28 gennaio 2010 ai nn. XXXXXX, integrata con dichiarazione di successione presentata alla medesima Agenzia il 21 gennaio 2010 e classificata al n. XXX del voi. 9990, trascritta in Avellino il 16 marzo 2010 ai nn. 5034/3582), accettata puramente e semplicemente nell'atto ricevuto dal Notaio Pellegrino D'Amore di Avellino il 22 gennaio 2010, Repertorio XXXXXX /Raccolta 33433 e trascritta-essa accettazione con acquiescenza-in Avellino il 10 febbraio 2010 ai nn. XXXXXX.

Provenienza

L'apezzamento di terreno, su cui è sorto il fabbricato era pervenuto al nominato de cuius XXXXXX (o XXXXXX), in piena ed esclusiva proprietà, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio Nuzzolo di Montemiletto il 31 luglio 1970, Repertorio XXXXXX /Raccolta 7440, registrato a Montefusco il 17 agosto seguente al n. 282 e trascritto ad Avellino il 20 agosto 1970 ai nn. 11086/10257.

Stima del bene:

Il più probabile valore di vendita attuale del bene pignorato è di complessivi
€. 156.500,00 (euro centocinquantaseimilacinquecento/00)

**Da cui detrarre l'importo dei lavori per rendere conforme il bene
pari ad €. 3.954,76**

Avellino 11.03.2024

Il Tecnico
Ing. Patrizio Ciasullo



2 LOTTO 2

Il lotto di vendita numero 2 è costituito da un locale ad uso deposito posto al piano seminterrato (alleg.1/2), distribuito su un unico livello, ubicato su tutta la superficie del piano seminterrato di un fabbricato urbano in struttura mista, con muratura portante perimetrale e pilastri e travi centrali, di tre piani fuori terra più un piano seminterrato, senza ascensore e con scala interna a servizio delle sole unità immobiliari ubicate al piano primo e secondo (mansarda).

Detto locale, dal punto di vista catastale (alleg.5) è costituito da un unico ambiente, con tre invetriate con serrande in acciaio a doghe orizzontali sul prospetto posteriore sud, provvisto di piccolo spazio antistante che consente l'accesso alle tre porte descritte, raggiungibile attraverso spazio antistante, confinante con la particella 604, di proprietà dei signori XXXXXX, da cui ci si collega alla viabilità comunale, e tre finestre sul prospetto ovest. In fase di sopralluogo, invece, si è riscontrato la presenza di alcune divisioni interne che rendono la superficie divisa in tre ambienti: il primo totalmente autonomo, con ingresso mediante serranda in acciaio, posizionato sul prospetto sud, delimitato da una parete in blocchi che lo divide dal resto della superficie; il secondo, che include, appunto, la rimanente superficie, si presenta diviso in due ambienti, accessibili autonomamente dalle rispettive porte di ingresso e collegati tra di loro da varchi interni. Detto locale, nella parte terminale, contro terra, presente una legnaia, accessibile anche direttamente dall'esterno, oltre che da vano porta pedonale. All'interno della legnaia si rileva anche la presenza di un locale caldaia per un impianto centralizzato ormai dismesso



1.2.Gravami

Da ispezione ipotecaria effettuata in data 15.03.2024 non risultano ulteriori gravami rispetto a quanto già riportato nella relazione notarile presente nel fascicolo telematico, come si evince dalla visura ipotecaria effettuata ed allegata (alleg.10)

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1

Periodo informatizzato dal 18/01/1996 al 14/03/2024 - Periodo recuperato e validato dal -/1977 al 17/01/1996

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/01/2010 - Registro Particolare 1320 Registro Generale 1748
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 137/9990 del 04/12/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in MONTEMILETTO(AV) Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2010 - Registro Particolare 1918 Registro Generale 2613
Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 210551/33433 del 22/01/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' CON ACQUIESCENZA Immobili siti in MONTEMILETTO(AV) Nota disponibile in formato elettronico

3. SCRIZIONE CONTRO del 18/02/2010 - Registro Particolare 567 Registro Generale 3227 Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 210809/33526 del 16/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in MONTEMILETTO(AV) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1709 del 13/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 1199 del 16/09/2022 (SURROGAZIONE)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2014 - Registro Particolare 7883 Registro Generale 9173
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1591 del 25/03/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTEMILETTO(AV) Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2023 - Registro Particolare 8604 Registro Generale 10293
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 899/2023 del 24/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTEMILETTO(AV) Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/2023 - Registro Particolare 15086 Registro Generale 17953
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1820/2023 del 05/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTEMILETTO(AV) Nota disponibile in formato elettronico



2.2.Descrizione del lotto oggetto di vendita

Il bene oggetto di valutazione è costituito da una superficie ad uso deposito, costituita da due unità con ingresso autonomo sul prospetto posteriore a sud. Quella con superficie maggiore è accessibile da due invetriate con infissi in legno ed avvolgibile in doghe di acciaio orizzontali, diviso in due ambienti, mediante parete in cartongesso che separa una parte del locale dal resto, collegata tramite varco carrabile. Nella parte terminale contro terra è presenta una legnaia, annessa a detto locale mediante varco pedonale ed accessibile anche da lato vano porta, posta sul prospetto est

- Superficie a deposito netta mq. 250,00 ca

L'altra unità di superficie inferiore è accessibile da porta con serranda in acciaio, posizionata nella parte terminale del prospetto sud, si presenta con una finestra sul prospetto est

- Superficie a deposito netta mq. 30,00 ca

Totale Superficie a deposito mq. 280,00

Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'intero complesso è stato realizzato con una struttura portante mista con muratura portante perimetrale e con travi e pilastri in elevazione, con solaio in latero cemento e copertura a falde con sovrastante manto di tegole.

I prospetti sono intonacati, i pavimenti interni sono in cemento industriale le porte di ingresso con serrande avvolgibili in acciaio zincato a doghe orizzontali.

L'impianto di riscaldamento è assente

Stato di consistenza

Dal sopralluogo effettuato è emerso che nonostante lo stato di disuso del bene immobiliare lo stato di consistenza è globalmente buono. Infatti, non si riscontrano elevate criticità tali da prevedere interventi complessi di



manutenzione straordinaria in tempi brevi, ad eccezione degli infissi in legno che sono praticamente da sostituire ovunque.

Titolo di Proprietà

Il bene è stato acquisito dal sig. XXXXXX, nato a Montemiletto (AV) il 15 marzo 1972, codice fiscale XXXXXX, per il diritto di esclusiva nuda proprietà, spettando il diritto reale vitalizio di usufrutto a XXXXXX, nata a Montemiletto (AV) il 12 febbraio 1951, in forza di successione in morte di XXXXXX (o XXXXXX), nato a Montemiletto (AV) il 10 ottobre 1937, c.f. XXXXXX, e deceduto il 6 agosto 2008, regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Restaino di San Cipriano Picentino il 6 agosto 2008, Repertorio 925 degli Atti di Ultima Volontà, passato al Repertorio degli Atti tra Vivi con verbale ricevuto dal medesimo Notaio Restaino il 5 agosto 2009, registrato a Salerno il 7 detti al n. XXXXXX (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Avellino il 4 dicembre 2009 e classificata al n. XXXX del voi. 9990, trascritta in Avellino il 28 gennaio 2010 ai nn. XXXXXX, integrata con dichiarazione di successione presentata alla medesima Agenzia il 21 gennaio 2010 e classificata al n. XXX del voi. 9990, trascritta in Avellino il 16 marzo 2010 ai nn. XXXXXX), accettata puramente e semplicemente nell'atto ricevuto dal Notaio Pellegrino D'Amore di Avellino il 22 gennaio 2010, Repertorio 210551/Raccolta 33433 e trascritta-essa accettazione con acquiescenza-in Avellino il 10 febbraio 2010 ai nn. 2613/1918.

Provenienza

L'appezzamento di terreno, su cui è sorto il fabbricato era pervenuto al nominato de cuius XXXXXX (o XXXXXX), in piena ed esclusiva proprietà, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio Nuzzolo di Montemiletto il 31 luglio 1970, Repertorio 11335/Raccolta 7440, registrato a Montefusco il 17 agosto seguente al n. 282 e trascritto ad Avellino il 20 agosto 1970 ai nn. 11086/10257.

Confini (rif. allegato 5 elaborato planimetrico ed estratto foglio di mappa)



- Ovest con spazio condominiale della stessa particella 588;
- Nord con terrapieno;
- Sud con spazio condominiale della stessa particella 588, accessibile da particella 604 di proprietà XXXXXX;
- Est con spazio condominiale della stessa particella 588;

Stato di Possesso

Al momento del sopralluogo i beni erano in stato di disuso e l'accesso è stato consentito dal Curatore avv. Sonia Orvieto.



2.2.1 Verifica di regolarità urbanistica e conformità catastale

Lo strumento urbanistico vigente è un Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera C.C.-Approvazione PUC Avviso di approvazione pubblicato sul BURC n. 25 del 3 Aprile 2023 Che classifica l'area in cui ricade l'immobile come ***“Insedimento Urbano prevalentemente consolidato del centro urbano”*** in cui è possibile realizzare interventi manutenzione ordinaria e straordinaria con ristrutturazione edilizia

La costruzione del fabbricato oggetto di perizia risale all'anno 1972 con ultimazione lavori nel dicembre 1980 o gennaio 1981, come da accatastamento di primo impianto avvenuto in data 26.01. 1981 ed è stata oggetto dei seguenti provvedimenti amministrativi che hanno assentito le opere sino ad ora eseguite:

Provvedimenti amministrativi

4. Licenza Edilizia emessa a favore di XXXXXX n.7 del reg. Cron. del 23.04.1975 che nasce come variante della precedente Licenza Edilizia n.63 del 05.10.1972. (alleg. 7);
5. Successiva variante alla licenza edilizia n.7 /75 individuata con n.33 del 20.10.1976 (alleg. 7);
6. Dichiarazione di abitabilità del 22.03.1980 in cui non si menzione l'esistenza di un certificato di collaudo statico

Dai controlli effettuati in fase di sopralluogo è emerso che l'immobile non corrisponde a quanto assentito con i precedenti provvedimenti amministrativi, infatti, lo stato dei luoghi non è conforme con la planimetria catastale, estratta presso l'Agenzia del Territorio, che riporta un piano terra costituito da un unico ambiente, così come riportato anche negli elaborati grafici delle due licenze edilizie n. 7 del 1975 e n.33 del 1976.



Mentre, quanto rilevato durante l'accesso ai beni, consta di due locali, entrambi con accesso dal lato del prospetto posteriore a sud, il primo attraverso due varchi carrabili protetti da serrande avvolgibili in acciaio ed il secondo sempre da varco carrabile protetto da serrande avvolgibile in acciaio posta nella parte arretrata sempre sul prospetto sud, così come risulta sulla pianta aggiornata rappresentativa dei luoghi rilevati (alleg. 8).

Le pareti all'interno del locale di dimensioni maggiori possono essere facilmente rimosse, essendo le stesse in cartongesso, mentre la divisione tra i due ambienti, essendo in muratura, richiede attività più impegnativa e laboriosa.

Dal punto di vista urbanistico il ripristino dello stato dei luoghi può avvenire, mediante la presentazione al comune di Montemiletto di una CILA in sanatoria, a firma di tecnico abilitato, che preveda appunto la demolizione delle pareti, il trasporto a rifiuto e lo smaltimento dei materiali di demolizione.

Detta attività di ripristino è stata oggetto di un Computo Metrico Estimativo, redatto con prezzi tariffario Regione Campania anno 2024, relativo alle opere da eseguire per ripristinare lo stato dei luoghi, pari ad un importo di €. 3.673,19 (alleg. 9)



3.2 Valorizzazione dei beni oggetto di vendita

Di seguito, viene individuato il valore di vendita della consistenza oggetto di pignoramento, tenendo conto delle caratteristiche dei cespiti, contraddistinti principalmente dalla tipologia costruttiva, dall'epoca di costruzione, dall'ubicazione del cespite, dai collegamenti ottimali con la viabilità principale di collegamento e con servizi limitrofi del centro abitato.

Critério adottato: Stima sintetica

Prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare (rif. Osserv. Immobiliare allegato), il grado di urbanizzazione, la disponibilità dei servizi, sono stati definiti i seguenti prezzi di mercato, applicato alle seguenti superfici calcolate (rif. tabella):

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: MONTEMILETTO

Fascia/zona: Centrale/VIA REGINA MARGHERITA-STRADA PROVINCIALE SERRA-S

Codice zona: (PARTE)-CSO BELVEDERE(PARTE).P.ZZA MUNICIPIO.P.ZZA UMBERTO DEGLI AS

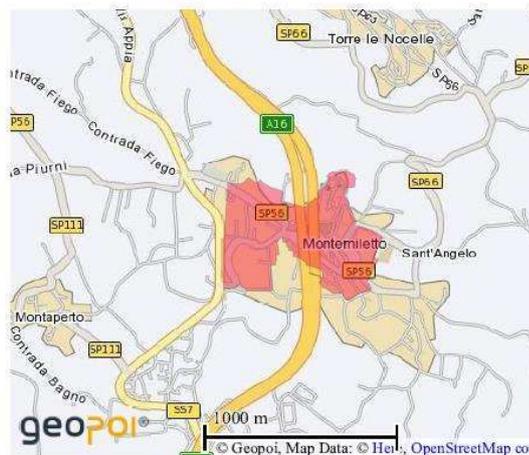
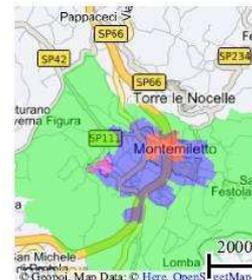
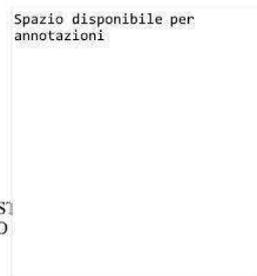
Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	450	550	L	1,7	2,1	L
Magazzini	Ottimo	550	650	L	2,1	2,5	L
Negozi	Normale	660	860	L	2,4	3,2	L
Negozi	Ottimo	860	980	L	3,2	4	L

[Stampa](#)



Ai fini della valutazione si fatto riferimento ad un valore di potenziale vendita dei beni pari al valore di un locale deposito in medio stato conservativo, in ottima posizione strategica però non di recente

Cell.335/1018993 - Tel.Fax 0825/780530

E Mail: patrizio.ciasullo@gmail.com - pec_ciasullo.patrizio@ingegneriavellino.it

P.I. 01772840649-CSL PRZ 61D02 F141I



Approssimato per difetto

=€.133.000,00

I risultati ottenuti da entrambi i criteri di valutazione conducono quasi allo stesso valore, però dei due, quello che più è vicino al mercato immobiliare attuale, verificato anche su piattaforme di agenzie immobiliare per immobili assimilabili a quelli pignorati, è il valore medio scaturito da entrambi criteri adottati

PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA

€. 130.000,00

Da cui detrarre l'importo dei lavori per rendere conforme il bene pari ad €. €. 3.673,19



4.2 Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si ribadiscono le conclusioni a cui si è giunti:

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA N.2

Descrizione:

La consistenza immobiliare oggetto di perizia è costituita da una porzione di un fabbricato urbano isolato, ubicato nel centro abitato di Montemiletto (alleg.2), di tre piani fuori terra più un seminterrato, in struttura mista, con muratura portante perimetrale e pilastri e travi centrali, di tre piani fuori terra più un piano seminterrato, senza ascensore e con scala interna a servizio delle sole unità immobiliari ubicate al piano primo e secondo (mansarda), le altre sono dotate di ingresso autonomo. Il complesso ricade all'interno del centro urbano del paese, con ottimi collegamenti alle reti principali di collegamento e ai servizi limitrofi, raggiungibili facilmente anche a piedi

Il lotto di vendita numero 2 è costituito da un locale ad uso deposito al piano seminterrato, distribuito su un unico livello, ubicato su tutta la superficie del piano. Detto locale, dal punto di vista catastale (alleg.5) è costituito da un unico ambiente, con tre invetriate con serrande in acciaio a doghe orizzontali sul prospetto posteriore sud, provvisto di piccolo spazio antistante che consente l'accesso alle tre porte descritte, raggiungibile attraverso la particella 604, che consente il collegamento con la limitrofa viabilità comunale, di proprietà dei signori XXXXXX, e tre finestre sul prospetto ovest. In fase di sopralluogo, invece, si è riscontrato la presenza di alcune divisioni interne che rendono la superficie divisa in tre ambienti: il primo totalmente autonomo, con ingresso mediante serranda in acciaio, posizionato sul prospetto sud, delimitato da una parete in blocchi che lo divide dal resto della superficie; il secondo, che include, appunto, la rimanente superficie, si presenta diviso in due ambienti, accessibili autonomamente dalle rispettive porte di ingresso e collegati tra di loro da un varco interno, provvisto di porta in acciaio scorrevole. Detto locale, nella parte terminale, contro terra, presente una legnaia, accessibile anche



direttamente dall'esterno, oltre che da vano porta pedonale. All'interno della legnaia si rileva anche la presenza di un locale caldaia per un impianto centralizzato ormai dismesso

Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'intero complesso è stato realizzato con una struttura in conglomerato cementizio armato, con travi e pilastri in elevazione, solaio in latero cemento, copertura a falde con sovrastante manto di tegole.

I prospetti sono intonacati, con infissi esterni in legno con vetro singolo ed ante esterne in legno con lamelle orientabili sui prospetti sud ed ovest e con serrande in acciaio sul prospetto nord

I pavimenti interni ed esterni sono in gres, i rivestimenti in ceramica, le porte rivestite in laminato di legno.

L'impianto di riscaldamento è assente

Dal punto di vista distributivo e funzionale globalmente l'immobile è costituito da i due locali delle seguenti dimensioni

- Superficie a deposito netta mq. 250,00 ca
- Superficie a deposito netta mq. 30,00 ca

Totale Superficie a deposito mq. 280,00

PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA € 130.000,00

Da cui detrarre l'importo dei lavori per rendere conforme il bene pari ad € 3.673,19

Stato di Possesso

Al momento del sopralluogo i beni erano in stato di disuso e l'accesso è stato consentito dal Curatore avv. Sonia Orvieto.

Confini (rif. allegato 5 elaborato planimetrico ed estratto foglio di mappa)

-Ovest con spazio condominiale della stessa particella 588;



- Nord con spazio condominiale della stessa particella 588, adiacente a viabilità comunale;
- Sud con spazio condominiale della stessa particella 588, accessibile da particella 604 di proprietà XXXXXX;
- Est con spazio condominiale della stessa particella 588;

Dati Catastali e Dati identificativi:

Dati identificativi: Comune di Montemiletto (F566) (AV)

Via FRANCESCO DI BENEDETTO

Unità	Foglio	P.lla	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Consis.	Super. mq	Rendita
Deposito	8	588	4	S1	C/2	1	260 mq	325 sup.cat	€ 389,41

Intestati:

1. XXXXXX (CF XXXXXX), nata a MONTEMILETTO (AV) il 12/02/1951

Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

2. XXXXXX CF XXXXXX), nato a MONTEMILETTO (AV) il 15/03/1972

Diritto di: Nuda proprieta' per 1000/1000

Titolo di Proprietà

Il bene è stato acquisito dal sig. XXXXXX nato a Montemiletto (AV) il 15 marzo 1972, codice fiscale XXXXXX, per il diritto di esclusiva nuda proprietà, spettando il diritto reale vitalizio di usufrutto a XXXXXX, nata a Montemiletto (AV) il 12 febbraio 1951, in forza di successione in morte di XXXXXX (o XXXXXX), nato a Montemiletto (AV) il 10 ottobre 1937, c.f. XXXXXX, e deceduto il 6 agosto 2008, regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Restaino di San Cipriano Picentino il 6 agosto 2008, Repertorio 925 degli Atti di Ultima Volontà, passato al Repertorio degli Atti tra Vivi con verbale ricevuto dal medesimo Notaio Restaino il 5 agosto 2009, registrato a Salerno il 7 detti al n. 7930 (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Avellino il 4 dicembre 2009 e classificata al n. XXX del voi. 9990, trascritta in Avellino il 28 gennaio 2010 ai nn. XXXXXX, integrata con dichiarazione di successione presentata alla medesima Agenzia il 21 gennaio

Cell.335/1018993 - Tel.Fax 0825/780530

E Mail: patrizio.ciasullo@gmail.com - pec_ciasullo.patrizio@ingegneriavellino.it

P.I. 01772840649-CSL PRZ 61D02 F141I



2010 e classi ficata al n. XX del voi. 9990, trascritta in Avellino il 16 marzo 2010 ai nn. XXXXXX), accettata puramente e semplicemente nell'atto ricevuto dal Notaio Pellegrino D'Amore di Avellino il 22 gennaio 2010, Repertorio XXXXXX /Raccolta 33433 e trascritta-essa accettazione con acquiescenza-in Avellino il 10 febbraio 2010 ai nn. XXXXXX /1918.

Provenienza

L'appezamento di terreno, su cui è sorto il fabbricato era pervenuto al nominato de cuius XXXXXX (o XXXXXX), in piena ed esclusiva proprietà, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio Nuzzolo di Montemiletto il 31 luglio 1970, Repertorio XXXXXX /Raccolta 7440, registrato a Montefusco il 17 agosto seguente al n. 282 e trascritto ad Avellino il 20 agosto 1970 ai nn. XXXXXX /10257.

Stima del bene:

Il più probabile valore di vendita attuale del bene pignorato è di complessivi
€ . 130.000,00 (euro centoquarantamila/00)

**Da cui detrarre l'importo dei lavori per rendere conforme il bene
pari ad € . 3.673,19**

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto
Avellino 11.03.2024



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
II SEZIONE -ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Ill-mo Dott. A.DE VINCENTIS

COMUNE DI MONTEMILETTO

PROVINCIA DI AVELLINO

**OGGETTO: CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE
DELL'ESPERTO NOMINATO**

R.G.E. n. 47/2023 - n. 98/2023

Ud. 23.04.2023

CUSTODE: dott. avv . AVV. M.S. Corona

ESPERTO INCARICATO: dott. ing. Patrizio Ciasullo

REV. 0.0 DEL 18.04.2024



CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DEPOSITATA

Il sottoscritto ing. Patrizio CIASULLO, in riferimento alla perizia depositata ed alla nota ricevuta a mezzo pec dall'avv. Maria Corona, in data

Da: [avv. Maria Corona](mailto:avv.Maria.Corona)
A: patrizio.ciasullo@ingegneriavellino.it
Oggetto: Fwd: Fwd: RICHIESTA CHIARIMENTI PERIZIA ES, RIUNITE RR.GG.EE. 47_2023 E 98_2023 |
Data: mercoledì 17 aprile 2024 17:17:36

Egregio Ingegnere,

il vista dell'udienza ex art. 569 cpc del prossimo 24 aprile. La prego di voler precisare, per entrambi i lotti, il valore della nuda proprietà degli stessi, nuda proprietà che risulta pignorata nei procedimenti riuniti di cui all'oggetto.

Cordiali saluti

Avv. Maria Corona

Ha ritenuto necessario redigere la seguente relazione integrativa a chiarimento dell'elaborato precedentemente depositato.

A tal proposito, rappresenta che l'avv. Sonia Orvieto è curatore del fallimento intervenuto in capo alla fallita _____ che sugli immobili oggetto di pignoramento detiene l'usufrutto, così come riportato sulle visure catastali allegata alla relazione

Invece, in merito al valore richiesto dal Custode relativo alla nuda proprietà fa presente che i valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (2,50%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.
- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

Detti coefficienti per la determinazione dell'usufrutto vengono aggiornati periodicamente dall'Agenzia delle Entrate che pubblica una tabella annuale.

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%

Anno di riferimento: 2024

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

Pertanto, per i due lotti scaturiscono i seguenti valori:

LOTTO 1

Il più probabile valore di vendita attuale del bene pignorato definito in perizia è di complessivi

€. 156.500,00 (euro centocinquantaseimilacinquecento/00)

Da cui detrarre l'importo dei lavori per rendere conforme il bene pari ad €. 3.954,76

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'	
Interesse Legale Vigente: 2,50%	
Valore della Piena Proprietà €	156000,00
<input checked="" type="radio"/> <i>Usufrutto Vitalizio</i>	Età: 73
<input type="radio"/> <i>Usufrutto a Termine</i>	Durata: _____
<i>Usufrutto Vitalizio</i>	
Valore della piena proprietà	€ 156.000,00
Età dell'usufruttuario	73 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	14
Valore dell'usufrutto	€ 54.600,00
Valore della nuda proprietà	€ 101.400,00

Stesso discorso si ottiene applicando i coefficienti:

Valore Usufrutto €. 156.500,00 x 0,35= € 54.600,00

Valore Nuda Proprietà €. 156.500,00 x 0,65= € 101.400,00

Avellino 18.04.2024

Il Tecnico
Ing. Patrizio Ciasullo



LOTTO 2

Il più probabile valore di vendita attuale del bene pignorato è di complessivi
€. 130.000,00 (euro centoquarantamila/00)

**Da cui detrarre l'importo dei lavori per rendere conforme il bene
pari ad €. 3.673,19**

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'	
Interesse Legale Vigente: 2,50%	
Valore della Piena Proprietà €	130000,00
<input checked="" type="radio"/> Usufrutto Vitalizio	Età: 73
<input type="radio"/> Usufrutto a Termine	Durata: _____
Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 130.000,00
Età dell'usufruttuario	73 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	14
Valore dell'usufrutto	€ 45.500,00
Valore della nuda proprietà	€ 84.500,00

Stesso discorso si ottiene applicando i coefficienti:

Valore Usufrutto €. 130.000,00 x 0,35= € 45.500,00

Valore Nuda Proprietà €. 130.000,00 x 0,65= € 84,500,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto

Avellino 18.04.2024

Il Tecnico
Ing. Patrizio Ciasullo



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
II SEZIONE -ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Ill-mo Dott. A.DE VINCENTIS

COMUNE DI MONTEMILETTO

PROVINCIA DI AVELLINO

**OGGETTO: CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE
DELL'ESPERTO NOMINATO**

R.G.E. n. 47/2023 - n. 98/2023

CUSTODE: dott. avv . AVV. M.S. Corona

ESPERTO INCARICATO: dott. ing. Patrizio Ciasullo

REV. 0.0 DEL 18.06.2024



CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DEPOSITATA

Il sottoscritto ing. Patrizio CIASULLO, in riferimento alla comunicazione pervenuta a mezzo pec, in data 17.06.2024, dall'avv. Maria Corona, relativa alla richiesta del 24.05.2024 dell'avv. E. Volino, procuratore del Creditore Procedente, che cita :

.....si formula richiesta di chiarimenti da parte del CTU in ordine alla titolarità dell'area antistante i locali commerciali in Comune di Montemiletto (AV) alla via Di Benedetto, individuati in Catasto Fabbricati in ditta concordante al foglio 8, p.lla n. 588, sub 1, via Francesco Di Benedetto, piano T, al fine di stabilire se di proprietà condominiale ovvero di pertinenza di detti locali....

Fa presente quanto segue:

- Che il fabbricato, in cui ricadono i beni immobiliari pignorati, è stato costruito su un appezzamento di terreno, pervenuto al nominato de cuius in piena ed esclusiva proprietà, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio Nuzzolo di Montemiletto il 31 luglio 1970, Repertorio 11335/Raccolta 7440, registrato a Montefusco il 17 agosto seguente al n. 282 e trascritto ad Avellino il 20 agosto 1970 ai nn. 11086/10257, in forza dei titoli abilitativi:
 - Licenza Edilizia emessa a favore di [redacted] n.7 del reg. Cron. del 23.04.1975 nata come variante della precedente Licenza Edilizia n.63 del 05.10.1972;
 - Successiva variante alla licenza edilizia n.7 /75 individuata con n.33 del 20.10.1976;
 - Dichiarazione di abitabilità del 22.03.1980.

Pertanto, essendo l'intero immobile intestato ad un unico proprietario, in fase di accatastamento sono stati individuati solo i vari subalterni, lasciando tutti

gli spazi comuni ad uso condominiale, visto che la proprietà era unica. A conferma di ciò, si fa presente che tale superficie, sia nelle piante catastali che in quelle urbanistiche, consente l'accesso alla scala condominiale e al locale commerciale individuato con il sub.1, oltre, così come citato in relazione, all'unità frazionata dal sub.1 senza autorizzazione. La situazione è rimasta inalterata nel tempo, anche con il trasferimento dei beni attraverso *dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Avellino il 4 dicembre 2009 e classificata al n. 137 del voi. 9990, trascritta in Avellino il 28 gennaio 2010 ai nn. 1748/1320, integrata con dichiarazione di successione presentata alla medesima Agenzia il 21 gennaio 2010 e classificata al n. 94 del voi. 9990, trascritta in Avellino il 16 marzo 2010 ai nn. 5034/3582), accettata puramente e semplicemente nell'atto ricevuto dal Notaio Pellegrino D'Amore di Avellino il 22 gennaio 2010, Repertorio 210551/Raccolta 33433 e trascritta-essa accettazione con acquiescenza-in Avellino il 10 febbraio 2010 ai nn. 2613/1918.....*

Quindi, non risultando specifiche indicazioni nei documenti estratti, anche nei successivi trasferimenti che hanno così assegnato in toto la proprietà

1. _____ (CF _____), nata a MONTEMILETTO (AV) il _____, Diritto di: Usufrutto per 1000/1000
2. _____ (CF _____) nato a MONTEMILETTO (AV) il _____, Diritto di: Nuda proprietà per 1000/1000

si conclude che tale superficie, come si rileva anche dalla planimetria catastale, estratta presso l'Agenzia del Territorio, con la data del 26/01/1981 di primo impianto (accatastamento), può ritenersi ad uso condominiale

Avellino 18.06.2024

Il Tecnico
Ing. Patrizio Ciasullo

