

**Tribunale di Avellino**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.I.: Dott. [REDACTED]

Numero di Ruolo Generale: 128/2023

Provincia di Avellino

Comune di Rotondi (AV)

Promossa tra:

[REDACTED].r.l. (creditore procedente)

contro

[REDACTED] (debitore esecutato)

**Relazione del CTU**

**Esecuzione Immobiliare**

Procedimento n. 128/2023 avente ad oggetto "Procedura Espropriativa"

tra: [REDACTED]

Avellino, 05 agosto 2024

il c.t.u. [REDACTED]

## **Tribunale di Avellino**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.I.: Dott. [REDACTED]

Numero di Ruolo Generale: 128/2023

Provincia di Avellino

Comune di Rotondi (AV)

**Oggetto:** relazione del C.T.U. per il Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 128/2023 avente ad oggetto “Proceduta espropriativa”, tra: [REDACTED]

### **1. Incarico**

Con provvedimento reso in data 03.03.2024, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione. per la causa R.G. n. 128/2023 nominava quale CTU il sottoscritto [REDACTED] con studio in Avellino in via C. Del Balzo n. 81, il quale accettava l'incarico.

Veniva assegnato allo stesso il termine di deposito della Perizia in Cancelleria almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita (10.11.2024) ed invio della stessa alle parti (debitori e creditori procedenti e intervenuti) a mezzo fax, posta o e-mail entro il 12.08.2024.

Il Giudice dell'Esecuzione fissava udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita per il giorno 10 settembre 2024 alle ore 11.00.

*(Allegato n. 1 – Decreto di Conferimento incarico all'esperto stimatore)*

*(Allegato n. 2 – 15837366s - Accettazione incarico mandato giuramento)*

*(Allegato n. 3 - 24875584s – Decreto di fissazione udienza)*

### **2. Premessa**

Il giorno 03 del mese di marzo dell'anno 2024 il sottoscritto [REDACTED] con studio in Avellino in via C. Del Balzo n. 81, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito come consulente tecnico di ufficio per il procedimento iscritto al R.G. n. 128/2023 tra: [REDACTED]

### **3. Illustrazione dei fatti di causa**

Ai fini dell'acquisto di un appartamento residenziale sito in Rotondi (AV) via SS n. 7 via Appia identificato in catasto al [REDACTED], la signora [REDACTED], si rivolse alla [REDACTED] per la concessione di un mutuo pari ad € 160.000,00.

Con atto del 15.12.2006 Rep. n. 23362, Racc. n. 6226 per notaio [REDACTED], la Banca accordò il mutuo fondiario alla sig.ra [REDACTED] che, garanzia del rimborso, concesse una ipoteca volontaria a favore della parte mutuante con conseguente iscrizione del predetto bene presso la competente Conservatoria RR.II.

A seguito di inadempimenti da parte della parte acquirente, con atto notificato il 31 ottobre 2023 (giusto deposito c/o la Casa Comunale ex art. 143 c.p.c.) l'esponente, la società [REDACTED] con sede legale [REDACTED], avente come oggetto sociale esclusivo la realizzazione di operazioni di cartolarizzazione ai sensi dell'articolo 3 della legge n. 130 del 30 aprile 1999 (la "Legge sulla Cartolarizzazione"), e per essa la sua mandataria [REDACTED], giusta procura per la gestione dei crediti conferita in data 17/10/2019 a rogito del Notaio dott. [REDACTED], notaio in Pordenone, - registrato al n.14095 serie 1T - rappresentata e difesa, giusta procura generale alle liti per Notar [REDACTED] rep. 67336 racc.18518, dall'avv. [REDACTED] con studio in Napoli, al Corso Umberto I, n. 22, [REDACTED], ha sottoposto a pignoramento il diritto di piena proprietà per l'intera quota di 1/1 che si appartiene a [REDACTED] sull'immobile sito nel Comune di Rotondi, Strada Statale Appia e precisamente: appartamento a destinazione abitativa distinto con l'interno 8 della scala B, composto da vani catastali 6,5 al piano terra, confinante con proprietà della società [REDACTED] per tutti i lati, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune con i seguenti dati: foglio 1, p.lla 557, sub.12, piano terra, cat. A/2, vani 6,5, rc euro 386,05; il pignoramento si estende ad ogni accessione, dipendenza, pertinenza ed ogni altro utile diritto.

Con incarico conferito al sottoscritto perito estimatore, dal G.E., viene redatta la presente perizia tecnica di stima del bene immobili pignorato.

*(Cfr. Atti del procedimento)*

#### **4. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Il giorno 25 del mese di marzo 2024 alle ore 15.30 sui luoghi oggetto di causa, hanno avuto inizio le operazioni peritali presso il cespite pignorato. Sul posto in cui è ubicato il bene pignorato, non è stato possibile accedere in quanto il fabbricato risulta intercluso da cancello e recinzione perimetrale e il citofono ivi allocato non risulta recare alcun nominativo degli abitanti.

Pertanto, al fine di consentire l'accesso al compendio pignorato, si chiedeva al G.E. di voler disporre ed autorizzare ad avvalersi dell'ausilio della forza di Polizia e di un fabbro.

Il G.E., esaminato il verbale di primo accesso contenente la richiesta di accesso forzoso ai beni pignorati, in data 29.03.2024, disponeva l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro sino alla conclusione delle operazioni di accesso.  
*VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 25.03.2024.*

*L'anno 2024, il giorno 25 del mese di marzo, alle ore 15.30 circa, hanno avuto inizio le operazioni di accesso presso l'immobile staggito, di cui alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 128/2023 del Tribunale di Avellino siti nel Comune di Rotondi (AV), indentificato in N.C.E.U. al fg. 1, p.lla 557, sub 12, cl 2, vani 6,5, piano T, int. 8, scala B, per la proprietà nella misura del 100% del debitore esecutato. Sono presenti presso i cespiti pignorati [REDACTED], in qualità di stimatore dell'immobile pignorato, che in questa sede, sulla*

scorta delle prime verifiche effettuate documentalmente presso il Comune di Rotondi in data 18.03.2024, interviene per coadiuvare il custode giudiziario [REDACTED], anch'esso presente all'accesso. Il custode rammenta, preliminarmente, di aver inviato al debitore comunicazione del 13.03.2024 e notificato il provvedimento di nomina del G.E., entrambi restituiti al mittente per irreperibilità del debitore destinatario (giusti allegati) all'indirizzo risultante dal certificato di residenza del 06.03.2024 (all.to), nonché all'indirizzo del bene pignorato riportato in atti. Si procede quindi alla notifica ai sensi dell'art. 143 c.p.c. Sul posto, presso il quale è stato appurato il civico – S.S. Appia n. 75 - in cui è ubicato il bene pignorato, non è stato possibile accedere all'immobile interessato, giacché esso risulta parte di un fabbricato articolato in più corpi, intercluso da un cancello, ed il citofono ivi allocato non risulta recare alcun nominativo degli abitanti. Dopo aver ripetutamente provato a citofonare, nessuno ha risposto. Dall'esterno si è constatato che il corpo di fabbrica ove è sito l'appartamento oggetto di esecuzione risulta fatiscente, privo di infissi, in totale stato di degrado ed abbandono. Il corpo di fabbrica adiacente, risulta invece abitato, in quanto si è notata, su una terrazza, della biancheria stesa ed un balcone aperto; nel cortile inoltre erano parchate due auto, come da foto allegate. Tanto premesso, al fine di consentire l'accesso al compendio pignorato, si chiede al G.E. di voler disporre ed autorizzare il custode e lo stimatore ad avvalersi dell'ausilio della forza pubblica ex art. 68 c.p.c. e 14 Ord. Giudiziario, secondo cui il Giudice può sempre richiedere l'assistenza della forza pubblica e può prescrivere tutto ciò che è necessario per il sicuro e ordinato compimento degli atti ai quali procede. (firmato il ctu [REDACTED]).

(Allegato 4 – Verbale di Sopralluogo del 25.03.2024)

In data 22.04.2024 alla presenza della Forza Pubblica e del sig. [REDACTED] veniva effettuato il sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento. Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi fotografici e metrici. Di seguito viene trascritto integralmente il Verbale di sopralluogo.

**VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 22.04.2024.**

L'anno 2024 il giorno 22 del mese di aprile, alle ore 15.30, si esegue, con l'assistenza della Forza pubblica in virtù di ordinanza del G.E. del 29.03.2024, il secondo accesso presso gli immobili staggiti di cui alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 128/2023 del Tribunale di Avellino siti nel comune di Rotondi (AV) alla via identificati al N.C.E.U. al:

- Foglio 1, p.lla 557, sub 12, piano T, int. 8, scala B,

per la proprietà nella misura del 100% del debitore esecutato sig.ra [REDACTED].

Sono presenti presso i cespiti pignorati, di cui alla procedura esecutiva immobiliare del Tribunale di Avellino R.G.E. n. 128/2023,

- Il sig. [REDACTED]

[REDACTED] con scadenza 24.09.2030, in qualità di amm.re della soc. costruttrice del fabbricato in cui è sito il bene staggito – [REDACTED] – che si dichiara proprietaria di appartamenti siti nel fabbricato stesso

e che ha aperto il cancello che circonda detto fabbricato consentendo l'accesso all'area e quindi al bene pignorato;

- Il Sostituto Commissario di P.S. dr.ssa [REDACTED];
- [REDACTED], in qualità di stimatore degli immobili pignorati che in questa sede, sulla scorta delle prime verifiche effettuate, interviene per coadiuvare il custode nel presente sopralluogo nonché per effettuare le attività di propria competenza propedeutiche alla redazione del proprio elaborato peritale;
- E l'avv. [REDACTED], quale custode giudiziario dei beni pignorati di cui alla procedura esecutiva R.G.E. N. 128/2023.

Il custode preliminarmente prende atto della assenza del debitore esecutato.

I presenti procedono ad una ricognizione degli immobili staggiti, in ottemperanza a quanto disposto dal GE nell'ordinanza del 03/03/2024, per la cui descrizione analitica ci si riporta alla redigenda consulenza tecnica d'ufficio che sarà depositata dal predetto esperto arch. [REDACTED].

Si prende atto che l'immobile identificato dal [REDACTED] scala B, si presenta nello stato e nelle condizioni che seguono:

l'appartamento è parte di un complesso immobiliare avente forma di croce, con la scala nel nucleo centrale, di cui una sola ala risulta completa ed abitata da terzi, l'immobile oggetto di procedura espropriativa è ubicato al piano rialzato di detto complesso, nella parte retrostante rispetto alla strada Statale Appia. Le scale di accesso all'area dove doveva essere allocato il portone erano in marmo, in cattive condizioni, non esiste il portone di ingresso. Su ogni pianerottolo della palazzina, che conta 3 livelli fuori terra, affacciano 4 appartamenti, tutti allo stato grezzo, privi di intonaci, porte di ingresso, infissi interni ed esterni, pavimenti ed impianti; risultano giacenti sul posto residui edili.

L'appartamento, come riportato nella planimetria catastale, privo si ribadisce di porta di ingresso ed infissi, è composto da n. 5 vani e qualche disimpegno, oltre ad un terrazzo sul lato sx ed un balcone sul lato dx.

L'intero immobile presenta seri danni sia da atti vandalici che da deterioramenti dovuti ad incuria ed abbandono; una parete cieca, confinante con la strada di penetrazione retrostante, appare vandalizzata, presentando un varco aperto nella muratura esterna.

L'intera verticale in cui è sito l'immobile staggito appare nelle medesime condizioni di quello pignorato.

Il custode, preso atto dello stabile e della impossibilità di interclusione, sussistendo esclusivamente il cancello che delimita l'intero fabbricato, comunica che nei giorni preventivamente concordati per gli accessi, avviserà [REDACTED] affinché consenta l'accesso all'area in questione con l'apertura del cancello, al fine di consentire la visita ai beni staggiti stessi. Il custode specifica, infine, che al debitore è fatto divieto di dare in locazione gli immobili pignorati se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione e/o di sottoscrivere qualsiasi altra scrittura che abbia per oggetto la concessione di qualsiasi diritto sui beni pignorati in favore di terzi.

Lo scrivente custode significa ai presenti che effettuerà, previa semplice richiesta, degli accessi periodici al fine di verificare se la situazione di fatto in cui versano gli immobili sia, nelle more, mutata e nello specifico se sono stati violati gli obblighi di conservazione e tutela degli stessi nonché tutti gli altri obblighi incombenti in capo al proprietario/debitore e eventuali occupanti. Alle ore non avendo le parti null'altro da dichiarare si chiude il

presente verbale che viene letto, confermato e sottoscritto. Del che è verbale. (Seguono firme: avv. [REDACTED]

(Allegato 5 – Verbale di Sopralluogo del 22.04.2024)

#### **4.3 Richieste ed accessi effettuati nel corso della consulenza tecnica di ufficio**

Previa richiesta inoltrata via PEC in data 08.03.2024 al Comune di Rotondi (AV), il sottoscritto estimatore si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune in data 18.03.2024 al fine di reperire tutta la documentazione depositata riguardante il bene oggetto di pignoramento. Nel corso dell'accertamento è stata fotografata e reperita tutta la documentazione presente negli archivi comunali inerente i beni oggetto di causa. Acquisiti tutti gli atti depositati, procedeva allo studio e alla redazione della consulenza tecnica. Di seguito vengono riportate le richieste e la documentazione reperita dal perito estimatore:

- 1) Richiesta al Comune di Rotondi (AV) di accesso agli atti e di estrazione delle copie relative alle richieste, concessioni e licenze edilizie, condoni edilizi, agibilità e quanto altro riguardi il bene immobiliare oggetto di pignoramento;

(Allegato da n. 6.1 a n. 6.7 – Documentazione Comune di Rotondi )

- 2) Documentazione Genio Civile di Avellino relativo al fabbricato a cui l'appartamento oggetto di pignoramento appartiene;

(Allegato da n. 7.1 a n. 7.3 – Documentazione Genio Civile di Avellino)

- 3) Richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio - Servizi catastali –della documentazione catastale inerente all'immobile oggetto di pignoramento (planimetria catastale, elaborato planimetrico);

#### **5. Prescrizioni formulate dal Giudice dell'esecuzione**

##### **SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

##### **CONTROLLO PRELIMINARE: verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567**

##### **c.p.c.**

In merito al predetto punto, l'esperto stimatore dichiara,

##### **IN PRIMO LUOGO:**

- che il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio dott. [REDACTED];
- che per tale certificazione notarile riferita al bene immobile pignorato, SI PRECISA che essa risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

(Allegato n. 8 – Certificazione Notarile sostitutiva)

## IN SECONDO LUOGO:

In merito al controllo preliminare, il creditore procedente

- NON HA DEPOSITATO l'estratto catastale attuale, relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento e che lo stesso, dal sottoscritto viene allegato alla presente relazione;
- NON HA DEPOSITATO l'estratto catastale storico, che riguarda il periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni (sino cioè alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento) e che lo stesso, dal sottoscritto viene allegato alla presente relazione;

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato SONO INDICATI nella certificazione notarile.

*(Allegato n. 9 – Estratto Catastale Attuale e Storico)*

*(Allegato n. 10 – Accertamento proprietà ed Elaborato Planimetrico)*

## IN TERZO LUOGO:

Il creditore procedente ha depositato il certificato di residenza dell'esecutato ma non risulta presente il certificato di Stato Civile.

Lo stimatore ha provveduto ad acquisirlo ed allegarlo alla presente. Si precisa che lo stato civile dell'esecutato, come risulta dal certificato è il seguente: LIBERO.

*(Allegato n. 11 – Certificato Stato di famiglia e anagrafico)*

## **6. Quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione**

### **QUESITO N. 1**

#### **IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

I DIRITTI REALI SUL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO sono: PIENA PROPRIETA' (1000/1000).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento CORRISPONDE a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto in suo favore.

#### ***I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:***

COMUNE CENSUARIO: ROTONDI (AV) H592, FOGLIO N. 1, P.LLA N. 557 SUB 12

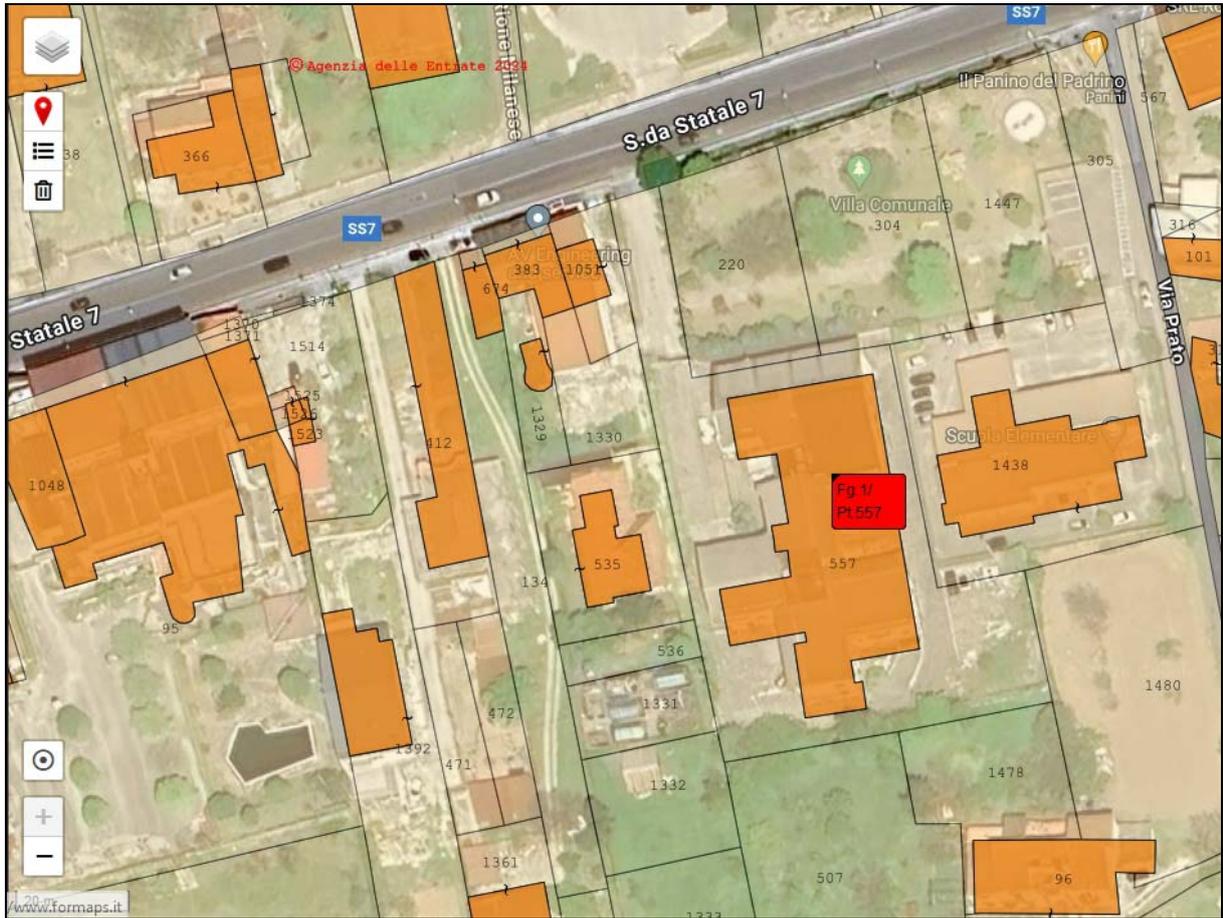
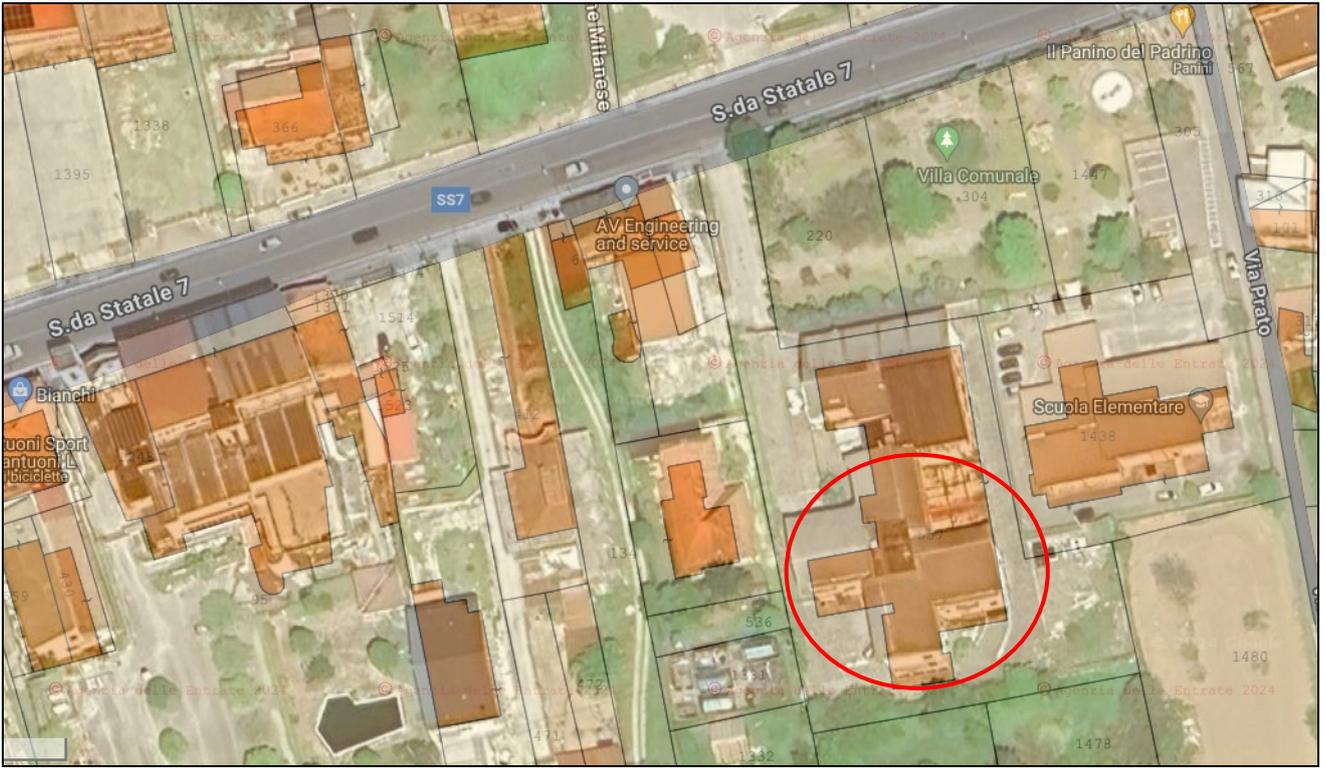
Nell'atto di pignoramento NON SUSSISTE alcuna "difformità formale" con i dati di identificazione catastale.

NON SUSSISTE alcuna "difformità sostanziale" dei dati di identificazione catastale.

Si può pertanto proseguire nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.

#### **ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI



COORDINATE: [REDACTED]



Il bene oggetto di pignoramento NON E' INTERESSATO né in tutto e né in parte da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

### FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA (LOTTO UNICO)

Sulla base delle caratteristiche del bene pignorato e per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, si procede alla formazione di UN UNICO LOTTO DI VENDITA.

Appartamento a destinazione abitativa distinto con l'interno 8 della scala B, situato nel Comune di Rotondi (AV), in via Strada Statale 7 Appia snc, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Rotondi (AV) al Foglio [REDACTED], confinante a nord con terrazzo stessa proprietà e sub 9 (interno 5); a est con sub 1 (BCNC - corte comune ai sub 4÷22); a sud con sub 11 (interno 7); ad ovest con sub 3 (BCNC – scala B e ingresso ai sub 9÷20).

L'appartamento è allo stato rustico, mancante di intonaci civili su molte pareti, privo di rivestimenti ceramici ai servizi igienici e alla cucina, privo di pavimenti e relativi massetti in tutti gli ambienti interni e sul balcone, privo di infissi interni ed esterni con relative soglie, davanzali e ornie, privo di tutti gli impianti tecnologici residenziale (idrico e di scarico, elettrico e di riscaldamento), con alcune tramezzature demolite rispetto alla planimetria catastale.

La pavimentazione del terrazzo, in gres, risulta molto deteriorata e danneggiata in diversi punti.

**QUESITO N. 2:**

**ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO DI VENDITA.**

Il lotto unico di vendita del bene è rappresentato da una unità residenziale (appartamento) situato al piano terra di uno stabile condominiale residenziale ubicato nel comune di Rotondi (AV), in via Strada Statale 7 Appia snc. Al fabbricato si accede dalla S.S. n.7 Via Appia mediante una strada privata delimitata da muretti e cancello carrabile e pedonale in ferro, il perimetro del lotto contenente l'immobile condominiale risulta recintato da muretto in c.a. e sovrastante recinzione metallica in ferro.



1



2

La costruzione è costituita da due blocchi giuntati, il blocco A di forma rettangolare e il blocco B di forma cruciforme. Il blocco B, a cui l'appartamento oggetto di perizia appartiene, è costituito da un piano seminterrato adibito a garage, deposito e cantine, di un piano rialzato adibito ad abitazione e da due piani superiori, di cui l'ultimo sottotetto, adibito sempre ad abitazioni.

Dal punto di vista distributivo e planimetrico, il blocco B è composto da quattro appartamenti per piano, per un totale di 12 appartamenti, sviluppatisi intorno ad un atrio, vano scale e ascensore centrale.

Al piano rialzato di suddetto stabile si rinviene il subalterno oggetto di pignoramento, che è rappresentato da un appartamento consistente, al momento del sopralluogo del ctu, nelle sola strutture al rustico, in quanto la totalità delle rifiniture (pavimenti, impianti, infissi esterni e interni) sono state rimosse e non consentono quindi l'agibilità dell'abitazione.

L'appartamento a destinazione abitativa, situato al piano terra (rialzato), è distinto con l'interno 8 della scala B, ed è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Rotondi (AV) al Foglio n. [REDACTED], di categoria catastale A/2, di vani 6,5, confinante a nord con terrazzo stessa proprietà e sub 9 (interno 5); a est con sub 1 (BCNC - corte comune ai sub 4÷22); a sud con sub 11 (interno 7); ad ovest con sub 3 (BCNC – scala B e ingresso ai sub 9÷20).





6



7



Si accede mediante la scala interna centrale (scala B) dello stabile, con ingresso sul lato ovest del fabbricato, mentre il portoncino di ingresso dell'appartamento oggetto di perizia è il primo a destra salite le scale. L'alloggio presenta tre lati liberi: il lato ovest privo di aperture, sul lato nord sono presenti i balconi, le finestre e il terrazzo, il lato sud dove sono presenti le finestre e un balcone e il lato ovest dove è collocato il pianerottolo, le rampe delle scale e l'accesso all'appartamento.

Presenta caratteristiche dimensionali medie, mancanza di rifiniture (rivestimenti, pavimenti, massetti, marmi) di impianti tecnologici (idrico, scarico elettrico, riscaldamento), infissi interni ed esterni ed è appetibile solo a chi volesse procedere ad una ristrutturazione, fermo restando che l'appartamento, facendo parte di un fabbricato condominiale pluripiano, necessita del completamento e della messa in esercizio degli spazi condominiali quali ingresso, scale, piano, pianerottoli e impiantistica a norma di legge e pertanto, l'agibilità dell'appartamento è subordinata all'agibilità degli ambienti condominiali di accesso agli appartamenti.

#### ***Le caratteristiche costruttive***

La struttura del fabbricato principale dei primi anni '80 risulta essere realizzata con telaio in c.c.a. e travi rovesce di fondazione, che per quanto possibile giudicare dall'esterno e dalle normative in vigore all'epoca, si direbbe discretamente realizzato. I solai intermedi e quello di copertura risultano essere in laterocemento con travetti prefabbricati, con spessore solai intermedi di spessore 25 cm.

I tamponamenti esterni, per la parte del seminterrato sono in mattoni di tufo mentre per quelli in elevazione sono in blocchi di laterizio con interposta camera d'aria. Il tetto è rivestito da un manto di tegole in argilla con grondaie

perimetrali e discese pluviali in pvc. Le scale sono in c.c.a mentre il portone di ingresso del fabbricato è protetto da una piccola pensilina. L'altezza interna degli appartamenti è intorno ai 2,80 m.

### **Le rifiniture**

Le rifiniture dell'appartamento nel corso degli anni, a seguito dei lavori comunicati con la DIA del 14/08/1997 (Prot. 4950) e con DIA del 15/05/2001 sono state del tutto rimosse o demolite interamente, sono stati rimossi i sanitari, gli infissi interni, quelli esterni, le soglie e le cornici in marmo, abbattuti alcuni tramezzi, rimossi i rivestimenti ceramici di cucina e servizi igienici e le pavimentazioni con relativi massetti di tutti gli ambienti, eliminati tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico e di scarico, riscaldamento), i balconi risultano privi di pavimenti ma dotati di parapetto in muratura, la terrazza è pavimentata con gres ma in cattivo stato, le grondaie in plastica esterne andrebbero sostituite in quanto vetuste e con perdite.

Riguardo la **composizione interna**, l'appartamento è composto da un soggiorno (21,15 mq) illuminato da un balcone che affaccia sul terrazzo (80,73 mq), a sinistra la cucina (12,28 mq) illuminata da una finestra; un disimpegno (7,10 mq) a forma di "L" che distribuisce gli ambienti della zona notte, a sinistra una camera da letto (11,30 mq) illuminata da una finestra, sulla destra due servizi igienici, il W.C. 1(7,32 mq) illuminato da una portafinestra che conduce ad un balcone (3,80 mq) e il W.C.2 (4,81 mq) illuminato da una finestra, una camera da letto matrimoniale (19,00 mq) illuminata da un balcone che affaccia sul terrazzo e una camera da letto singola (17,40 mq).



9



10





12



13





15



16



17



18



19



20

Tutti gli ambienti sono illuminati da aperture verso l'esterno (finestre o balconi), e l'appartamento è dotato di un terrazzo e di un balcone. L'appartamento ha una **superficie netta interna** pari a 100,36 mq ed una **altezza utile interna** (al rustico) pari a 2,80 m.



21



22

L'appartamento è allo stato rustico, privo di pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, privo di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento. Le tramezzature interne risultano in alcuni punti demolite, quindi per una

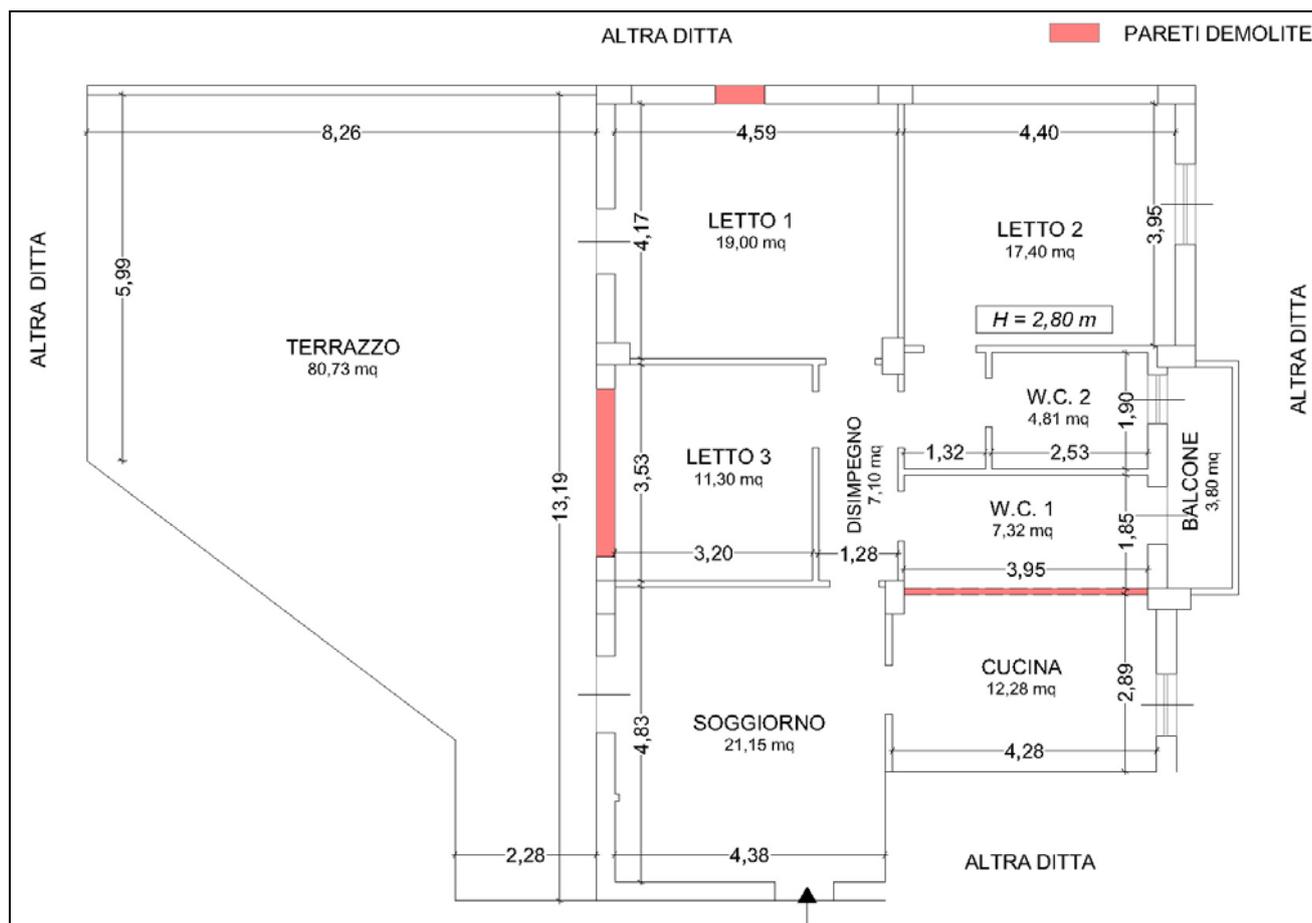
16

suddivisione delle aree per i vari ambienti si tiene come riferimento la planimetria catastale depositata, che risulta precisa rispetto allo stato di fatto rilevato. Gli infissi risultano essere stati rimossi.

**Non possiede nessun altra pertinenza**, quali depositi, cantine o box **garage e nessun altro accessorio**.

Il fabbricato non è costituito in condominio pertanto **non sono stati determinati i relativi millesimi** (di parti private o di parti comuni) né per questo appartamento oggetto di vendita né per gli altri che costituiscono l'immobile.

PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI



**Il contesto.** Rotondi è un paese di circa 3.500 abitanti posta a circa 270 m s.l.m. distante circa 36 Km sia dal capoluogo Avellino che da Benevento, mentre dista circa 48 Km da Napoli.

Le principali infrastrutture per i trasporti sono rappresentati dalla SS 7 via Appia e dalla stazione ferroviaria Rotondi-Paolisi sul tratto ferroviario Benevento - Cancello. Confina con i comuni di Airola (BN), Bonea (BN), Cervinara (AV), Montesarchio (BN), Paolisi (BN) e Roccarainola (NA).

Appartiene alla comunità Montana Partenio-Vallo di Lauro, al Parco dei monti del Partenio ed è compreso nella Regione Agraria n. 2. E' composto dal centro storico, di rilevante importanza storico architettonica e dalla frazione di Campizze. Nel centro sono presenti, come architetture religiose il Santuario di Maria Santissima della Stella, le chiese della Santissima Annunziata e San Sebastiano, le cappelle di S. Antonio Abate e Santo Stesano mentre come

architetture civili vi sono la Torre dell'Orologio, la torretta del Palazzo Marchesale, Palazzo Maietta e Palazzo Gallo.

**I servizi offerti.** Nel paese è presente un Istituto Comprensivo scolastico che raggruppa una scuola dell'infanzia, due scuole primarie, una scuola secondaria di primo grado e una scuola secondaria di secondo grado (Istituto tecnico settore Tecnologico, Industriale, Meccanico, Meccatronico ed Energia). Altre scuole secondarie sono presenti nel comune confinante Cervinara (Liceo e IPSIA).

Sono presenti due associazioni di volontariato e solidarietà, alcune associazioni religiose ed una Pro Loco (La Lanterna APS). Sono inoltre presenti: un ufficio postale, una farmacia, una banca, due supermercati, un centro parrocchiale, diversi distributori di carburante, una decina tra trattorie, ristoranti, pub e bar, una villa comunale ben tenuta, due alberghi hotel ed una dozzina di negozi.

**Le zone confinanti.** La più vicina stazione dei Carabinieri è a Cervinara, il presidio Sanitario ASL più vicino è a Cervinara (3 Km) mentre l'Ospedale più vicino è a Avellino o Benevento.

Il collegamento non ottimale con Avellino e Benevento, la presenza di una unica arteria stradale principale (SS 7 Appia), la presenza delle elencate attività commerciali e dei servizi, hanno determinato negli ultimi dieci anni leggero decremento demografico della popolazione, con conseguente minore appetibilità commerciale e richiesta abitativa. Pertanto i prezzi degli immobili sono in leggera decrescita, come anche le compravendite o la realizzazione di nuove costruzioni, sia al centro che nelle aree periferiche. In maniera minore il centro storico, in buono stato di conservazione e di manutenzione è per lo più abitato da residenti autoctoni. L'area urbanistica periferica è di tipo mista, il traffico è ad alta frequenza lungo la SS 7 via Appia, mentre di minore entità nelle altre strade. Sono presenti un buon numero di parcheggi, discreti sono i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i servizi tecnologici e le aree verdi.

Riguardo la **dotazione condominiale** si segnala la presenza di uno spazio circostante asfaltato (cortile comune) con la possibilità di sosta auto, l'assenza di aiuole o spazi verdi circostanti, mentre i confini della proprietà sono delimitati e chiusi da muretti in c.a. e recinzione metallica sovrastante e l'accesso all'interno è garantito da un cancello scorrevole carrabile apribile elettricamente. Esternamente la palazzina risulta essere in stato incompleta e risultano necessari lavori di completamento.

Riguardo la dotazione dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, si riferisce che mancando la tipologia di impianto termico e di infissi esterni, non è possibile procedere alla redazione di tale attestato.

I costi per l'acquisizione dello stesso, una volta terminati i lavori ed ottenuta l'agibilità, possono ragionevolmente essere determinati pari ad € 300,00 (Iva e cassa compreso).

### **QUESITO n. 3:**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

L'identificazione catastale del bene pignorato (lotto unico) è il seguente:

- Catasto Fabbricati del Comune di Rotondi (AV) al Foglio [REDACTED], di categoria catastale A/2, ubicato al piano terra, di vani 6,5, confinante a nord con terrazzo stessa proprietà e sub 9 (interno 5); a est con

sub 1 (BCNC - corte comune ai sub 4÷22); a sud con sub 11 (interno 7); ad ovest con sub 3 (BCNC – scala B e ingresso ai sub 9÷20).

Il bene risulta intestato catastalmente alla sig.ra [REDACTED]

L'estratto catastale storico aggiornato all'attualità e la planimetria catastale corrispondente viene allegata nella presente relazione.

Riguardo la ricostruzione della **storia catastale del bene**, si riferisce:

Per il **Catasto Terreni**: la particella n [REDACTED];

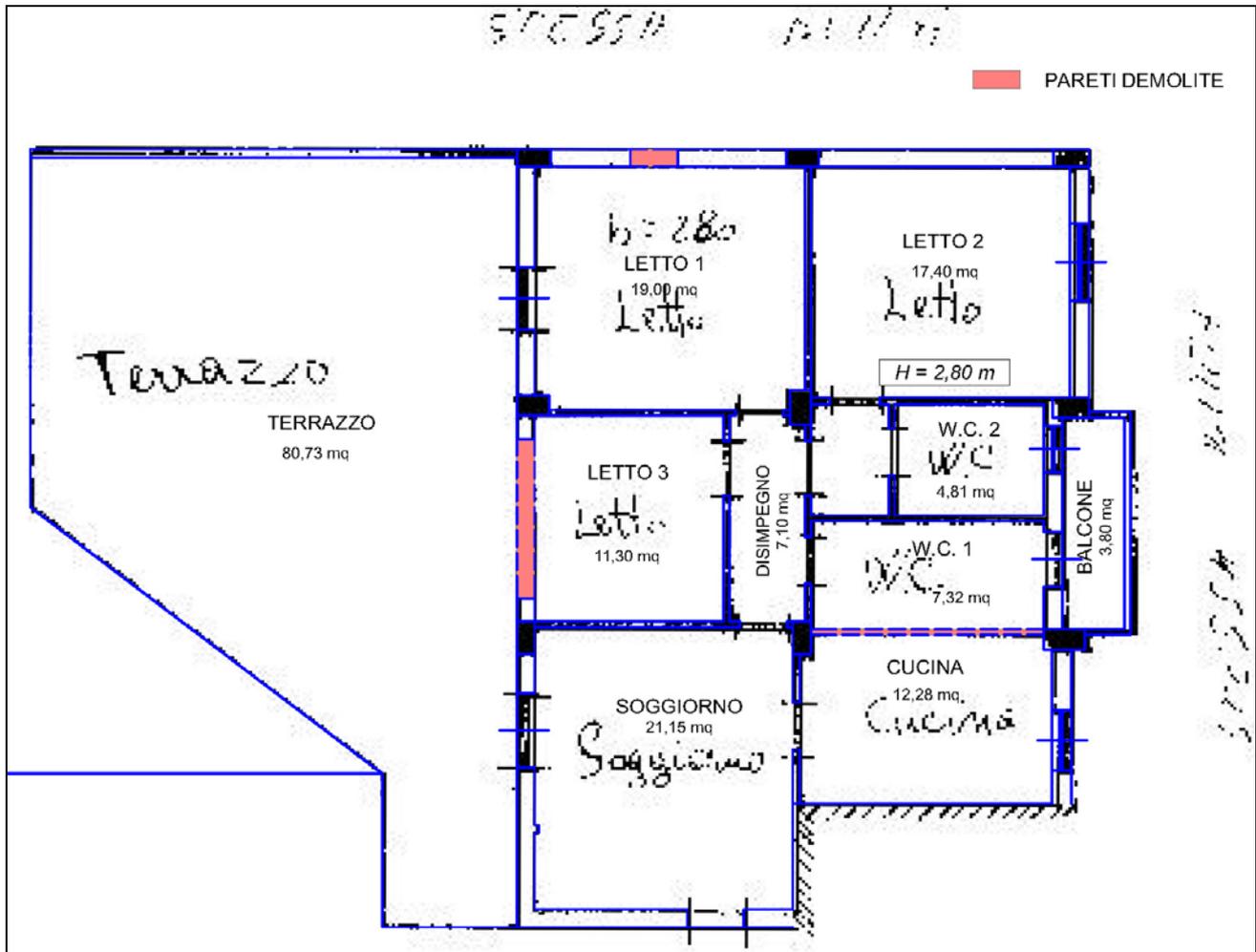
Per il **Catasto fabbricati**: [REDACTED].

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali, non presentano difformità riguardo a foglio, particella e subalterno, né tantomeno variazioni dei dati identificativi essenziali, né richiesti dall'esecutato né intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

L'esperto precisa che VI SONO difformità tra lo stato dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale. A tal riguardo **ha provveduto** a sovrapporre la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale e si sono riscontrate difformità che sono state opportunamente indicate graficamente nella apposita planimetria dello stato reale dei luoghi.

La stessa viene di seguito riportata in formato ridotto e sia allegata in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI CON LA PLANIMETRIA CATASTALE



RISPONDEZZA ALLE VIGENTI NORMATIVE:

COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO:

I costi quantificati per l'eliminazione delle riscontrate difformità sono pari a:

- Sanzioni € 1.032,00
- Diritti segreteria € 150,00
- Doc.Fa. di allineamento (diritti di segreteria) € 50,00
- Costi connessi all'agibilità € 600,00
- Spese tecniche (IVA e cassa compresi) € 2.368,00

TOTALE ..... € 4.200,00

(Allegato n. 12 – Foglio di mappa catastale)

(Allegato n. 13 – Planimetria Catastale)

**QUESITO N. 4:**

**PREDISPOSIZIONE SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.**

Si procede alla predisposizione per il lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti del seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO:

- Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Rotondi (AV) via Strada Statale n. 7 - via Appia, snc, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Rotondi (AV) al Foglio n. 1, p.lla n. 557 sub 12, di categoria catastale A/2, ubicato al piano terra, di vani 6,5, confinante a nord con terrazzo stessa proprietà e sub 9 (interno 5); a est con sub 1 (BCNC - corte comune ai sub 4÷22); a sud con sub 11 (interno 7); ad ovest con sub 3 (BCNC – scala B e ingresso ai sub 9÷20).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non corrisponde alla planimetria catastale in quanto vi sono state delle variazioni avvenute nel corso degli anni e delle varie richieste e comunicazioni autorizzative al Comune di Rotondi (AV).

Per l'immobile oggetto di pignoramento sono state rilasciate: la Concessione Edilizia n. 19/81 del 26.06.1981 (Prot. 2572); la Concessione in Variante n. 33/81 rilasciata il 04.12.1981 rispetto ai grafici allegati, salvo le demolizioni e gli atti di vandalismo perpetrati nell'appartamento, risulta conforme lo stato dei luoghi; la Concessione Edilizia n. 746 del 16.02.1991 e la Concessione Edilizia n. 10/1992.

Lo stato dei luoghi si presenta invece difforme rispetto alle istanze presentate successivamente al Comune di Rotondi, la D.I.A. presentata in data 14.08.1997 con Prot. n. 4950 e la D.I.A. presentata in data 15.05.2001 con Prot. 4950 e con le quali erano previsti dei lavori di adeguamento funzionale degli appartamenti presenti, in residenze turistiche-alberghiere.

A seguito di tali comunicazioni, per l'appartamento oggetto di pignoramento, risultano essere stati eseguiti solo le demolizioni delle rifiniture (pavimenti, marmi, rivestimenti e massetti, impianti tecnologici, infissi interni e esterni), mentre le opere di ricostruzione con modifiche interne non sono state eseguite.

L'istanza di Condono Edilizio in data 31.03.1987 (Prot. n. 1649) invece ha riguardato dei lavori abusivi realizzati esclusivamente nel piano seminterrato e nel piano sottotetto, quindi non riguarda l'appartamento oggetto di pignoramento. Per l'immobile in oggetto, non risulta essere emanata nessuna ordinanza di demolizione e lo stesso non è compreso in zone vincolate.

Le difformità presenti sul bene oggetto di pignoramento, possono essere sanate, ai sensi della vigente normativa urbanistica, mediante l'applicazione dell'art. 36 del D.P. R. n. 380/2001.

**PREZZO BASE euro 16.500,00.**

#### **QUESITO N. 5:**

#### **RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

- 1) Atto notarile di compravendita a rogito dott. [REDACTED], trascritto dall'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Avellino il 28.12.2006 al n. 19166 a favore di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro società [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
- 2) Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. [REDACTED] trascritto dall'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Avellino il 01.04.1993 al n. 3734 di formalità, a favore di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Il bene pignorato corrisponde ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

(Allegato n. 14 – Atto di compravendita del debitore esecutato)

#### **QUESITO N. 6:**

#### **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

Si procede alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: “7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.”

L'appartamento appartenente al fabbricato residenziale condominiale, risulta edificato in base alla **Concessione Edilizia n. 19/81 rilasciata il 26.06.1981 (Prot. 2572)** al sig. [REDACTED] [REDACTED] dove veniva autorizzata la “costruzione di un complesso commerciale residenziale sulla via Appia S.S. n. 7 a Rotondi (AV)” costituito da due blocchi edilizi distinti e giuntati tra di loro, il blocco A, di forma rettangolare e il blocco B, avente forma cruciforme con progetto a firma [REDACTED] [REDACTED]). Il fabbricato sorge su porzione di particelle che ricadevano nell'allora vigente Programma di fabbricazione del Comune di Rotondi (AV), approvato

dalla Regione Campania con Delibera n. 13 del 12.04.1972 e variante al P.d.F. approvata con D.P.G.R. n. 4029 del 04.10.1977, in zona attrezzature di interesse comune Edilizia Scolastica.

Successivamente, in data 29.11.1981 (Prot. 5478) fu presentata richiesta di variante alla concessione 19/81, la **Concessione in Variante n. 33/81** venne rilasciata in data 04.12.1981.

La zona territoriale omogenea di appartenenza relativamente al Piano di Fabbricazione risulta essere edilizia scolastica (ES), mentre le diverse concessioni edilizie rilasciate dal Comune prevedono la costruzione di un edificio commerciale – residenziale e successivamente, nel 2001 residenza turistica –alberghiera. L’edificio apparirebbe, come espresso anche da precedente CTU, essere stato realizzato in difformità della vigente strumentazione urbanistica.

Per tale immobile fu presentata una istanza di **condono Edilizio in data 31.03.1987 (Prot. n. 1649)** che riguardava lavori abusivi realizzati nel piano seminterrato (deposito) per 178,44 mq e da n. 6 alloggi ricavati nel piano sottotetto con cambio di destinazione d’uso per una superficie di 755,40 mq, allegando il modello di domanda 47/85-B compilato, il modello 47/85 – R con le ricevute di versamento delle rate e la Relazione tecnica con dimensioni, stato di fatto e documentazione fotografica. In data 14.11.2022 con Prot. n. 8257 fu inviata dalla ditta proprietaria, [REDACTED] al comune di Rotondi (AV) una diffida al rilascio del titolo edilizio in Sanatoria. Il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Rotondi, con risposta del 02.12.2022 (Prot. n. 8828), richiedeva alla citata ditta della documentazione integrativa (agli atti non risultano riscontri alla presente).

Successivamente furono rilasciate le **Concessioni Edilizie n. 746 del 31.03.1991** e la **Concessione Edilizia. n. 10/1991** relative alla realizzazione di coperture a terrazzi del fabbricato, non realizzate.

Con **D.I.A. presentata in data 14.08.1997 con Prot. n. 4950** venivano comunicati al Comune di Rotondi (AV) “Lavori di ammodernamento ed adeguamento funzionale della residenza turistico-alberghiera sita nel Comune di Rotondi (AV) alla via SS Appia n. 7 al Km 240” per conto della [REDACTED], con inizio lavori in data 04.09.1997 allegando Relazione Tecnica Descrittiva, grafici stato di fatto e progetto, Relazione e grafici impianti (elettrico, climatizzazione, idrico, antincendio) con progetto a firma dell’ing. [REDACTED] (AV).

Una successiva **D.I.A. fu presentata al Comune di Rotondi (AV) in data 15.05.2001 (Prot. 4950)** per lavori di “Ristrutturazione della struttura esistente ad uso Attività Turistica Alberghiera” sita in strada statale appai Km 237 da parte della ditta committente [REDACTED]

[REDACTED] a Cervinara (AV) e comunicando l’inizio lavori in data 04.06.2001.

Presso l’U.T. del Comune di Rotondi (AV) si è rinvenuta **l’Autorizzazione di abitabilità-agibilità uso del 06.06.1991 Prot. n. 2988** per un complesso turistico alberghiero relativamente a lavori autorizzati con Concessione n. 746 del 16.02.1991, verbale di ispezione tecnico-sanitaria del 03.06.1991 relativamente ai locali descritti nel documento: piano inferiore vani 3; piano terreno: vani abitabili 20 con 12 vani accessori; piano primo: vani abitabili 30 con 18 vani accessori; piano secondo: vani abitabili 30 con vani 18 accessori, per un totale di n. 80 vani abitabili e 51 vani accessori. Attualmente l’immobile risulta assolutamente non abitabile.

Non si rinviene alcuna certificazione sia per gli impianti che per il rispetto del contenimento energetico.

Il progetto strutturale dell'immobile fu depositato presso il Genio civile di Avellino con **Deposito Prot. 1175 in data 18.10.1982**, la Relazione a strutture ultimate con data 13.03.1991 a firma del progettista strutturale e direttore dei lavori ing. [REDACTED], fu depositata al Genio civile di Avellino con **Prot. 3069 in data 22.03.1991**.

Il **Certificato di Collaudo** delle strutture in c.c.a., a firma del collaudatore, ing. [REDACTED], redatto in data 15.03.1991 fu depositato all'Ufficio del Genio Civile di Avellino con **Prot. 6523 in data 05.04.1991 (Prot. 3069.)**

I costi relativi all'eliminazione delle difformità urbanistiche sono state determinate e quantificate specificamente nel QUESITO n. 3 ed ammontano ad € 4.200,00.

(vedasi Allegati – da 6.1 a 6.7 ed Allegati – da 7.1 a 7.3)

### **QUESITO N. 7:**

#### **STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile pignorato, allo stato del sopralluogo, NON E' occupato dal debitore esecutato ne da soggetti terzi.

### **QUESITO N. 8:**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di pignoramento sono:

- a) NON VI SONO trascrizioni di pignoramento diversi da quello originante la presente procedura espropriativa. Non vi sono altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati
- b) NON VI SONO trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato ne pendenze di procedimenti giudiziari civili relativi all'immobile oggetto di pignoramento;
- c) NON VI SONO provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- d) dai registri Immobiliari NON VI SONO atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente sono:

- 1) domande giudiziali: NO;
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO;
- 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: NO;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es: oneri reali, obbligazioni *propter rem*; servitù, uso, abitazione, ecc. ) anche di natura condominiale: NO;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: NO.

Gli oneri e i vincoli che verranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- 1) Iscrizioni ipotecarie: **SI**;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.): **SI**;
- 3) **Difformità urbanistico-edilizie** (viene indicato il costo per la regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6, tale importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta): **SI**;

- 4) **Difformità Catastali** (viene indicato il costo per la regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3, tale importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta): **SI**.

**QUESITO N. 9:**

**VERIFICARE SE I BENI DEMANIALI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO N. 10:**

**VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

I beni pignorati NON SONO gravati da censo, livello o uso civico; NON VI E' affrancazione da tali pesi;

il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In base alle indagini catastali, il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto è di tipo: PRIVATO.

**QUESITO N. 11:**

**FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

In base alle indagini svolte, ad oggi:

- 1) NON VI SONO spese annue fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) in quanto l'immobile non è stato completato negli spazi privati (appartamenti) né negli spazi comuni condominiali; non è costituito il Condominio.
- 2) NON VI SONO spese straordinarie deliberate scadute e/o non pagate;
- 3) NON VI SONO spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

**QUESITO N. 12:**

**VALUTAZIONE DEI BENI**

***Normativa di riferimento per la determinazione delle superfici commerciali***

Le norme di riferimento per la determinazione delle superfici commerciali sono la norma UNI 10750/2005 e il D.P.R: n. 138/99. Entrambe definiscono i criteri di valutazione per la determinazione delle superficie commerciale per un immobile ad uso residenziale.

Il computo delle superfici deve essere effettuato tenendo conto dei seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali

Per il computo delle superfici scoperte vanno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (chiuso su tre lati)
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le percentuali indicate possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile; l'entità delle superfici esterne; i livelli di piano, le superfici complessive esterne, se eccedono o meno il 30% della superficie coperta considerata e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.

*Calcolo delle superficie commerciale di un appartamento*

<i>Superfici coperte e scoperte</i>		
<b>Tipo</b>	<b>%</b>	<b>Note</b>
Abitativa	100%	Superfici di calpestio più pareti divisorie interne
Muri portanti interni e perimetrali	50%	Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100%
Balconi e terrazzi scoperti	25%	Poggioli o lastrici solari
Balconi e terrazzi coperti	35%	Chiusi su tre lati
Porticati e patii	35%	
Verande	60%	
Giardini esclusivi	15%	Appartamenti
Giardini esclusivi	10%	Ville e villini

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale, sono i seguenti:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE	VALORE MIN.	VALORE MAX	LOTTO UNICO
Prossimità a centri di erogazione servizi	0,80	1,20	1,00
Prossimità a luoghi di aggregazione	0,80	1,20	1,00
Salubrità della zona	0,80	1,10	1,00
Stato conservativo interno	0,60	1,00	0,60
Illuminazione ed esposizione	0,70	1,10	1,00
Stato conservativo parti condominiali	0,60	1,00	0,60
vetustà	0,70	1,00	0,80
Caratteristiche strutturali	0,70	1,20	1,00
demografia	0,80	1,20	0,90
Caratteristiche interne	0,80	1,20	1,05
Stato di manutenzione impianti	0,70	1,10	-

#### DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI RAGGUAGLIATE (COMMERCIALI)

<i>APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA (RIALZATO)</i>			
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>%</i>	<i>Superficie ragguagliata (mq)</i>
Soggiorno	21,15	100%	21,15
Cucina	12,28	“	12,28
Disimpegno	7,10	“	7,10
Letto 3	11,30	“	11,30
W.C. 1	7,32	“	7,32
W.C. 2	4,81	“	4,81
Letto 2	17,40	“	17,40
Letto 1	19,00	“	19,00
Superficie Totale calpestabile appartamento	<b>100,36</b>		<b>100,36</b>
Tramezzi interni	$(16,80 + 3,95 + 10,92 + 3,50 + 1,90 + 3,02) \times 0,10$	100%	3,00
Mura perimetrali (esclusive)	$(13 + 9,40) \times 0,30 + (10,90 \times 0,32)$	100%	10,21
Mura perimetrali (comuni)	$(4,68 + 1,50 + 4,73) \times 0,10$	50%	0,55
Balcone	3,80	25%	0,95
Terrazzo (valutato al 12,5 % in quanto posto al piano rialzato e confinante con altro terrazzo)	80,73	12,5%	10,10
<b>Superficie totale commerciale</b>			<b>125,17</b>

*Valutazione complessiva del bene*

Determinazione del più probabile valore di vendita dei beni

Per la stima del valore venale del bene oggetto di pignoramento si farà riferimento al valore di mercato, inteso come prezzo al quale il bene immobile può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore e un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato. Per determinare questo valore in regime di libera contrattazione – per l'unità immobiliare oggetto di causa – bisogna aggiungere alcune considerazioni preliminari.

Adottando il principio per comparazione diretta, ossia analizzando il mercato locativo immobiliare urbano ed elaborando i valori di compravendita di beni con caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, analoghe al bene da stimare, può formularsi un obiettivo giudizio sul più probabile valore di mercato del bene stesso. Altro procedimento è, invece costituito da quello indiretto o analitico, con cui è possibile desumere il canone che il bene è capace di dispiegare se immesso in libero mercato.

Si ritiene che non sia applicabile il caso in specie il procedimento analitico in quanto mancano i dati storici relativi ad immobili ad uso abitativo da assumere a riferimento per la stima del valore di mercato dell'unità immobiliare. Inoltre, dall'indagine condotta. È emerso che trattandosi quasi esclusivamente di trasferimenti tra privati, il prezzo dichiarato negli atti difficilmente coincide con quello effettivamente corrisposto per motivi fiscali.

La determinazione del canone di mercato si ritiene coerente con la logica estimativa il procedimento di stima diretto: a tal fine sono stati effettuati indagini presso operatori del settore e presso agenzie immobiliari locali, referenti attendibili sull'andamento reale della domanda e dell'offerta nel settore degli immobili a destinazione abitativa. Dalla ricerca di mercato circoscritta all'ambito in questione è stato possibile ottenere dati documentati certi relativi a beni simili.

Dall'indagine di mercato condotta è risultato che negli ultimi anni si è registrato un valore in leggera decrescita della popolazione locale. Di conseguenza si registra una sostanziale decrescita delle domande di unità immobiliari abitative. Sulla base dei dati rilevati e tenuto conto dell'insieme delle caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttiva dell'immobile in questione, a parere del sottoscritto il più probabile valore medio ordinario al metro quadrato si può far oscillare tra i € 600,00 e i € 750,00, considerando i costi delle abitazioni similari site in Rotondi, nella medesima posizione, lo stato di rifinitura e la categoria catastale a cui appartiene il fabbricato, in un regime ordinario.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia di fabbricato (abitabile), per la vetustà e per la zona in questione e limitrofe riporta prezzi che vanno dai 520,00 euro ai 720,00 euro al mq. Considerando il particolare momento di congiuntura economica, i prezzi per immobili di questo genere, considerando il fattore peggiorativo costituito dall'assenza totale di rifiniture, anche la quadratura e la disposizione degli ambienti, la posizione rispetto al centro, la vetustà del bene, la cifra che rispecchia tale valore è pari a € 645,00 al mq tenendo conto del terrazzo, e degli spazi condominiali circostanti il fabbricato.

Si può pertanto fornire la seguente valutazione economica del bene:

#### *DETERMINAZIONE DEL PREZZO MEDIO AL METRO QUADRATO DEL FABBRICATO*

Con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate dai vari istituti specializzati nel settore immobiliare, per i locali commerciali sono state effettuate indagini da:

1. Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari: Banca Dati Quotazioni Immobiliari - 1 semestre 2023 – Rotondi (AV) fascia suburbana: Campizze; categoria abitazione civile: normale; stato di conservazione: normale; prezzo € 570,00 ÷ € 720,00: valore scelto: € 645,00;

2. Rilevazione dei prezzi degli immobili nelle agenzie immobiliari di Rotondi (AV) e zone limitrofe per beni simili: prezzo medio determinato € 500 ÷ 800 al mq; valore scelto: € 680,00.

Si desume un prezzo medio al metro quadrato di circa € 645,00.

*(Allegato n. 16 – Agenzia del Territorio: Banca Dati OMI – 1° sem. 2023)*

*(Allegato n. 17 – Agenzia del Territorio: Banca Dati OMI – media anni 2019 ÷2023)*

## **VALORE DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI**

### **LOTTO UNICO**

**PIENA PROPRIETA' 1000 /1000 DI APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (RIALZATO) DI UN FABBRICATO CONDOMINIALE SITO IN ROTONDI (AV), VIA S.S. N. 7 – VIA APPIA.**

€ 645,00 x 125,17 mq x (0,60 x 0,60 x 0,90 x 0,80) = € 20.926,42  
prezzo medio al mq      superf ragguagliata      coefficienti di omologazione

A tale valore determinato vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, che ammontano:

€ 4.200,00 (come riportato al Quesito n. 3) + € 300,00 (redazione A.P.E.) = € 4.500,00

€ 20.926,42 - € 4.500,00 = € 16.426,42 ≈ € 16.500,00

Il bene ha un valore medio di mercato pari ad **€ 16.500,00 (euro sedicimilacinquecento/00)**

### **QUESITO N. 13:**

#### **VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.**

Il pignoramento ha ad oggetto l'intera proprietà del bene, in una unica quota.

### **QUESITO N. 14:**

#### **ACQUISIZIONE DELLA CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE DAL'UFFICIO ANAGRAFE E PRECISAZIONE SUL REGIME PATRIMONIALE IN CASO SI MATRIMONIO.**

Si precisa che, da certificazione di stato civile reperito dall'ufficio anagrafe, la proprietaria del bene oggetto di pignoramento ha stato civile: NUBILE.

La residenza anagrafica è la seguente: via [REDACTED]).

**Tanto era dovuto in merito all'incarico affidato.**

## **7 – Tavole grafiche:**

- *Tav. 1 Planimetrie di inquadramento con ortofoto e aerofotogrammetria;*
- *Tav. 2 Rilievo fotografico dello stato dei luoghi e planimetria con coni ottici;*
- *Tav. 3 Planimetria dello stato dei luoghi redatta dal CTU;*
- *Tav. 4 Sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi e della planimetria catastale.*

## **8 – Allegati:**

- Allegato n. 1 – Decreto di Conferimento incarico all'esperto stimatore;*
- Allegato n. 2 – 15837366s - Accettazione incarico mandato giuramento;*
- Allegato n. 3 – 24875584s – Decreto di fissazione udienza;*
- Allegato n. 4 – Verbale di Sopralluogo del 25.03.2024;*
- Allegato n. 5 – Verbale di Sopralluogo del 22.04.2024;*
- Allegato n. 6.1 – C.E. n. 19/1981;*
- Allegato n. 6.2 – C.E. in variante 33/1981;*
- Allegato n. 6.3 – Condono Edilizio Prot. 1649 del 31.03.1987;*
- Allegato n. 6.4 – C.E. n. 746 del 16.02.1991 e C.E. n. 10/1991;*
- Allegato n. 6.5 – Agibilità Prot. 2988 del 06.06.1991;*
- Allegato n. 6.6 – D.I.A. Prot. 4950 del 14.08.1997;*
- Allegato n. 6.7 – D.I.A. Prot. 4950 del 15.05.2001;*
- Allegato n. 7.1 – Deposito Genio Civile di Avellino;*
- Allegato n. 7.2 – Relazione Strutture Ultimate;*
- Allegato n. 7.3 – Certificato di Collaudo;*
- Allegato n. 8 – Certificazione Notarile sostitutiva;*
- Allegato n. 9 – Estratto Catastale Attuale e Storico;*
- Allegato n. 10 – Accertamento proprietà ed Elaborato Planimetrico;*
- Allegato n. 11 – Certificato Stato di famiglia e anagrafico;*
- Allegato n. 12 – Foglio di mappa catastale;*
- Allegato n. 13 – Planimetria Catastale;*
- Allegato n. 14 – Atto di compravendita del debitore esecutato;*
- Allegato n. 15 – Agenzia del Territorio: Banca Dati OMI – 1° sem. 2023;*
- Allegato n. 16 – Agenzia del Territorio: Banca Dati OMI – media anni 2019 ÷2023;*
- Allegato n. 17 – Richiesta documentazione al Comune del ctu.*

Per la consultazione degli allegati e delle produzioni di parte, sono disponibili presso il mio studio, previo appuntamento telefonico.

Avellino li, 05.08.2024.

Il c.t.u. [REDACTED]