

TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE II CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.129/2012 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GAETANO GUGLIELMO

CREDITORE PROCEDENTE:

UNICREDIT S.P.A.

con gli avv.ti **GAETANO DE SIMONE**

ANTONIO DE SIMONE

c/o UNICREDIT S.P.A. filiale di Avellino – Corso Italia n.50

CREDITORI INTERVENUTI:

EQUITALIA SUD S.P.A.

LEASINT S.P.A.

con l'avv. **NIVES PARIMBELLI**

Milano – Via Lattuada n.20

e con l'avv. **GIROLAMO IANSITI**

Avellino – Via Tagliamento n.32

DEBITORI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

NON COSTITUITI

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Regina Argenio



ing. Regina Argenio
C.da San Tommaso n.20E
83100 AVELLINO
[REDACTED]
regina.argenio@alice.it

TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE II CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo n. 129/2012 R.G.E.

G.E. dott. Gaetano Guglielmo

Procedimento promosso da: UNICREDIT S.P.A.

con gli avv.ti Gaetano De Simone

Antonio De Simone

contro:

[REDACTED]
non costituiti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta ing. Regina Argenio, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Avellino e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino, con provvedimento del 22-03-2013 è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare indicato in epigrafe. In qualità di esperto, il 15-04-2013 è comparsa innanzi all'Ill.mo Giudice dott. Gaetano Guglielmo e, previa accettazione dell'incarico, ha prestato il giuramento di rito e ricevuto il mandato costituito dai quesiti individuati ai punti n. 1.a – 1.b – 1.c – 2.A – 2.B – 2.C – 2.D – 2.E – 2.F – 2.G – 2.H – 2.I – 2.J – 2.K – 2.L – 2.M – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11, come specificato nel verbale di giuramento reso in allegato n.1 di cui si riportano



di seguito i punti salienti:

“1. Previo controllo della completezza dei documenti di cui all’art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo, altresì, accesso all’immobile:

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all’indicazione dell’eventuale sanabilità ai sensi della legge n.47/85 e s.m.i., e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. All’identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza



rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.

2. Rediga una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:

A. la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

B. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile, nonché le caratteristiche interne



di ciascun immobile, precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D. Lgs.152/99 più s.m.i.;

C. il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali;

D. la valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura, ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;

F. alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;



G. per la categoria "terreni" alleggi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa (...);

H. per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1967, alleggi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale;

I. per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo il 1967, oltre alla documentazione di cui al punto H,(...), alleggi altresì la copia del certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleggi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più gli eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;

K. per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente per il bene



soggetto a procedura esecutiva l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06;

L. depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;

M. il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art.328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

3. Predisponga altresì una o più schede sintetiche in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse:

- l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;*
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione urbanistica della*



zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- lo stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione al pari di quanto stabilito al punto 2.L della presente; ...;*

- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;*

- l'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H – I- J – K – L della presente.*

5. Invià a mezzo raccomandata con A/R o equivalente, ultimata e redatta la relazione, copia della stessa a tutti i creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 gg.



prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c. secondo le modalità indicate dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.. Alleghi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari. In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c..

6. Depositi, oltre la perizia in originale e due copie, ai fini della tutela di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D. Lgs. n.196/2003, una ulteriore relazione di stima ove siano stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati sensibili; depositi in aggiunta, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:

a. file contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi formato elettronico non protetto tipo Word o equivalente (indicaz. Relazione);

b. file contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili (indicaz. Relazione Oscurata);

c. file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz. Planimetria);

d. file contenente le fotografie di ogni singolo lotto (ove possibile) (indicaz. Foto);



e. file contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico non protetto tipo Word o equivalente (indicaz. Scheda/e);

f. file contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico protetto ed in cui siano stati oscurati tutti i dati personale e sensibili (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);

8. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena decadenza;

9. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

10. Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori, muniti di titolo esecutivo;"

**

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

- premessa pag. 10;
- esame dei documenti prodotti dal creditore procedente pag. 12;



–	svolgimento delle operazioni peritali	pag. 32;
–	identificazione e descrizione dei beni pignorati	pag. 39;
–	attuale proprietà dei beni	pag. 56;
–	provenienza dei beni	pag. 61;
–	descrizione dello stato di possesso dei beni	pag. 63;
–	indicazione di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni	pag. 66;
–	verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico	pag. 70;
–	stima dei beni	pag. 77;
–	indicazioni circa l'opportunità di formare uno o più lotti per la vendita	pag. 93;
–	note conclusive	pag. 94;

Premessa

La sottoscritta ing. Regina Argenio, iscritta all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, è stata nominata C.T.U. nel procedimento esecutivo immobiliare a frontespizio, con provvedimento del 22-03-2013. Successivamente, in data 15-04-2013 ha prestato il giuramento di rito e ha ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dott. Gaetano Guglielmo, l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere ai quesiti in precedenza esplicitati.

Il G.E. ha disposto che il C.T.U. depositi in Cancelleria l'elaborato peritale in originale oltre due copie cartacee complete di tutti gli allegati, ulteriore copia in cui siano stati oscurati tutti i dati sensibili e copia su supporto informatico almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c..



Al C.T.U. è stato inoltre disposto di inviare, a mezzo fax o posta, copia della relazione tecnica alle parti, e quindi al creditore procedente, ai creditori intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, entro lo stesso termine.

Il Giudice le ha, infine, assegnato un anticipo a titolo di fondo spese di € 500,00 posto a carico del creditore procedente.

Il C.T.U., accettato l'incarico e proceduto al ritiro del fascicolo dalla cancelleria, ha cercato, secondo le indicazioni fornite in tema di svolgimento dell'incarico, di mettersi in contatto telefonico con i debitori eseguiti al fine di prospettare loro lo scopo dell'incarico ricevuto e assumere informazioni circa l'eventuale occupazione da parte di terzi degli immobili pignorati. Il tentativo non ha avuto esito positivo causa l'irreperibilità di recapiti telefonici utili.

Ha poi, previo esame della documentazione agli atti del procedimento, provveduto alla compilazione del prospetto relativo alla completezza della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente e di quello relativo alla completezza delle notificazioni ex art. 498 c.p.c. e ex art. 599 c.p.c. a carico dello stesso. Entrambi i prospetti sono stati depositati in Cancelleria in data 14-05-2013 unitamente alla comunicazione di **assenza agli atti degli avvisi ai comproprietari degli immobili pignorati e ai creditori iscritti non intervenuti** ([REDACTED] ; [REDACTED]).

Successivamente il creditore procedente ha **sanato parzialmente** tali carenze cosicché in data 17-06-2013 l'avviso di pignoramento dei beni



indivisi è stato notificato ad alcuni dei comproprietari mancando ancora l'avviso a [REDACTED] (comproprietario degli immobili denominati C-5 C-6 nell'atto di pignoramento), e a tutti i comproprietari degli immobili D-7 D-8 D-9 D-10 con la sola esclusione di [REDACTED] (comproprietario anche degli immobili C-5 C-6). Tale circostanza è stata segnalata al G.E. con nota informativa del 15-07-2013.

Esame dei documenti prodotti dal creditore precedente

Nel fascicolo prodotto dal creditore precedente e consegnato al C.T.U. dalla Cancelleria sono contenuti i seguenti documenti:

a. **certificazione notarile sostitutiva** del certificato ipotecario delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato [REDACTED] effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (avvenuta il 08-10-2012) relativa agli immobili oggetto dell'esecuzione denominati **A-1 e A-2** nell'atto di pignoramento (box auto e locale deposito/sottoscala in Solofra via Starza – **N.C.E.U. sez. A foglio n.2 particelle nn.1703/17-1703/19**), redatta dal Notaio Fabrizio Corrente di Napoli in data 04-03-2013 dalla quale sono emerse le seguenti formalità:

- **n.1 trascrizione a favore:**

1. nota per trascrizione dell'atto del notaio Francesco Pastore di Chiusano di San Domenico (AV) del 05-02-1999 portante la vendita dalla società "DE PIANO EDILIZIA – SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA" al debitore esecutato [REDACTED]



██████████ del locale garage e del locale deposito/sottoscala ubicati al piano primo sottostrada del fabbricato in Solofra (AV) via Starza oggetto della presente procedura individuati nel N.C.E.U. al foglio n.2 del comune di Solofra particelle nn.1703/17-1703/19 (oggi sez.A foglio n.2 particelle nn.1703/17- 1703/19) - (trascrizione a favore n.2900/99);

- **n.1 trascrizione contro:**

1. nota per trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare promosso da UNICREDIT S.P.A. (creditore procedente) contro gli esecutati ██████████ e ██████████, in data 29-05-2012 rep.1949 gravante sulla piena proprietà dei su indicati beni (trascrizione contro n.14481/2012);

- **n.1 iscrizione contro:**

1. nota di iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n.1052/2009 emesso dal Tribunale di Avellino in data 28-07-2009 a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A. gravante sulla piena proprietà del locale garage e del locale deposito/sottoscala ubicati al piano primo sottostrada del fabbricato in Solofra (AV) via Starza individuati nel N.C.E.U. al foglio n.2 del comune di Solofra particelle nn.1703/17-1703/19 (iscrizione contro n.1881/2010);

Sono inoltre stati individuati i seguenti cambi di proprietà:

- con atto del notaio Carlo Trifuoggi di Solofra del 28-11-1989 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.15536/13247 il 20-12-



1989, la società " [REDACTED] " vende alla

società " [REDACTED] "

[REDACTED] " un appezzamento di terreno sito in Solofra alla località

Starza individuato nel N.C.T. della provincia di Avellino alla partita

n.2312, foglio n.2 del comune, particella n.829 (ex225/B – originata

dal frazionamento della particella n.225);

- con atto del notaio Francesco Pastore di Chiusano S. Domenico del

05-02-1999 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.3408/2900

il 02-03-1999, la società " [REDACTED] "

[REDACTED] " vende a

[REDACTED] (debitore esecutato) i seguenti immobili

oggetto del presente procedimento:

1. locale garage ubicato al primo piano sottostrada del fabbricato

condominiale in Solofra, via Starza individuato nel N.C.E.U. al

foglio n.2 del comune di Solofra particella n.1703/17 (oggi

sez.A foglio n.2 particella n.1703/17);

2. locale deposito/sottoscala ubicato al primo piano sottostrada

del fabbricato condominiale in Solofra, via Starza individuato

nel N.C.E.U. al foglio n.2 del comune di Solofra particella

n.1703/19 (oggi sez.A foglio n.2 particella n.1703/19).

Esiste continuità nel trasferimento dei beni nel ventennio anteriore

alla data del pignoramento (trascrizione del 08-10-2012);

b. **certificazione notarile sostitutiva** dei certificati ipotecari delle

iscrizioni e trascrizioni a favore e contro [REDACTED]

[REDACTED] (debitore esecutato) e [REDACTED]



[REDACTED] (generalità del debitore
esecutato così come risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal
Comune di Solofra), effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione
del pignoramento (avvenuta il 08-10-2012) relativa agli immobili
oggetto dell'esecuzione denominati **B-3 e B-4** nell'atto di
pignoramento (locale negozio in Solofra via Starza del Conte n.3 e
abitazione di tipo civile in Solofra via Principe Amedeo n.24 – **N.C.E.U.**
sez.A foglio n.9 particelle nn.368/9-368/51), redatta dal Notaio
Fabrizio Corrente di Napoli in data 04-03-2013 dalla quale sono
emerse le seguenti formalità:

- **n.3 trascrizioni a favore:**

1. nota per trascrizione dell'atto del notaio Carlo Trifuoggi di
Solofra (AV) del 01-03-1990 portante la donazione da [REDACTED]
[REDACTED] (madre dei debitori) ai
propri figli [REDACTED]
(generalità del debitore esecutato così come risultanti
dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Solofra),
[REDACTED]
[REDACTED], riservando per sé e dopo di lei in
favore del coniuge [REDACTED]
[REDACTED] l'usufrutto, della nuda proprietà del locale terraneo e
dell'abitazione al primo piano facenti parte del fabbricato in
Solofra (AV) in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del
Conte oggetto della presente procedura, individuati nel N.C.E.U.



al foglio n.9 del comune di Solofra particelle nn.368/9-368/51
(oggi sez.A foglio n.9 particelle nn.368/9-368/51) – (trascrizione
a favore n.3512/90);

2. nota per trascrizione del decreto di trasferimento di immobili
del Tribunale di Avellino da [REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] (generalità del debitore esecutato così come
risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di
Solofra) relativo alla quota di 1/3 della nuda proprietà del locale
al piano terra del fabbricato in angolo tra viale Principe Amedeo
e via Starza del Conte oggetto della presente procedura,
individuato nel N.C.E.U. al foglio n.9 del comune di Solofra
particella n.368/9 (oggi sez.A foglio n.9 particella n.368/9) –
(trascrizione a favore n.13711/99);

3. nota per trascrizione del decreto di trasferimento di immobili
del Tribunale di Avellino da [REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] (generalità del debitore esecutato così come
risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di
Solofra) relativo alla quota di 1/3 della nuda proprietà
dell'abitazione al primo piano del fabbricato in angolo tra viale
Principe Amedeo e via Starza del Conte oggetto della presente
procedura, individuata nel N.C.E.U. al foglio n.9 del comune di
Solofra particella n.368/51 (oggi sez.A foglio n.9 particella
n.368/51) – (trascrizione a favore n.13712/99);



- **n.1 trascrizione contro:**

1. nota per trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare promosso da UNICREDIT S.P.A. (creditore procedente) contro gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], in data 29-05-2012 rep.1949 gravante sulla quota di 1/3 della nuda proprietà dei su indicati beni (trascrizione contro n.14481/2012);

- **n.3 iscrizioni contro:**

1. nota di iscrizione di ipoteca legale ex art.77 D.P.R. n.602/73 a favore di EQUITALIA POLIS S.p.A. gravante sulla quota di 1/3 della nuda proprietà dell'abitazione al primo piano scala C del fabbricato in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del Conte oggetto della presente procedura, individuata nel N.C.E.U. al foglio n.9 del comune di Solofra particella n.368/51 (oggi sez.A foglio n.9 particella n.368/51) - (iscrizione contro n.1182/2010);
2. nota di iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n.1052/2009 emesso dal Tribunale di Avellino in data 28-07-2009 a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A. gravante sulla quota di 1/3 della nuda proprietà dell'abitazione al primo piano scala C del fabbricato in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del Conte oggetto della presente procedura, individuata nel N.C.E.U. al foglio n.9 del comune di Solofra particella n.368/51 (oggi sez.A foglio n.9 particella



n.368/51) e del locale al piano terra dello stesso fabbricato N.C.E.U. foglio n.9 particella n.368 (tale identificativo catastale non risulta in catasto) - (iscrizione contro n.1881/2010);

3. nota di iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n.8708/2011 emesso dal Tribunale di Milano in data 17-03-2011 a favore di LEASINT S.P.A. gravante sulla quota di 7/12 della nuda proprietà del locale terraneo e dell'abitazione al primo piano scala C del fabbricato in Solofra (AV) in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del Conte oggetto della presente procedura, individuati nel N.C.E.U. alla sez.A foglio n.9 del comune di Solofra particelle nn.368/9-368/51 - (iscrizione contro n.726/2012).

La certificazione contempla anche ispezioni ipotecarie relative a

[redacted] (comproprietario),
[redacted] (comproprietario),
[redacted] (usufruttuario),
[redacted] (comproprietario fino

al 20-10-1999), le quali hanno messo in luce le seguenti formalità:

- **n.3 trascrizioni contro** [redacted]
[redacted] (comproprietario fino al 20-10-1999):

1. nota per trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare promosso da [redacted] in data 07-11-1992 relativo alla quota di proprietà del locale terraneo e dell'appartamento in Solofra angolo viale Principe Amedeo e via Starza del Conte individuati in N.C.E.U. al foglio n.9 del comune



particelle nn.358/9-358/51) – (trascrizione contro n.12892/1992);

2. nota per trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare promosso da [REDACTED] in data 11-05-1993 relativo alla quota di spettanza sul locale terraneo e sull'appartamento in Solofra via Principe Amedeo - Starza del Conte in N.C.E.U. al foglio n.9 del comune particelle nn.368/9-368/51 (part.1579-1508) come pervenuti con atto per notaio Trifuoggi del 01-03-1990 (trascrizione contro n.10673/1993);

3. rettifica della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare pubblicata il 01-12-1992 ai nn.15075/12892 con cui si chiede la correzione dei riferimenti catastali (foglio n.9 particelle nn.368/9-368/51 non nn.358/9-358/51 come erroneamente indicato) - (trascrizione contro n.11065/1993).

Sono inoltre stati individuati i seguenti cambi di proprietà:

- con atto del notaio Carmelo Fisichella di Solofra (AV) del 09-03-1972 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.4152/3777 il 20-03-1972, [REDACTED] vende a [REDACTED] [REDACTED] l'appartamento composto di n.3 vani e accessori parte del fabbricato di recente costruzione in Solofra viale Principe Amedeo denunciato al N.C.E.U. in data 29-01-1972 scheda n.0362076;
- con atto del notaio Carmelo Fisichella di Solofra (AV) del 18-12-1972 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino il 09-01-1973 ai



nn.481/467, [REDACTED] vende [REDACTED]

[REDACTED] il locale terraneo con accesso dalla quarta porta su via Starza del Conte parte del fabbricato con fronte principale su viale Principe Amedeo denunciato al N.C.E.U. in data 29-01-1972 scheda n.412246;

- con atto del notaio Carlo Trifuoggi di Solofra (AV) del 01-03-1990 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino il 21-03-1990 ai nn.4032/3512, [REDACTED], riservando per sé (e dopo di lei in favore del coniuge [REDACTED]) l'usufrutto, dona ai figli [REDACTED] (generalità del debitore esecutato così come risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Solofra),

[REDACTED], la nuda proprietà del locale terraneo e dell'abitazione al primo piano facenti parte del fabbricato in Solofra (AV) in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del Conte oggetto della presente procedura, individuati nel N.C.E.U. al foglio n.9 del comune di Solofra particelle nn.368/9-368/51;

- in virtù del decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Avellino n.1330 del 27-09-1999 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.16537/13711 il 20-10-1999 la quota indivisa della nuda proprietà dell'abitazione al primo piano del fabbricato in Solofra (AV) in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del Conte, individuata nel N.C.E.U. al foglio n.9 del comune di Solofra



particella n.368/51, in capo a [REDACTED] viene trasferita a [REDACTED] (generalità del debitore esecutato così come risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Solofra).

A tal proposito si rileva che [REDACTED] era **titolare della quota di 1/4 della nuda proprietà** del bene, non di 1/3 come indicato nella nota di trascrizione. Pertanto, l'esecutato [REDACTED], avendo ricevuto la quota di 1/4 della nuda proprietà dell'immobile in virtù dell'atto di donazione del 1990 e avendo successivamente rilevato la quota di spettanza di [REDACTED] in virtù del decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Avellino del 1999, è **titolare della quota di 1/2 della nuda proprietà** dell'abitazione in N.C.E.U. al foglio n.9 del comune di Solofra particella n.368/51. **Il pignoramento è invece relativo alla quota di 1/3 della nuda proprietà;**

- in virtù del decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Avellino n.1331 del 27-09-1999 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.16538/13712 il 20-10-1999 la quota indivisa della nuda proprietà del locale al piano terra del fabbricato in Solofra (AV) in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del Conte, individuato nel N.C.E.U. al foglio n.9 del comune di Solofra particella n.368/9, in capo a [REDACTED] viene trasferita a [REDACTED] (generalità del



debitore esecutato così come risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Solofra).

A tal proposito si rileva che [REDACTED] era **titolare della quota di 1/4 della nuda proprietà** del bene, non di 1/3 come indicato nella nota di trascrizione. Pertanto, l'esecutato [REDACTED], avendo ricevuto la quota di 1/4 della nuda proprietà dell'immobile in virtù dell'atto di donazione del 1990 e avendo successivamente rilevato la quota di spettanza di [REDACTED] in virtù del decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Avellino del 1999, è **titolare della quota di 1/2 della nuda proprietà** del locale terraneo in N.C.E.U. al foglio n.9 del comune di Solofra particella n.368/9. **Il pignoramento è invece relativo alla quota di 1/3 della nuda proprietà;**

Esiste continuità nel trasferimento dei beni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (08-10-2012);

- c. **certificazione notarile sostitutiva** dei certificati ipotecari delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro [REDACTED] (debitore esecutato) e [REDACTED] (generalità del debitore esecutato così come risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Solofra) effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (avvenuta il 08-10-2012) relativa agli immobili oggetto dell'esecuzione denominati **C-5 e C-6** nell'atto di pignoramento (opifici in Solofra via Sorbo Soprano n.59 – **N.C.E.U. sez.A foglio n.10**



particelle nn.306-315/9), redatta dal Notaio Fabrizio Corrente di Napoli in data 04-03-2013 dalla quale sono emerse le seguenti formalità:

- **n.1 trascrizione a favore:**

1. nota per trascrizione dell'atto del notaio Francesco Pastore di Chiusano di San Domenico (AV) del 11-02-1997 portante la vendita da [REDACTED] (per la quota di 334/1000) e [REDACTED] (per la quota di 333/1000) a [REDACTED] (per la quota di 167/1000) e al debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] (per la quota di 500/1000) del fabbricato urbano ad uso conceria (opificio) in Solofra (AV) via Sorbo Soprano n.59 con cortile di pertinenza, oggetto della presente procedura, individuato in N.C.E.U. al foglio n.10 del comune di Solofra particelle nn.306-315/9 (oggi sez.A foglio n.10 particelle nn.306-315/9) – (trascrizione a favore n.2763/97);

- **n.1 trascrizione contro:**

1. nota per trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare promosso da UNICREDIT S.P.A. (creditore procedente) contro gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], in data 29-05-2012 rep.1949 gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà dei su indicati beni (trascrizione contro n.14481/2012);



- **n.2 iscrizioni contro:**

1. nota di iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n.1052/2009 emesso dal Tribunale di Avellino in data 28-07-2009 a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A. gravante sulla quota di 510/1000 della piena proprietà degli opifici in Solofra (AV) via Sorbo Soprano n.59 oggetto della presente procedura, individuati nel N.C.E.U. al foglio n.10 del comune di Solofra particelle nn.306-315/9 (oggi sez.A foglio n.10 particelle nn.306-315/9) - (iscrizione contro n.1881/2010);
2. nota di iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n.8708/2011 emesso dal Tribunale di Milano in data 17-03-2011 a favore di LEASINT S.P.A. sulla quota di 1/2 della piena proprietà degli opifici in Solofra (AV) via Sorbo Soprano n.59 oggetto della presente procedura, individuati nel N.C.E.U. al foglio n.10 del comune di Solofra particelle nn.306-315/9 (oggi sez.A foglio n.10 particelle nn.306-315/9) - (iscrizione contro n.726/2012).

La certificazione contempla anche ispezioni ipotecarie relative a

[REDACTED] (comproprietario),
[REDACTED] (comproprietario),
[REDACTED] (comproprietario)

che non hanno messo in luce ulteriori formalità.

Sono inoltre stati individuati i seguenti cambi di proprietà:

- con atto del notaio Carmelo Fisichella di Solofra (AV) del 20-01-1972 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino il 29-01-1972 ai



nn.1366/1200, i germani

procedono alla divisione dei beni ereditati dal padre e pervenuti in parte dalla donazione materna, attribuendo, in particolare, a , e , in comune ed in ragione di 1/3 ciascuno, il fabbricato in Solofra via Sorbo Soprano, interno rispetto alla via pubblica ed a cui si accede tramite un passaggio comune, composto da due vani al piano terra e da due vani al primo piano con relativi sottotetti, con cortiletto di pertinenza e l'esclusiva proprietà della scala che porta al primo piano, individuati nel N.C.E.U. al foglio n.10 del comune di Solofra particelle nn.306-315/9;

- in virtù di successione legittima apertasi il 04-07-1994, giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Avellino il 14-12-1994 e registrata al n.5 vol.626/1, quivi trascritta in data 07-10-2000 ai nn.15507/13436, la quota di 333/1000 della piena proprietà dell'opificio in Solofra in N.C.E.U. al foglio n.10 particelle nn.306-315/9 di spettanza di viene trasferita ai n.7 figli (



[REDACTED]

) in quote uguali (1/21);

- con atto del notaio Francesco Pastore di Solofra (AV) del 11-02-1997 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino il 04-03-1997 ai nn.3258/2763, [REDACTED]

(per la quota di 334/1000) e [REDACTED]

[REDACTED] (per la quota di 333/1000) vendono a [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 167/1000 e a

[REDACTED] (debitore

esecutato) la quota di 500/1000 della piena proprietà dell'opificio in Solofra via Sorbo Soprano n.59 in N.C.E.U. al foglio n.10 particelle nn.306-315/9;

- con atto del notaio Carlo Trifuoggi di Solofra (AV) del 10-02-2004 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino il 18-02-2004 ai nn.3199/2450, [REDACTED] (per la

quota di 1/21) e [REDACTED]

(per la quota di 1/21) vendono a [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 2/63, a [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 2/63 e a [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 2/63 della piena proprietà dell'opificio in Solofra via Sorbo Soprano n.59 in N.C.E.U. al foglio n.10 particelle nn.306-315/9;

- con atto del notaio Carlo Trifuoggi di Solofra (AV) del 18-07-2005 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino il 27-07-2005 ai nn.16228/12325, [REDACTED]



(per la quota di 47/1000) vende a [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 15,667/1000, a

[REDACTED] la quota di 15,667/1000 e a

[REDACTED] la quota di 15,667/1000 della

piena proprietà dell'opificio in Solofra via Sorbo Soprano n.59 in

N.C.E.U. al foglio n.10 particelle nn.306-315/9.

Esiste continuità nel trasferimento dei beni nel ventennio
antecedente la data di trascrizione del pignoramento (08-10-2012);

d. **certificazione notarile sostitutiva** dei certificati ipotecari delle
iscrizioni e trascrizioni a favore e contro [REDACTED]

[REDACTED] (debitore esecutato) [REDACTED]

[REDACTED] (generalità del debitore

esecutato così come risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal

Comune di Solofra) effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del

pignoramento (avvenuta il 08-10-2012) relativa agli immobili oggetto

dell'esecuzione denominati **D-7 D-8 D-9 D-10** nell'atto di

pignoramento (terreni in Solofra località Sorbo – **N.C.T. foglio n.10**

particelle nn.1084-1085-1086-1087) redatta dal Notaio Fabrizio

Corrente di Napoli in data 04-03-2013, dalla quale sono emerse le

seguenti formalità:

- **n.1 trascrizione a favore:**

1. nota per trascrizione dell'atto del notaio Carmelo Fisichella di

Solofra (AV) del 03-10-1975 portante la vendita da [REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED]



[redacted] e [redacted]
[redacted] (debitore esecutato) di un terreno in
Solofra località Sorbo in C.T. al foglio n.10 particelle nn.324-445
***“con i proporzionali diritti sulla striscia di terreno destinata a
strada estesa are 3.00, comune tra la venditrice e i suoi
germani riportata in Catasto partita 1911 foglio 10 particella
495”*** (la particella n.495 ha poi originato per frazionamento le
particelle nn.1084-1085-1086-1087 oggetto della presente
procedura) – (trascrizione a favore n.10027/1975);

- n.1 trascrizione contro:

1. nota per trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare promosso da UNICREDIT S.P.A. (creditore procedente) contro gli esecutati [redacted] e [redacted], in data 29-05-2012 rep.1949 relativo alla quota di 1/7 della piena proprietà dei su indicati beni (trascrizione contro n.14481/2012);

- n.2 iscrizioni contro:

1. nota di iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n.1052/2009 emesso dal Tribunale di Avellino in data 28-07-2009 a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A. gravante sulla quota di 1/7 della piena proprietà dei terreni in Solofra (AV) località Sorbo oggetto della presente procedura, individuati nel N.C.T. al foglio n.10 del comune di Solofra



particelle nn.1084-1085-1086-1087, (iscrizione contro n.1881/2010);

2. nota di iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n.8708/2011 emesso dal Tribunale di Milano in data 17-03-2011 a favore di LEASINT S.P.A. gravante sulla quota di 1/3 della piena proprietà dei terreni in Solofra (AV) località Sorbo oggetto della presente procedura, individuati nel N.C.E.U. al foglio n.10 del comune di Solofra particelle nn.1084-1085-1086-1087, (iscrizione contro n.726/2012).

La certificazione contempla anche ispezioni ipotecarie relative a

[REDACTED], le quali non

hanno messo in luce ulteriori formalità.

Sono inoltre stati individuati i seguenti cambi di proprietà:

- con atto del notaio Carmelo Fisichella di Solofra (AV) del 03-10-1975 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino il 16-10-1975 ai nn.10685/10027,

[REDACTED] vende a [REDACTED],

[REDACTED] (debitore) "i

proporzionali diritti sulla striscia di terreno destinata a strada estesa are 3.00, comune tra la venditrice e i suoi germani riportata in Catasto partita 1911 foglio 10 particella 495".



Esiste continuità nel trasferimento dei beni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (08-10-2012).

Tuttavia, si osserva che dalla documentazione prodotta agli atti **non emerge** in base a quale atto siano pervenuti a [REDACTED] (dante causa del debitore esecutato [REDACTED]) i **“proporzionali diritti”** sul terreno identificato in N.C.T. al foglio n.10 del comune di Solofra particella n.495 da cui hanno avuto origine i su citati beni pignorati (N.C.T. foglio n.10 particelle nn.1084-1085-1086-1087).

Volendo ipotizzare che la particella n.495 fosse equiripartita tra i n.5

germani [REDACTED] ([REDACTED]), a seguito dell'atto del notaio Carmelo Fisichella del 03-10-1975, il debitore esecutato [REDACTED] avrebbe acquistato **la quota di 1/15** (1/5 x 1/3) **della piena proprietà** dei terreni in Solofra località Sorbo (N.C.T. foglio n.10 particelle nn.1084-1085-1086-1087), mentre **nell'atto di pignoramento immobiliare** è indicata **la quota di 1/7 della piena proprietà** dei beni in questione;

e. certificato di matrimonio del debitore [REDACTED] [REDACTED] rilasciato dal Comune di Solofra in data 04-07-2012 dal quale risulta che l'esecutato è coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni;



- | | |
|----|--|
| f. | certificato di matrimonio di [REDACTED] |
| | [REDACTED] (generalità del debitore così come risultanti dagli atti comunali) rilasciato dal Comune di Solofra in data 04-07-2012 dal quale risulta che l'esecutato è coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni; |
| g. | certificati storici rilasciati dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Avellino in data 20-06-2012 relativi alle particelle catastali nn.368/51-368/9 del foglio n.9 del comune di Solofra sezione urbana A (N.C.E.U.), oggetto dell'esecuzione; |
| h. | certificati storici rilasciati dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Avellino in data 20-06-2012 relativi alle particelle catastali nn.1084-1085-1086-1087 del foglio n.10 del comune di Solofra (N.C.T.), oggetto dell'esecuzione; |
| i. | certificati storici rilasciati dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Avellino in data 20-06-2012 relativi alle particelle catastali nn.1703/19-1703/17 del foglio n.2 del comune di Solofra sezione urbana A (N.C.E.U.), oggetto dell'esecuzione; |
| j. | certificato di matrimonio di [REDACTED] |
| | [REDACTED] (usufruttuaria) rilasciato dal Comune di Solofra in data 04-07-2012 dal quale risulta che l'usufruttuaria è coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con [REDACTED]; |
| k. | nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare promosso da UNICREDIT S.P.A. (creditore precedente) contro gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] |



[REDACTED], in data 29-05-2012

rep.1949 (trascrizione del 08-10-2012 nn.16973/14481).

Dalla verifica eseguita è emersa l'assenza dei certificati catastali relativi agli immobili denominati C-5 e C-6 nell'atto di pignoramento (N.C.E.U. foglio n.10 particelle nn.306-315/9) e degli estratti dei fogli di mappa catastale nn.2-9-10 del comune di Solofra. Tali carenze non hanno particolare rilevanza avendo il creditore precedente prodotto certificazione notarile e potendo il C.T.U. provvedere direttamente all'acquisizione di tale documentazione pertanto, **ferme restando le osservazioni in precedenza sollevate, si può ritenere che la documentazione in atti sia completa ed idonea.**

Svolgimento delle operazioni peritali

In ottemperanza all'incarico conferito, il C.T.U. ha comunicato con lettere raccomandate A.R. inviate al creditore precedente, ai creditori intervenuti, ai debitori esecutati e ai comproprietari degli immobili pignorati avvisati della procedura in corso (allegato n.3), la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali previsto per il 31-07-2013. Ha inoltre inviato lettera raccomandata A.R. a [REDACTED], usufruttuaria degli immobili denominati B-3 e B-4 nell'atto di pignoramento (negoziato al piano terra e abitazione al primo piano del fabbricato in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del Conte), con la quale la informava della procedura esecutiva gravante sul bene occupato, facendo presente la necessità di eseguire sopralluogo.



In data 19-07-2013, la scrivente ha depositato in Cancelleria nota informativa con la quale relazionava al G.E. circa l'integrazione delle notifiche ai comproprietari a carico del creditore precedente e le incongruenze emerse dall'esame della certificazione notarile prodotta agli atti. In pari data, con ordinanza del G.E. pronunciata fuori udienza, il C.T.U. è stato autorizzato a proseguire le operazioni peritali.

Le convocazioni al sopralluogo inviate a mezzo raccomandata A.R. sono state tutte regolarmente accettate.

Nel giorno ora e luogo fissati per l'accesso ad alcuni dei beni pignorati (immobili A-1 A-2 B-3 B-4) sono comparsi i debitori esecutati

[REDACTED]
[REDACTED] accompagnati dal nipote [REDACTED],

oltre al C.T.U. che ha dato inizio alle operazioni peritali accedendo dapprima agli immobili siti in via Starza (immobili A-1 e A-2: box auto individuato in N.C.E.U. alla sezione urbana A foglio n.2 particella n.1703/17 e locale deposito/sottoscala in N.C.E.U. alla sezione urbana A foglio n.2 particella n.1703/19), entrambi al primo piano sottostrada. In tale occasione il C.T.U. ha constatato che l'accesso carrabile ai suddetti beni avveniva dal civico n.81 di via Starza.

Successivamente ha provveduto all'accesso ai beni nel fabbricato in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del Conte (immobili B-3 e B-4: locale terraneo con destinazione negozio in N.C.E.U. alla sez.A foglio n.9 particella n.368/9 e abitazione al primo piano in N.C.E.U. alla sez.A foglio n.9 particella n.368/51) constatando che il locale terraneo era situato al



civico n.107 (ex45) di via Starza del Conte mentre l'accesso all'abitazione avveniva dal civico n.26 scala C di viale Principe Amedeo.

Durante il sopralluogo il C.T.U. ha esaminato gli immobili di cui sopra accertandone le caratteristiche tecniche, effettuando misurazioni e producendo con macchina digitale opportuna documentazione fotografica riportata in allegato n.6.

Ha inoltre constatato che gli immobili A-1 e A-2 erano nella disponibilità del debitore esecutato [REDACTED].

Per quanto riguarda gli immobili B-3 e B-4, il locale negozio risultava nella disponibilità dei debitori (intestatari della nuda proprietà per 3/4 complessivamente) mentre l'appartamento al primo piano costituiva abitazione principale dell'usufruttuaria [REDACTED] e del coniuge [REDACTED] (genitori dei debitori) non presenti al sopralluogo.

Per l'accesso ai rimanenti beni oggetto di procedura il C.T.U. ha disposto ulteriore sopralluogo per il giorno 28-11-2013 previa convocazione delle parti (creditore procedente, creditori intervenuti, debitori esecutati e comproprietari avvisati) a mezzo lettere raccomandate A.R. (allegato n.3).

Le notifiche sono andate a buon fine però, in data 27-11-2013 il C.T.U. veniva contattato telefonicamente dal debitore [REDACTED] il quale lo informava dell'impossibilità a partecipare al fissato sopralluogo causa problemi familiari (gravi problemi di salute di un fratello che lo avevano costretto a un'improvvisa partenza e che tenevano l'intera famiglia lontano da casa) e chiedeva un breve rinvio.



Nella stessa data il C.T.U. riceveva una telefonata anche da parte della figlia di [REDACTED], uno dei comproprietari degli immobili denominati C-5 e C-6 nell'atto di pignoramento, la quale comunicava l'impossibilità del padre a prendere parte al sopralluogo e quindi a fornire accesso ai beni pignorati per le stesse motivazioni addotte dall'esecutato.

Nel giorno ora e luogo stabiliti per l'accesso (28-11-2013) è quindi comparso il solo C.T.U. il quale nel corso del sopralluogo veniva nuovamente contattato telefonicamente dal debitore [REDACTED] [REDACTED] che, confermando l'indisponibilità ad intervenire, si impegnava a concordare la data del prossimo accesso nell'arco di pochi giorni.

Pertanto, il C.T.U., constatata l'impossibilità di accedere agli immobili C-5 e C-6 per la presenza di recinzione e cancello metallico chiuso (cfr. documentazione fotografica in allegato n.6), eseguita una preliminare ricognizione esterna, prodotta documentazione fotografica digitale dei luoghi, considerato l'atteggiamento collaborativo dei debitori, dichiarava concluso il sopralluogo riservandosi di comunicare alle parti quanto prima la data del prossimo accesso.

A distanza di pochi giorni, in data 30-11-2013, il C.T.U. veniva contattato dall'esecutato [REDACTED] con il quale concordava la data del successivo sopralluogo (11-12-2013).

Il C.T.U. ha fissato, quindi, un terzo sopralluogo per il giorno 11-12-2013 al fine di accedere agli immobili C-5 C-6 D-7 D-8 D-9 D-10, dandone tempestiva comunicazione alle parti con lettere raccomandate A.R./PEC (allegato n.3).



Le notifiche sono andate tutte a buon fine però, in data 09-12-2013, la scrivente riceveva una telefonata con cui il debitore [REDACTED] [REDACTED] la informava del decesso del fratello avvenuto il 06-12 e della probabilità di svolgimento dei funerali in concomitanza con il fissato sopralluogo, chiedendo quindi un ulteriore breve rinvio.

In pari data il C.T.U. veniva contattato anche dal comproprietario [REDACTED] il quale, per il tramite della figlia, confermava quanto già comunicato dal debitore precisando che nessuno dei familiari sarebbe intervenuto al fissato sopralluogo.

Nel giorno, ora e luogo stabiliti (11-12-2013) è quindi comparso il solo C.T.U. il quale, dopo aver atteso invano l'arrivo di alcuno dei convocati, preso atto delle circostanze che impedivano l'accesso ai beni pignorati, ha disposto un breve rinvio fissando per il giorno 19-12-2013 la data per un ulteriore tentativo di accesso agli immobili oggetto di procedura non ancora ispezionati, avendo cura di darne comunicazione alle parti (allegato n.3).

Contemporaneamente, il C.T.U. ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Solofra i certificati di destinazione urbanistica delle particelle catastali su cui insistono i beni pignorati con indicazione delle norme tecniche attuative di piano e dei vincoli e limitazioni eventualmente esistenti, copia delle concessioni edilizie in base alle quali sono stati realizzati gli immobili oggetto di procedimento esecutivo immobiliare e degli elaborati grafici allegati, copia dei Certificati di Agibilità-Abitabilità.

La documentazione, fornita in fasi successive, è riportata in allegato n.5 e sarà esaminata nel testo della relazione.



Le notifiche alle parti della convocazione al sopralluogo del 19-12-2013 sono andate tutte a buon fine con l'esclusione di quella al creditore intervenuto EQUITALIA SUD S.P.A. (avvenuta il 28-01-2014) e di quella al debitore [REDACTED] (restituita al mittente per compiuta giacenza in data 16-01-2014).

Nel giorno, ora e luogo stabiliti per l'accesso (19-12-2013) è comparso il solo debitore esecutato [REDACTED], oltre al C.T.U. accompagnato da un collaboratore.

L'esperto, eseguito accesso agli immobili in via Sorbo Soprano (immobili C-5 C-6: opifici individuati in N.C.E.U. alla sez.A foglio n.10 particelle nn.306-315/9), riscontrava che la particella n.315/9 corrispondeva ad un vetusto edificio in muratura di pietrame con solai in legno le cui condizioni di evidente fatiscenza, e l'esistenza di un'ordinanza di demolizione paventata dal debitore, impedivano una più accurata ispezione. La particella n.306 corrispondeva invece a una corte a servizio del fabbricato di cui alla particella n.315/9. Tali beni risultavano liberi e quindi nella disponibilità dei proprietari.

Nel corso dello stesso sopralluogo, il C.T.U. ha proceduto anche all'accesso agli immobili D-7 D-8 D-9 D-10 siti in località Sorbo nelle adiacenze dei beni già ispezionati (terreni individuati in N.C.T. al foglio n.10 particelle nn.1084-1085-1086-1087) consistenti in una striscia di terreno incolto con andamento sostanzialmente pianeggiante. Anche tali immobili risultavano liberi e nella disponibilità dei proprietari.



Il C.T.U., inoltre, si è recato più volte presso Enti Pubblici Territoriali allo scopo di assumere dati e indicazioni utili al corretto svolgimento dell'incarico.

In particolare, presso gli Uffici Provinciali di Avellino dell'Agenzia del Territorio ha effettuato riscontri sulla situazione catastale dei beni pignorati provvedendo ad aggiornare e integrare la documentazione catastale in atti (allegato n.7); presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino ha eseguito ispezioni ipotecarie volte a mettere in luce le formalità gravanti sugli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo (allegato n.8); presso l'Archivio Notarile di Avellino ha estratto copia dell'atto di provenienza dei beni pignorati D-7 D-8 D-9 D-10 (allegato n.2).

Presso l'U.T.C. di Solofra ha acquisito informazioni e documentazione tecnico-amministrativa circa la conformità urbanistico-edilizia dei beni pignorati (allegato n.5).

Il C.T.U. si è, inoltre, messo in contatto con lo studio dei notai Francesco Pastore e Carlo Trifuoggi al fine di ottenere copia dei titoli di provenienza dei beni oggetto di procedura esecutiva (immobili A-1 A-2 B-3 B-4 C-5 C-6).
Gli atti richiesti sono stati forniti e vengono resi in allegato n.2.

Al termine delle attività descritte, dichiarate concluse le operazioni peritali, il C.T.U. ha proceduto alla stesura della presente relazione.

Agli atti sono disponibili le lettere raccomandate A.R./PEC inviate alle parti con i relativi avvisi di ricevimento pervenuti/attestati di accettazione e consegna, la richiesta di accesso agli atti amministrativi presentata



all'Ufficio Tecnico del Comune di Solofra e i verbali di sopralluogo debitamente sottoscritti (allegati n.3-9).

Identificazione e descrizione dei beni pignorati

È sottoposta a pignoramento immobiliare e, dunque oggetto di valutazione:

- la **piena proprietà** (in capo a [REDACTED]) dei seguenti immobili urbani ubicati in Solofra via Starza così censiti nel N.C.E.U. della provincia di Avellino:

N.	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA [€]
A-1	2	1703/17	C/6 (Autorimesse)	U	34 mq	96,58
A-2	2	1703/19	C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)	2	6 mq	10,54

Si osserva che gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono stati **soppressi** in data 05-06-2009 (variazione per modifica identificativo n.14350.1/2009) con origine degli attuali identificativi:

N.	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA [€]
A-1	A	2	1703/17	C/6 (Autorimesse)	U	34 mq	96,58
A-2	A	2	1703/19	C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)	2	6 mq	10,54



Attuale proprietà:

(PROPRIETÀ PER 1/1);

- la quota di 1/3 della nuda proprietà (in capo a) dei seguenti immobili urbani ubicati in Solofra nel fabbricato in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del Conte così censiti nel N.C.E.U. della provincia di Avellino:

N.	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA [€]
B-3	9	368 368/9	C/1 (Negozzi)	6	35 mq	439,25
B-4	9	368/51	A/2 (Abitazioni di tipo civile)	3	5,5 vani	397,67

Si osserva che, in base ai riscontri effettuati presso l'Agenda del Territorio, in N.C.E.U. **non risultano corrispondenze** per l'identificativo "foglio 9 p.lla 368 cat C/1 cl 6 ..." indicato nell'atto di pignoramento immobiliare mentre, i rimanenti identificativi catastali cui si fa riferimento sono stati **soppressi** in data 29-09-2008 (variazione per modifica identificativo n.19643.1/2008) con origine degli attuali identificativi:

N.	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA [€]
B-3	A	9	368/9	C/1 (Negozzi)	6	35 mq	439,25
B-4	A	9	368/51	A/2 (Abitazioni di tipo civile)	3	5,5 vani	397,67



Attuale proprietà:

[REDACTED]
(NUDA PROPRIETÀ PER 1/2);

[REDACTED]
(NUDA PROPRIETÀ PER 1/4);

[REDACTED]
(NUDA PROPRIETÀ PER 1/4);

[REDACTED]
(USUFRUTTO PER 1/1).

In proposito, si rileva che gli attuali intestatari catastali risultano essere:

1. [REDACTED] (nuda proprietà per 1/3);

2. [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Inoltre, la toponomastica così come risultante dalle visure catastali è errata in quanto per l'immobile B-3 riporta come indirizzo "via Starza del Conte n.3" mentre l'indirizzo corretto è "via Starza del Conte n.107 (ex45)"; per l'immobile B-4 riporta come indirizzo "via Principe Amedeo n.24 piano 1 scala C" in luogo dell'indirizzo corretto "viale Principe Amedeo n.26 scala C piano 1". Ad ogni modo, tale discordanza non compromette l'identificazione e la commerciabilità dei beni.

Si ribadisce, inoltre, che [REDACTED] [REDACTED] (generalità del debitore esecutato così come risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Solofra) è **titolare della quota indivisa di 1/2 della nuda proprietà** dei su indicati beni



mentre, **oggetto di pignoramento è la quota di 1/3 della nuda proprietà;**

- **la quota di 1/2 della piena proprietà** (in capo a [REDACTED]) dei seguenti immobili urbani ubicati in Solofra via Sorbo Soprano n.59 così censiti nel N.C.E.U. della provincia di Avellino:

N.	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA [€]
C-5 C-6	10	306 315/9	D/1 (Opifici)			1'136,21

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono stati **soppressi** in data 13-10-2008 (variazione per modifica identificativo n.21208.1/2008) con origine degli attuali identificativi:

N.	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA [€]
C-5 C-6	A	10	306 315/9	D/1 (Opifici)			1'136,21

Inoltre, sebbene in mappa catastale non sia presente alcuna graffatura, avendo l'Agenzia del Territorio fornito unico certificato di visura, unica planimetria catastale e attribuito unica rendita catastale, le particelle in questione (306 e 315/9) risultano di fatto graffate.

Attuale proprietà:

[REDACTED] (PROPRIETÀ PER

500/1000);



[REDACTED]
(PROPRIETÀ PER 215/1000);

[REDACTED]
(PROPRIETÀ PER 95,333/1000);

[REDACTED]
(PROPRIETÀ PER 95,333/1000);

[REDACTED]
(PROPRIETÀ PER 94,334/1000);

in proposito si osserva che l'attuale intestazione catastale indica le seguenti ditte:

1. [REDACTED] (proprietà per 48/1000);

2. [REDACTED] (proprietà per 356/1000);

3. [REDACTED] (proprietà per 500/1000);

4. [REDACTED] (proprietà per 48/1000);

5. [REDACTED] (proprietà per 48/1000);

- la **quota di 1/7 della nuda proprietà** (in capo a [REDACTED]
[REDACTED]) dei seguenti immobili ubicati in Solofra località Sorbo così censiti nel N.C.T. della provincia di Avellino:



N.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE [mq]	REDDITO DOMINICALE [€]	REDDITO AGRARIO [€]
D-7	10	1084	seminativo arborato	2	208	2,26	1,13
D-8	10	1085	seminativo arborato	2	4	0,04	0,02
D-9	10	1086	seminativo arborato	2	48	0,52	0,26
D-10	10	1087	seminativo arborato	2	40	0,43	0,22

Attuale proprietà:

[REDACTED]
o aventi causa (PROPRIETÀ PER 1/5);

[REDACTED]
o aventi causa (PROPRIETÀ

PER 1/5);

[REDACTED]
o aventi causa (PROPRIETÀ PER 1/5);

[REDACTED]
o aventi causa (PROPRIETÀ PER 1/5);

[REDACTED]
(PROPRIETÀ PER 1/15);

[REDACTED]
(PROPRIETÀ PER 1/15);

[REDACTED]
(PROPRIETÀ PER 1/15).

L'attuale intestazione catastale indica le seguenti ditte:



1. [REDACTED] (comproprietario);

2. [REDACTED] (comproprietario);

3. [REDACTED]
(comproprietario);

4. [REDACTED] (comproprietario);

5. [REDACTED] (comproprietario);

6. [REDACTED]
(comproprietario);

7. [REDACTED]
(comproprietario).

In base alla certificazione notarile prodotta agli atti e alle risultanze dell'ispezione ipotecaria su base cartacea condotta dalla scrivente al fine di esaminare la trascrizione nn.1432/1381 del 21-01-1964 (non analizzata nella relazione del notaio F. Corrente) integrata dall'esame dei registri delle partite catastali del comune di Solofra (pagine nn.1905-1906-1910-1911) depositati in catasto, con atto di rinuncia e divisione ereditaria del notaio Pasquale Titomanlio datato 16-01-1964 i germani

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] procedevano a divisione e assegnazione dei beni derivanti dall'eredità paterna lasciando "comuni ed indivise" "le particelle 442/d del fg 10 per ca. 30 e 316/b dello stesso foglio per are 03.60 ... adibite a strada", identificate poi dalle particelle catastali n.479 (ca. 30) e n.480 (are 3.60) del foglio n.10 del comune di Solofra. Inoltre,



"il viottolo esistente sul prolungamento della strada comune ed individuata con la part. 316/b" rimaneva gravato da "servitù di passaggio a favore del rispettivo condividente per accedere alle part. 56/a 56/b 56/c 56/d" identificate poi dalle particelle catastali nn.189-188-56-190 del foglio n.12.

Pertanto, ognuno dei n.5 germani [redacted] era titolare della quota comune e indivisa di 1/5 delle particelle 442/d e 316/b (ossia particelle nn.479-480) del foglio n.10.

Successivamente, le particelle nn.479-480 si sono fuse generando la particella n.480 del foglio n.10 del comune di Solofra con consistenza di are 3.90, la quale è stata poi frazionata originando la particella n.480 di ca.90 e la particella n.495 di are 3.00 (cfr. registro delle partite del comune di Solofra - pagina n.1911 in allegato n.7) in ditta [redacted]

Con atto di compravendita del notaio Carmelo Fisichella di Solofra del 03-10-1975 rep. n.15366/1617 (in allegato n.2), [redacted]

[redacted] trasferiva a [redacted] e [redacted] debitore, i propri "proporzionali diritti di comproprietà" (1/5) sulla striscia di terreno identificata in N.C.T. al foglio n.10 particella n.495 della consistenza di are 3.00.

Successivamente, in base al frazionamento n.2302.4/1999 del 10-06-1999, la particella n.495 è stata soppressa con origine delle particelle



nn.1084-1085-1086-1087, oggetto della presente procedura, aventi consistenza complessiva di are 3.00 (cfr. visure storiche in allegato n.7).

Quindi, in base alle considerazioni svolte, [REDACTED] [REDACTED] (generalità del debitore esecutato così come risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Solofra) risulta **titolare della quota comune e indivisa di 1/15** ($1/5 \times 1/3$) **della piena proprietà** dei beni pignorati (immobili D-7 D-8 D-9 D-10 – N.C.T. foglio n.10 particelle nn.1084-1085-1086-1087) mentre, **il pignoramento immobiliare è relativo alla quota di 1/7.**

Gli estremi catastali sopra sintetizzati sono nelle visure nell'allegato n.7 che rende anche gli estratti dei fogli di mappa catastale nn.2-9-10 in scala 1:2000 e le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari (immobili A-1 A-2 B-3 B-4 C-5 C-6).

1. IMMOBILI A-1 E A-2

Le particelle catastali nn.1703/17-19 del foglio n.2 sezione urbana A del comune di Solofra corrispondono ad immobili urbani ubicati al piano seminterrato dello stabile sito nelle immediate vicinanze del centro di Solofra, ai quali si accede dal civico n.81 di via Starza attraverso una corsia di manovra comune oppure dalla scala B dell'edificio condominiale di cui fanno parte.

In particolare, la particella n.1703/17 identifica il box-auto con ingresso dalla seconda porta sulla destra (dopo quella di accesso al vano scala condominiale) per chi, provenendo dalla pubblica via, percorre la corsia di manovra. La particella n.1703/19 individua un piccolo locale deposito



situato all'interno del vano scala condominiale (scala B) e ricavato nel volume tecnico sottoscala.

L'edificio di tipo condominiale con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizi forati in cui insistono gli immobili in questione, si sviluppa complessivamente su n.4 livelli (di cui n.1 seminterrato e n.1 sottotetto) collegati da n.2 vani scala.

È area comune per entrambi i beni pignorati la corsia di manovra al piano seminterrato (particella n.1703/10) mentre il solo locale deposito sottoscala esercita proporzionali diritti di comproprietà sull'atrio, le scale, i pianerottoli e il corridoio al piano seminterrato della scala B (particella n.1703/5).

Il box-auto (N.C.E.U. sez.A foglio n.2 particella n.1703/17), sprovvisto di aerazione naturale, ha superficie interna netta pari a mq.34 circa e forma rettangolare. L'altezza interna utile è di ml.2,70. L'accesso attraverso la corsia di manovra è piuttosto agevole e le dimensioni (ml. 3,50 x 9,60) consentono di accogliere più di un'auto anche se in maniera non indipendente. Le finiture riscontrate sono le seguenti:

pavimentazione in granigliato di marmo (cm. 40x40);

pareti in laterizi forati con intonaco cementizio;

parete perimetrale in c.a. tinteggiata;

battiscopa in ceramica;

soffitto con intonaco cementizio;

impianto elettrico costituito da n.2 punti luce (lampade neon) e n.1 interruttore con tracce a vista in cavidotto flessibile;

porta basculante in lamiera nervata di acciaio zincato.



Il locale deposito (N.C.E.U. sez.A foglio n.2 particella n.1703/19), ricavato al di sotto della rampa di scale che conduce al piano terra, presenta superficie interna netta di mq.6 circa e altezza utile interna variabile compresa tra ml.0,56 e ml. 2,25. La zona maggiormente sfruttabile, corrispondente alla massima altezza (ml. 2,25), si estende al di sotto del pianerottolo di piano terra ed ha lunghezza di ml. 1,20. Le finiture riscontrate sono:

- pavimentazione in gres porcellanato;
- pareti in laterizi forati con intonaco cementizio grezzo tinteggiato;
- battiscopa in ceramica;
- soffitto in c.a. tinteggiato (soletta della rampa di scale);
- impianto elettrico costituito da n.1 punto luce (lampada neon) e n.1 interruttore con tracce a vista in cavidotto flessibile;
- porta in lamiera metallica con griglia d'aerazione (larghezza cm.90).

Gli immobili, di costruzione piuttosto recente, presentano un buono stato d'uso e sufficiente livello di finiture interne e dotazioni impiantistiche (cfr. documentazione fotografica resa in allegato n.6)

2. IMMOBILI B-3 E B-4

Le particelle catastali nn.368/9-51 del foglio n.9 sezione urbana A del comune di Solofra individuano immobili situati in pieno centro urbano, facenti parte dell'edificio in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del Conte.

In particolare, la particella n.368/9 identifica il locale terraneo con destinazione negozio avente accesso dal civico n.107 (ex45) di via Starza del Conte corrispondente alla quarta porta lungo la suddetta strada.



La particella n.368/51 rileva l'unità immobiliare con destinazione abitativa al primo piano (corrispondente al secondo livello fuori terra per la presenza di un piano ammezzato) della scala C a cui si giunge attraversando il cortile condominiale interno con accesso dal civico n.26 di viale Principe Amedeo. L'immobile non è dunque direttamente prospiciente la pubblica via ma è situato nel corpo di fabbrica retrostante.

L'edificio condominiale in cui tali immobili risiedono, realizzato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70 con struttura portante di tipo intelaiato in c.a., si sviluppa su n.6 livelli complessivi (piano terra destinato a negozi, depositi, garage e n.5 piani destinati a residenze) collegati da n.3 vani scala condominiali dotati di ascensore ai quali si accede dall'androne e dalla corte comuni.

Il sopralluogo eseguito ha messo in evidenza condizioni di scarsa manutenzione delle parti comuni (scale, ascensore, androne, cortile, facciate), e di degrado delle facciate con particolare riferimento alle travi e ai pilastri in c.a., alle solette e ai frontalini dei balconi soggetti a fenomeni di distacco di calcestruzzo con affioramento delle armature (cfr. documentazione fotografica in allegato n.6).

Il locale terraneo (N.C.E.U. sez.A foglio n.9 particella n.368/9) mostra accettabili condizioni di conservazione e manutenzione. Ha forma rettangolare con superficie utile di mq.35 circa e altezza utile interna di ml.4,20; presenta due pareti aderenti con altre proprietà e due libere che affacciano da un lato sulla pubblica via e dall'altro sulla corte condominiale interna. L'accesso avviene da via Starza del Conte attraverso un portone in



alluminio anodizzato e vetro satinato mentre, la parete libera prospiciente il cortile comune è munita di finestra.

All'interno del locale è stato realizzato, evidentemente ad uso deposito, un soppalco in carpenteria metallica (colonne scatolari e travi in profili IPE) e calpestio in tavolato di legno che si estende per gran parte della superficie (mq. 25 circa) e a cui si accede mediante una scaletta metallica del tipo a pioli. In tal modo l'altezza complessiva del locale è stata di fatto divisa lasciando l'altezza libera sotto il soppalco pari a ml.2,40 e l'altezza dal soppalco al soffitto a ml.1,70 circa.

È inoltre presente un bagno attrezzato con wc, lavapanni, bidet, doccia. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario. È invece sprovvisto di impianto di riscaldamento. Le rifiniture riscontrate sono le seguenti:

pavimentazione in piastrelle di graniglia di marmo (cm. 40x40);

intonaco di tipo civile tinteggiato con pittura ad acqua;

battiscopa in marmo;

infisso esterno in profilato metallico con vetro semplice e avvolgibile in PVC;

sanitari in porcellana e rubinetteria in ottone cromato;

impianto elettrico con tracce in cavidotto a vista;

porta interna in legno;

portone d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro satinato dotato di maniglioni antipanico.

L'unità immobiliare con destinazione abitativa situata al primo piano scala C con ingresso a destra per chi salendo le scale giunge sul



pianerottolo (N.C.E.U. sez.A foglio n.9 particella n.368/51), considerato il periodo di costruzione del fabbricato, mostra un discreto stato conservativo e manutentivo. L'appartamento presenta tre pareti libere dove sono presenti le aperture che affacciano sul cortile comune e su altra proprietà e una aderente con aree comuni (vano scala C e ascensore) e con altra proprietà. Ha superficie lorda di mq.82 circa cui corrisponde una superficie utile pari a mq. 72 circa e altezza utile interna di ml.3,05. È composto dai seguenti vani:

ingresso (superficie calpestabile mq.7,2);

soggiorno-pranzo (superficie calpestabile mq.16,6);

cucina (superficie calpestabile mq.7,4);

bagno (superficie calpestabile mq.4,9);

disimpegno (superficie calpestabile mq.1,4);

letto (superficie calpestabile mq.17,2);

ripostiglio (superficie calpestabile mq.2,4);

letto (superficie calpestabile mq.14,4).

La pianta è regolare e la distribuzione dei vari ambienti è piuttosto razionale con disimpegno disposto in posizione centrale; le camere da letto, esposte a sud, sono servite da un'unica balconata della superficie di mq.12 circa mentre, la cucina e il bagno unico sono esposti ad ovest e affacciano su un balcone verandato della superficie di mq.4 circa.

Le condizioni di esposizione, aerazione e illuminazione degli ambienti sono ottimali; sono assenti tracce di umidità. Le rifiniture riscontrate sono le seguenti:

pavimenti in granigliato di marmo e maioliche;



intonaci di tipo civile tinteggiati con pittura ad acqua;

porte interne in legno;

doppi infissi (interni in legno/PVC ed esterni in alluminio anodizzato con vetro camera) con tapparelle avvolgibili in PVC;

sanitari (lavabo, wc, bidet, vasca da bagno) in porcellana e rubinetteria in ottone cromato;

rivestimenti in piastrelle maiolicate;

porta d'ingresso in legno con serratura del tipo a cassaforte.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e citofonico, idrico, fognario e di riscaldamento (di tipo autonomo con radiatori in ghisa). Gli impianti risultano tutti efficienti e conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione.

Intonaci, pavimenti e bussole interne sono in discrete condizioni così come gli impianti idrico ed elettrico. Gli infissi in legno/PVC sono di recente installazione e pertanto sono in ottime condizioni. L'unità immobiliare presenta, in sostanza, un buono stato d'uso e sufficiente livello di finiture interne e dotazioni impiantistiche (cfr. documentazione fotografica resa in allegato n.6).

3. IMMOBILI C-5 C-6

Le particelle catastali graffate nn.306-315/9 del foglio n.10 sezione urbana A del comune di Solofra corrispondono ad immobili urbani situati in via Sorbo Soprano n.59, in zona periferica del comune e identificano un **vetusto fabbricato** in passato adibito a conceria con cortile di pertinenza esclusiva. A tali beni, interni rispetto alla pubblica via (S.P. n.5), si accede attraverso "un passaggio" provvisto di cancello metallico insistente sulla



particella n.324 di cui

(generalità del debitore esecutato così come risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Solofra) risulta comproprietario.

Per quanto è stato possibile accertare, gli immobili pignorati consistono in una porzione da terra al tetto di edificio di antica costruzione con corte di pertinenza e scalinata esterna per l'accesso al primo piano di proprietà esclusiva, il tutto in **condizioni di degrado** e stato di manutenzione gravemente carente.

Il fabbricato si sviluppa su n.3 livelli fuori terra ed è composto da piano terra suddiviso mediante archi murari in n.2 vani dove erano alloggiate le vasche per la lavorazione delle pelli e dove tuttora si riscontra la presenza di vecchie attrezzature di lavoro in stato di abbandono, oltre primo piano con accesso dalla scalinata esterna con rampe ad arco in pietrame completamente invasa da vegetazione spontanea e secondo piano sottotetto.

Considerate le **precarie condizioni statiche** delle strutture, stanti i **parziali crolli** del solaio di copertura e degli orizzontamenti di piano, è stato possibile accedere in condizioni di sufficiente sicurezza esclusivamente a parte del piano terra (cfr. documentazione fotografica in allegato n.6).

L'edificio, realizzato con maschi murari in muratura di pietrame e mattoni e solai con travi in legno e tavolato di legno, versa in pessime condizioni di conservazione con evidenti fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura e incuria che hanno comportato il deterioramento delle strutture portanti e il parziale crollo dei vari



orizzontamenti pertanto, necessiterebbe di urgenti misure di **nessa in sicurezza** per l'eliminazione dell'immediato pericolo e importanti lavori di **consolidamento/ristrutturazione**.

In base agli elementi raccolti in sito e all'esame delle planimetrie catastali risalenti al 1939, la corte di pertinenza ha superficie di mq.140 circa, la scala esterna ha superficie di mq.6 circa mentre, il fabbricato ha superficie lorda di mq.109 circa al piano terra, mq.58 circa al primo piano e mq.35 circa al secondo piano sottotetto. L'altezza utile interna rilevata al piano terra è di ml.4,00 (sotto trave in legno) mentre, per quanto desumibile dall'esterno, l'altezza del corpo di fabbrica, alla quota di imposta della falda del tetto si aggira intorno a ml.11 circa.

Le caratteristiche tecniche che è stato possibile osservare sono le seguenti:

assenza di ogni materiale di finitura;

porte di accesso al piano terra (ove presenti) in legno a due ante cieche in precarie condizioni;

porta di accesso al primo piano in alluminio e vetro;

infissi esterni in alluminio;

impianti tecnologici assenti o non a norma e in pessime condizioni d'uso.

4. IMMOBILI D-7 D-8 D-9 D-10

Le particelle catastali nn.1084-1085-1086-1087 del foglio n.10 del comune di Solofra aventi consistenza complessiva di mq.300 individuano una striscia di terreno incolto, di facile accessibilità e sostanzialmente pianeggiante, posta in zona periferica del comune e non molto distante dagli immobili di cui al punto precedente (località Sorbo).



L'accesso è diretto dalla strada Provinciale n.5.

Non si è riscontrata la presenza di colture arboree né erbacee né sono state rilevate costruzioni di alcun genere.

La conformazione planimetrica dei suoli è immediatamente desumibile dall'esame dell'estratto del foglio n.10 di mappa catastale reso in allegato n.7 mentre l'andamento altimetrico è in buona sostanza pianeggiante.

Tutto quanto in precedenza esposto è meglio evidente dall'esame della documentazione fotografica prodotta in occasione dei sopralluoghi effettuati, delle planimetrie catastali e delle piante che il C.T.U. ha provveduto a redigere in base ai rilievi eseguiti, il tutto reso negli allegati n.6-7-10.

Attuale proprietà dei beni

Con riferimento ad ognuno dei cespiti pignorati, si indicano gli attuali proprietari:

A-1 A-2 [REDACTED] (**debitore**) dal 02-03-1999 in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Francesco Pastore di Chiusano di San Domenico rep. n.30422/8189 del 05-02-1999 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.3408/2900 il 02-03-1999 **per pieni diritti;**

B-3 [REDACTED] (generalità del **debitore** così come risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Solofra) dal 21-03-1990 in virtù di atto di



donazione del notaio Carlo Trifuoggi di Solofra rep. n.32028/6284 del 01-03-1990 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.4032/3512 il 21-03-1990 per la quota indivisa di 1/4 della nuda proprietà e dal 20-10-1999 in virtù di decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Avellino n.1330 del 27-09-1999 per la quota indivisa di 1/4 della nuda proprietà (anche se la trascrizione fa erroneamente riferimento alla quota di 1/3) trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.16538/13712 il 20-10-1999 – complessivamente **per 1/2 della nuda proprietà;**

[REDACTED] dal 21-03-1990 in virtù di atto di donazione del notaio Carlo Trifuoggi di Solofra rep. n.32028/6284 del 01-03-1990 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.4032/3512 il 21-03-1990 **per 1/4 della nuda proprietà;**

[REDACTED] dal 21-03-1990 in virtù di atto di donazione del notaio Carlo Trifuoggi di Solofra rep. n.32028/6284 del 01-03-1990 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.4032/3512 il 21-03-1990 **per 1/4 della nuda proprietà;**

[REDACTED] dal 21-03-1990 in virtù di atto di donazione del notaio Carlo Trifuoggi di Solofra rep. n.32028/6284 del 01-03-1990 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.4032/3512 il 21-03-1990 **per diritto di usufrutto;**

C-5 C-6 [REDACTED] **(debitore)** dal 04-03-1997 in virtù di atto di cessione di diritti del



notaio Francesco Pastore di Chiusano San Domenico rep.
n.27626/7037 del 11-02-1997 trascritto presso la C. RR. II. di
Avellino ai nn.3258/2763 il 04-03-1997 **per 500/1000 della piena
proprietà;**

[REDACTED] dal 14-12-1994
in virtù di successione legittima apertasi il 04-07-1994, giusta
denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di
Avellino il 14-12-1994 e registrata al n.5 vol.626/1, trascritta ai
nn.15507/13436 in data 07-10-2000 per la quota indivisa di
48/1000 della piena proprietà e dal 04-03-1997 in virtù di atto di
cessione di diritti del notaio Francesco Pastore di Chiusano San
Domenico rep. n.27626/7037 del 11-02-1997 trascritto presso la
C. RR. II. di Avellino ai nn.3258/2763 il 04-03-1997 per la quota
indivisa di 167/1000 della piena proprietà – **per complessivi
215/1000 della piena proprietà;**

[REDACTED] dal 14-12-1994 in
virtù di successione legittima apertasi il 04-07-1994, giusta
denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di
Avellino il 14-12-1994 e registrata al n.5 vol.626/1, trascritta ai
nn.15507/13436 in data 07-10-2000 per la quota indivisa di
48/1000 della piena proprietà, dal 18-02-2004 in virtù di atto di
compravendita del notaio Carlo Trifuoggi di Solofra del 10-02-
2004 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn. 3199/2450 il
18-02-2004 per la quota indivisa di 2/63 della piena proprietà e
dal 27-07-2005 in virtù di atto di compravendita del notaio Carlo



Trifuoggi di Solofra del 18-07-2005 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.16228/12325 il 27-07-2005 per la quota indivisa di 15,667/1000 della piena proprietà – **per complessivi 95,333/1000 della piena proprietà;**

[REDACTED] dal 14-12-1994 in virtù di successione legittima apertasi il 04-07-1994, giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Avellino il 14-12-1994 e registrata al n.5 vol.626/1, trascritta ai nn.15507/13436 in data 07-10-2000 per la quota indivisa di 48/1000 della piena proprietà, dal 18-02-2004 in virtù di atto di compravendita del notaio Carlo Trifuoggi di Solofra del 10-02-2004 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn. 3199/2450 il 18-02-2004 per la quota indivisa di 2/63 della piena proprietà e dal 27-07-2005 in virtù di atto di compravendita del notaio Carlo Trifuoggi di Solofra del 18-07-2005 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.16228/12325 il 27-07-2005 per la quota indivisa di 15,667/1000 della piena proprietà – **per complessivi 95,333/1000 della piena proprietà;**

[REDACTED] dal 14-12-1994 in virtù di successione legittima apertasi il 04-07-1994, giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Avellino il 14-12-1994 e registrata al n.5 vol.626/1, trascritta ai nn.15507/13436 in data 07-10-2000 per la quota indivisa di 47/1000 della piena proprietà, dal 18-02-2004 in virtù di atto di compravendita del notaio Carlo Trifuoggi di Solofra del 10-02-



2004 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn. 3199/2450 il
18-02-2004 per la quota indivisa di 2/63 della piena proprietà e
dal 27-07-2005 in virtù di atto di compravendita del notaio Carlo
Trifuoggi di Solofra del 18-07-2005 trascritto presso la C. RR. II. di
Avellino ai nn.16228/12325 il 27-07-2005 per la quota indivisa di
15,667/1000 della piena proprietà – **per complessivi 94,334/1000**
della piena proprietà;

D-7 D-8 [REDACTED] (o aventi
D-9 D-10. causa) dal 21-01-1964 in virtù di atto di rinunzia e divisione
ereditaria del notaio Pasquale Titomanlio del 16-01-1964
trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.1430/1379 il 21-01-
1964 **per 1/5 della piena proprietà;**

[REDACTED] (o
aventi causa) dal 21-01-1964 in virtù di atto di rinunzia e
divisione ereditaria del notaio Pasquale Titomanlio del 16-01-
1964 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.1431/1380 il
21-01-1964 **per 1/5 della piena proprietà;**

[REDACTED] (o aventi
causa) dal 21-01-1964 in virtù di atto di rinunzia e divisione
ereditaria del notaio Pasquale Titomanlio del 16-01-1964
trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.1434/1383 il 21-01-
1964 **per 1/5 della piena proprietà;**

[REDACTED] (o aventi
causa) dal 21-01-1964 in virtù di atto di rinunzia e divisione
ereditaria del notaio Pasquale Titomanlio del 16-01-1964



trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.1433/1382 il 21-01-

1964 **per 1/5 della piena proprietà;**

[REDACTED] dal 16-10-1975

in virtù di atto di compravendita del notaio Carmelo Fisichella di

Solofra rep. n.15366/1617 del 03-10-1975 trascritto presso la C.

RR. II. di Avellino ai nn.10685/10027 il 16-10-1975 **per 1/15 della**

piena proprietà;

[REDACTED] dal 16-10-1975

in virtù di atto di compravendita del notaio Carmelo Fisichella di

Solofra rep. n.15366/1617 del 03-10-1975 trascritto presso la C.

RR. II. di Avellino ai nn.10685/10027 il 16-10-1975 **per 1/15 della**

piena proprietà;

[REDACTED] (generalità del

debitore così come risultanti dall'estratto di matrimonio

rilasciato dal Comune di Solofra) dal 16-10-1975 in virtù di atto

di compravendita del notaio Carmelo Fisichella di Solofra rep.

n.15366/1617 del 03-10-1975 trascritto presso la C. RR. II. di

Avellino ai nn.10685/10027 il 16-10-1975 **per 1/15 della piena**

proprietà.

Provenienza dei beni

Con riferimento ad ognuno dei cespiti pignorati, si indica il relativo titolo di provenienza:

- A-1. unità immobiliare con destinazione autorimessa in Solofra (AV) via Starza n.81 piano sottostrada (**N.C.E.U. sez.A foglio n.2**



particella n.1703/17): scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Francesco Pastore di Chiusano di San Domenico rep. n.30422/8189 del 05-02-1999 (reso in allegato n.2) trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.3408/2900 il 02-03-1999;

A-2. unità immobiliare con destinazione deposito in Solofra (AV) via Starza n.81 piano sottostrada (**N.C.E.U. sez.A foglio n.2** **particella n.1703/19):** scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Francesco Pastore di Chiusano di San Domenico rep. n.30422/8189 del 05-02-1999 (reso in allegato n.2) trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.3408/2900 il 02-03-1999;

B-3. unità immobiliare con destinazione negozio in Solofra (AV) via Starza del Conte n.107 (ex45) piano terra (**N.C.E.U. sez.A foglio n.9** **particella n.368/9):** atto di donazione del notaio Carlo Trifuoggi di Solofra rep. n.32028/6284 del 01-03-1990 (reso in allegato n.2) trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.4032/3512 il 21-03-1990 (per la quota indivisa di 1/4 della nuda proprietà) e decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Avellino n.1330 del 27-09-1999 (per la quota indivisa di 1/4 della nuda proprietà anche se la trascrizione fa erroneamente riferimento alla quota di 1/3) trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai nn.16538/13712 il 20-10-1999;

B-4. unità immobiliare con destinazione abitazione in Solofra (AV) viale Principe Amedeo n.26 scala C piano primo (**N.C.E.U. sez.A**



foglio n.9 particella n.368/51): atto di donazione del notaio

Carlo Trifuoggi di Solofra rep. n.32028/6284 del 01-03-1990

(reso in allegato n.2) trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai

nn.4032/3512 il 21-03-1990 (per la quota indivisa di 1/4 della

nuda proprietà) e decreto di trasferimento di immobili del

Tribunale di Avellino n.1330 del 27-09-1999 (per la quota

indivisa di 1/4 della nuda proprietà anche se la trascrizione fa

erroneamente riferimento alla quota di 1/3) trascritto presso la

C. RR. II. di Avellino ai nn.16537/13711 il 20-10-1999;

C-5 C-6. fabbricato urbano con destinazione opificio corredato da corte

di pertinenza in Solofra (AV) via Sorbo Soprano n.59 **(N.C.E.U.**

sez.A foglio n.10 particelle graffate nn.306-315/9): atto di

cessione di diritti del notaio Francesco Pastore di Chiusano di

San Domenico rep. n.27626/7037 del 11-02-1997 (reso in

allegato n.2) trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai

nn.3258/2763 il 04-03-1997;

D-7 D-8 terreni in Solofra (AV) località Sorbo **(N.C.T. foglio n.10 particelle**

D-9 D-10. **nn.1084-1085-1086-1087): atto di compravendita del notaio**

Carmelo Fisichella di Solofra rep. n.15366/1617 del 03-10-1975

(reso in allegato n.2) trascritto presso la C. RR. II. di Avellino ai

nn.10685/10027 il 16-10-1975;

Descrizione dello stato di possesso dei beni

Relativamente allo stato di possesso dei beni, con riferimento ad ognuno degli immobili pignorati, si rappresenta quanto segue:



A-1. unità immobiliare con destinazione autorimessa in Solofra (AV) via Starza n.81 piano sottostrada (N.C.E.U. sez.A foglio n.2 **particella n.1703/17**):

al momento del sopralluogo eseguito dal C.T.U. il 31-07-2013, l'immobile risultava nella **piena disponibilità del debitore** [REDACTED] (intestatario della piena proprietà). In base ai dati in possesso il bene si presenta **libero da affitti e canoni**.

A-2. unità immobiliare con destinazione deposito in Solofra (AV) via Starza n.81 piano sottostrada (N.C.E.U. sez.A foglio n.2 **particella n.1703/19**):

al momento del sopralluogo eseguito dal C.T.U. il 31-07-2013, l'immobile risultava nella **piena disponibilità del debitore** [REDACTED] (intestatario della piena proprietà). In base ai dati in possesso il bene si presenta **libero da affitti e canoni**.

B-3. unità immobiliare con destinazione negozio in Solofra (AV) via Starza del Conte n.107 (ex45) piano terra (N.C.E.U. sez.A foglio **n.9 particella n.368/9**):

al momento del sopralluogo eseguito dal C.T.U. il 31-07-2013, l'immobile risultava nella **disponibilità del debitore** [REDACTED] [REDACTED] (intestatario della nuda proprietà per la quota indivisa di 1/2) e del comproprietario [REDACTED] [REDACTED] (intestatario della nuda proprietà per la quota indivisa di



1/4). In base ai dati in possesso il bene si presenta **libero da affitti e canoni**.

B-4. unità immobiliare con destinazione abitazione in Solofra (AV) viale Principe Amedeo n.26 scala C piano primo (**N.C.E.U. sez.A foglio n.9 particella n.368/51**):

al momento del sopralluogo eseguito dal C.T.U. il 31-07-2013, l'immobile costituiva l'**abitazione principale** dei genitori dei debitori, coniugi [redacted] e [redacted] (**titolare del diritto di usufrutto**). In base ai dati in possesso il bene si presenta **libero da affitti e canoni**.

C-5 C-6. fabbricato urbano con destinazione opificio corredato da corte di pertinenza in Solofra (AV) via Sorbo Soprano n.59 (**N.C.E.U. sez.A foglio n.10 particelle graffate nn.306-315/9**):

al momento dei sopralluoghi eseguiti dal C.T.U. in data 28-11-2013 e 19-12-2013, l'immobile, in evidente **stato di abbandono**, risultava **libero** e dunque nella piena disponibilità dei proprietari. In base ai dati in possesso il bene si presenta **libero da affitti e canoni**.

D-7 D-8 terreni in Solofra (AV) località Sorbo (**N.C.T. foglio n.10 particelle D-9 D-10. nn.1084-1085-1086-1087**):

al momento dei sopralluoghi eseguiti dal C.T.U. in data 28-11-2013 e 19-12-2013, la striscia di terreno risultava **incolta e non locata**.



Indicazione di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni

L'accertamento di formalità, vincoli o oneri gravanti sugli immobili in esame è stato condotto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio ad Avellino e presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Solofra.

Le ispezioni ordinarie del 25-02-2014 e 03-04-2014 condotte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e rese in allegato n.8 hanno mostrato le già note formalità indicate nella certificazione notarile prodotta dal creditore precedente ed esaminate in precedenza. Pertanto, fino a tali date risulta che sui beni oggetto di pignoramento **non siano state trascritte o iscritte ulteriori formalità.**

In proposito, si ribadiscono le osservazioni già sollevate:

a. con riferimento agli **immobili B-3 B-4** (locale terraneo con destinazione negozio in Solofra (AV) via Starza del Conte n.107 (ex45) e unità immobiliare con destinazione abitazione in Solofra (AV) viale Principe Amedeo n.26 scala C piano primo - N.C.E.U. sez.A foglio n.9 particelle nn.368/9-368/51),

1. [REDACTED] (generalità del debitore esecutato così come risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Solofra) è **titolare della quota indivisa di 1/2 della nuda proprietà** di tali beni, avendo ricevuto la quota di 1/4 con atto di donazione del 1990 e avendo successivamente rilevato la quota di spettanza del fratello [REDACTED] in virtù del decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Avellino del 1999 (1/4, non 1/3 come indicato nella nota di trascrizione di tale decreto)



mentre, **oggetto di pignoramento è la quota di 1/3 della nuda proprietà;**

2. nonostante il decreto di trasferimento di immobili n.1330 emesso dal Tribunale di Avellino in data 27-09-1999 trascritto presso la C. RR. II. di Avellino in data 20-10-1999 ai nn.16537/13711 e nn.16538/13712, su tali beni **sussistono n.3 trascrizioni contro [REDACTED] (comproprietario fino al 20-10-1999);**

3. l'ipoteca legale ex art.77 D.P.R. n.602/73 a favore di EQUITALIA POLIS S.p.A. (iscrizione contro n.1182/2010) grava sulla **quota di 1/3 della nuda proprietà della sola abitazione** al primo piano scala C del fabbricato in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del Conte (immobile B-4 - N.C.E.U. foglio n.9 particella n.368/51);

4. l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n.1052/2009 emesso dal Tribunale di Avellino in data 28-07-2009 a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A. (iscrizione contro n.1881/2010) grava sulla **quota di 1/3 della nuda proprietà** dell'abitazione al primo piano scala C del fabbricato in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del Conte (immobile B-4 - N.C.E.U. foglio n.9 particella n.368/51) e del locale al piano terra dello stesso fabbricato (immobile B-3 - N.C.E.U. foglio n.9 particella n.368, identificativo catastale non corrispondente);

5. l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n.8708/2011 emesso dal Tribunale di Milano in data 17-03-2011 a favore di LEASINT S.P.A. (iscrizione contro n.726/2012) grava sulla **quota di**



7/12 della nuda proprietà del locale terraneo e dell'abitazione al primo piano scala C del fabbricato in Solofra (AV) in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del Conte (immobili B-3 B-4 – N.C.E.U. sez.A foglio n.9 particelle nn.368/9-368/51);

b. con riferimento agli **immobili C-5 C-6** (fabbricato urbano con destinazione opificio corredato da corte di pertinenza in Solofra (AV) via Sorbo Soprano n.59 - N.C.E.U. sez.A foglio n.10 particelle graffate nn.306-315/9),

1. l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n.1052/2009 emesso dal Tribunale di Avellino in data 28-07-2009 a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A. (iscrizione contro n.1881/2010) grava sulla **quota di 510/1000 della piena proprietà** di tali beni (N.C.E.U. foglio n.10 particelle nn.306-315/9);

c. con riferimento agli **immobili D-7 D-8 D-9 D-10** (terreno in Solofra (AV) località Sorbo - N.C.T. foglio n.10 particelle nn.1084-1085-1086-1087),

1. [REDACTED] (generalità del debitore esecutato così come risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Solofra) risulta **titolare della quota comune e indivisa di 1/15 della piena proprietà** di tali beni, avendo rilevato, congiuntamente ad altri due acquirenti, la quota di spettanza di [REDACTED] (1/5) in virtù dell'atto di compravendita del notaio Carmelo Fisichella del 1975, mentre **oggetto di pignoramento è la quota di 1/7 della piena proprietà;**

2. l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n.1052/2009 emesso dal Tribunale di Avellino in data 28-07-2009 a favore di



UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A. (iscrizione contro n.1881/2010)

grava sulla **quota di 1/7 della piena proprietà** di tali beni (N.C.T. foglio n.10 particelle nn.1084-1085-1086-1087);

3. l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n.8708/2011 emesso dal Tribunale di Milano in data 17-03-2011 a favore di LEASINT S.P.A. (iscrizione contro n.726/2012) grava sulla **quota di 1/3 della piena proprietà** dei su indicati beni (N.C.E.U. foglio n.10 particelle nn.1084-1085-1086-1087).

Gli immobili A-1 A-2 B-3 B-4 partecipano pro quota alla comproprietà dei relativi spazi comuni condominiali (immobile A-1: corsia di manovra al piano seminterrato; immobile A-2: atrio, scale, pianerottoli e corridoio al piano seminterrato della scala B, oltre che corsia di manovra al piano seminterrato; immobile B-4 androne e corte interna, vano scala C ed ascensore). Sussistono pertanto vincoli ed obblighi riportati nei rispettivi regolamenti condominiali.

Non è stato possibile contattare gli amministratori condominiali pertanto, non si è potuta accertare la presenza di oneri e/o debiti di natura condominiale.

Con riferimento agli immobili B-3 B-4, le condizioni delle facciate, delle solette e dei frontalini dei balconi riscontrate in fase di sopralluogo, lasciano presupporre la necessità di esecuzione di lavori di rifacimento delle parti ammalorate con conseguenti oneri a carico.

Di tali circostanze si terrà adeguatamente conto nel procedimento di stima.



Gli immobili D-7 D-8 D-9 D-10 (N.C.T. foglio n.10 particelle nn.1084-1085-1086-1087), risultano gravati da vincoli urbanistici essendo le particelle n.1084 (per larga parte) e nn.1085-1086 classificate dal P.R.G. vigente come "Viabilità di Piano" e la particella n.1087 come "zona F5 – a parco urbano territoriale".

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico

1. IMMOBILI A-1 E A-2

Tali beni fanno parte del fabbricato per civili abitazioni (composto da piano seminterrato destinato a box-auto e depositi, piano terra destinato a residenze e composto da n.2 unità immobiliari, piano primo destinato a residenze e composto da n.2 unità immobiliari, piano secondo-sottotetto destinato a deposito) sito in Solofra (AV) via Starza realizzato sull'appezzamento di terreno individuato in N.C.T. al foglio n.2 particella n.1703 (ex829) in base alla concessione edilizia n.4318 datata 16-11-1995 (resa in allegato n.5), successiva variante n.4374 del 23-04-1996 e variante finale n.4444 del 16-12-1996 (resa in allegato n.5) rilasciate dal Sindaco del Comune di Solofra alla società " [REDACTED] ".

Il 07-11-1997, a seguito di richiesta presentata dalla " [REDACTED] " in data 07-04-1997, l'Ingegnere Capo dell'U.T.C. di Solofra ha rilasciato autorizzazione di abitabilità per l'intero fabbricato (resa in allegato n.5).

Per il piano seminterrato, destinato ad autorimessa a box con capacità di parcheggio inferiore a 9 autoveicoli, non è necessario certificato di prevenzione incendi.



Lo stato dei luoghi riscontrato in sito nel corso del sopralluogo eseguito risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla suddetta variante finale (restituiti in allegato n.5) e alle planimetrie catastali (in allegato n.7).

Entrambi gli immobili, ubicati al piano seminterrato, sono sprovvisti di impianto di riscaldamento pertanto, non necessitano di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

La destinazione urbanistica prevista dallo strumento vigente all'epoca del rilascio dei titoli abilitativi e tuttora in vigore (P.R.G. adottato con delibera di C.C. n.393 del 21-06-1989 e approvato con Decreto Sindacale n.190 del 25-10-1994) è "zona B2 – edificata di completamento" (cfr. certificato di destinazione urbanistica in allegato n.5). La particella catastale n.1703 del foglio n.2 rientra inoltre in zona a pericolosità bassa o trascurabile in base al Piano di Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico (Autorità di Bacino del Sarno 02-08-2011).

Dunque, dall'analisi degli atti a disposizione e dal confronto tra quanto in essi contenuto e l'effettivo stato dei beni, il C.T.U. può concludere che:

- appare verificata la regolarità edilizia, urbanistica e catastale. Non sussistono difformità con i grafici di progetto autorizzati, né con le planimetrie catastali;
- il Comune di Solofra ha autorizzato l'abitabilità.

2. IMMOBILI B-3 E B-4

Si tratta di beni facenti parte dello stabile condominiale sito in Solofra, in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del Conte, realizzato in base alla licenza edilizia n.205 rilasciata dal Sindaco del Comune di Solofra in data 29-08-1968 (resa in allegato n.5), successiva variante del 21-08-



1971 relativa al piano ammezzato scala C e licenza in sanatoria n.462 del 02-09-1971 relativa a n.4 vani garages e n.1 locale caldaia (in allegato n.5).

In data 12-10-1971 il Sindaco del Comune di Solofra ha rilasciato autorizzazione di abitabilità (resa in allegato n.5) relativa all'intero fabbricato composto da:

- piano terra comprendente n.11 locali ad uso negozio, n.6 vani ad uso deposito, n.4 locali "extra-fabbricato" e n.1 locale caldaia;
- piano ammezzato scala C destinato a residenze;
- primo, secondo, terzo, quarto, quinto piano scale A-B-C destinati a residenze.

Con riferimento all'immobile B-3 (locale terraneo con destinazione negozio con accesso dal civico n.107 (ex45) di via Starza del Conte – N.C.E.U. sez.A foglio n.9 particella n.368/9), dal confronto tra i grafici autorizzati e lo stato dei luoghi riscontrato in sito si rilevano difformità urbanistiche connesse all'assenza nei grafici di progetto delle pareti divisorie tra i n.5 locali disposti lungo via Starza del Conte (cfr. pianta del piano terreno in allegato n.5). Però, l'autorizzazione di abitabilità del fabbricato fa riferimento a n.11 "vani al piano terra ad uso negozi", tenendo quindi conto delle effettive partizioni tra i locali terranei. Anche la planimetria catastale datata 31-07-1971 (resa in allegato n.7), risalente dunque all'epoca di costruzione del fabbricato, riporta le suddette pareti divisorie. Si riscontrano inoltre variazioni nella distribuzione interna (bagno non indicato nei grafici progettuali e difforme dalla planimetria catastale – cfr. pianta redatta dal C.T.U. in allegato n.10) e una finestra aperta nella parete prospiciente il cortile condominiale non presente in progetto. In



ogni caso, tali irregolarità, non comportando modifiche di volumetria, superfici, destinazioni d'uso o numero di unità immobiliari (nell'autorizzazione di abitabilità si fa riferimento a n.11 locali negozio al piano terra), possono essere sanate mediante D.I.A. in sanatoria con sanzione pari a €516,00 e istanza di variazione catastale con il pagamento di € 50,00 a titolo di diritti tecnici, cui devono aggiungersi i relativi onorari professionali.

Il soppalco rilevato in sito, con estensione tutt'altro che trascurabile rispetto alla superficie del locale terraneo (>70%), è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e di deposito del progetto strutturale al Genio Civile, e non risulta accatastato come evidente dalla planimetria catastale (allegato n.7). Tale intervento, riconducibile alla categoria "ristrutturazione edilizia" per l'aumento del carico urbanistico (superficie utile calpestabile) ad esso imputabile, costituisce un'irregolarità urbanistica non sanabile per il mancato rispetto delle altezze minime previste per la specifica destinazione d'uso. Pertanto, per la regolarizzazione urbanistica-catastale del bene pignorato sarà necessario provvedere alla demolizione e rimozione dell'opera abusiva dei cui costi si terrà conto in fase di valutazione.

Essendo il locale sprovvisto di impianto di riscaldamento, non necessita di certificato energetico.

Per quanto riguarda l'immobile B-4 (unità immobiliare con destinazione abitazione al primo piano scala C con accesso dal civico n.26 di viale Principe Amedeo - N.C.E.U. sez.A foglio n.9 particella n.368/51), lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo mostra lievi variazioni nella



distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare senza modifiche delle destinazioni d'uso dei vari ambienti e senza incidenza sulla consistenza (cfr. pianta redatta dal C.T.U. in allegato n.10, pianta piano tipo in allegato n.5 e planimetria catastale in allegato n.7). Per la sanabilità del bene si ritiene sufficiente proporre all'Agenzia del Territorio di Avellino istanza di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni con pagamento della somma di €50,00 a titolo di diritti tecnici oltre onorari professionali

La veranda realizzata sul balcone a servizio della cucina è stata regolarizzata mediante concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n.47/1985 (domanda del 26-09-1986 prot. n.15978; oblazione versata in data 23-09-1986 – documentazione allegata all'atto di donazione del notaio Carlo Trifuoggi del 01-03-1990 rep. n.32028/6284 in allegato n.2) ed è inserita nella planimetria depositata in catasto.

Per tale immobile, dotato di impianto di riscaldamento, non è stato rintracciato certificato energetico.

La destinazione urbanistica prevista dallo strumento vigente all'epoca del rilascio dei titoli abilitativi e tuttora in vigore (P.R.G. adottato con delibera di C.C. n.393 del 21-06-1989 e approvato con Decreto Sindacale n.190 del 25-10-1994) è "zona B1 – zona edificata satura" (cfr. certificato di destinazione urbanistica in allegato n.5). La particella catastale n.368 del foglio n.9 rientra inoltre in zona a pericolosità bassa o trascurabile in base al Piano di Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico (Autorità di Bacino del Sarno 02-08-2011).



Dunque, dall'analisi degli atti a disposizione e dal confronto tra quanto in essi contenuto e l'effettivo stato dei beni, il C.T.U. può concludere che:

a. con riferimento all'immobile B-3,

- ai fini della conformità edilizia, urbanistica e catastale, è stata riscontrata la presenza di soppalco realizzato in assenza di titolo autorizzativo non regolarizzabile per il mancato rispetto delle altezze minime e che pertanto dovrà essere rimosso. Si è rilevata, inoltre, l'assenza nei grafici di progetto autorizzati delle partizioni di divisione dei locali terranei ad uso negozio presenti invece nella planimetria catastale, variazioni nei tramezzi divisorii interni (bagno) e una finestra nella parete prospiciente il cortile condominiale non presente in progetto. Tale irregolarità è sanabile mediante D.I.A. in sanatoria con pagamento di € 516,00 a titolo di sanzione e istanza di variazione catastale con pagamento di € 50,00 a titolo di diritti tecnici, oltre oneri professionali;

- il Comune di Solofra ha autorizzato l'abitabilità;

b. con riferimento all'immobile B-4,

- ai fini della regolarità urbanistico-edilizia e catastale, sono state riscontrate lievi variazioni nelle partizioni interne sanabili mediante istanza di variazione catastale con pagamento di € 50,00 a titolo di diritti tecnici, oltre oneri professionali;

- il Comune di Solofra ha autorizzato l'abitabilità.

3. IMMOBILI C-5 C-6



Tali beni costituiscono porzione da terra a tetto di un vetusto fabbricato di antica costruzione con corte di pertinenza e scalinata esterna, realizzato in epoca di gran lunga anteriore al 01-09-1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Solofra non è stato possibile rintracciare alcun titolo abilitativo o elaborato tecnico, né si è trovato riscontro all'ordinanza comunale di demolizione citata dal debitore [REDACTED] in occasione del sopralluogo.

La sola documentazione tecnica reperita è costituita dalle planimetrie depositate in catasto all'atto della denuncia degli immobili al N.C.E.U. avvenuta in data 24-12-1939 (rese in allegato n.7) pertanto, ad essa si farà riferimento per appurare la regolarità urbanistica edilizia dei beni.

Per quanto è stato possibile accertare in sito, considerate le precarie condizioni statiche dell'immobile, lo stato dei luoghi al piano terra sembra corrispondere alla planimetria depositata in catasto mentre, nulla si può dire circa i livelli superiori cui non si è potuto accedere in condizioni di sufficiente sicurezza.

Relativamente a tale bene, non risulta alcun certificato di agibilità/abitabilità.

In base allo strumento urbanistico vigente nel comune di Solofra (P.R.G. adottato con delibera di C.C. n.393 del 21-06-1989 e approvato con Decreto Sindacale n.190 del 25-10-1994), le particelle catastali nn.306-315/9 del foglio n.10 su cui insistono i beni pignorati ricadono in "zona B1 - zona edificata satura" (cfr. certificato di destinazione urbanistica in allegato n.5). Gli interventi consentiti in tale zona consistono in: manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione (con



mantenimento degli allineamenti preesistenti sul fronte stradale, variazione massima dell'altezza preesistente: $\pm 5\%$; aumento di cubatura per adeguamento funzionale $\leq 10\%$).

Le particelle catastali nn.306-315/9 del foglio n.10 rientrano inoltre in zona a pericolosità media in base al Piano di Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico (Autorità di Bacino del Sarno 02-08-2011).

4. IMMOBILI D-7 D-8 D-9 D-10

Si tratta di una striscia di terreno della consistenza catastale complessiva di mq.300 che, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Solofra in data 19-02-2014 (in allegato n.5), in base al P.R.G. vigente risultano per lo più destinate a "viabilità di piano" ("*maggior parte*" della particella n.1084; particelle nn.1085-1086) mentre, "*piccolissima parte*" della particella n.1084 ricade in "zona B1 – edificata satura" (indice fondiario = 1.5 mq/mc; area minima d'intervento mq. 3'000 – art.30 N.T.A.) e la particella n.1087 è destinata a "parco urbano territoriale" (Uf=0.02 mq/mq; Hmax=3.50ml; Rcop \leq 15%; superficie minima d'intervento mq.20'000 – art.54 N.T.A.). Pertanto, allo stato i terreni pignorati non possono che ritenersi privi di capacità edificatoria.

Inoltre, sui terreni in questione non risultano esistenti costruzioni di alcun genere.

Stima dei beni

Il criterio da utilizzare per la valutazione dei beni è strettamente connesso allo scopo della stima. In questo caso la stima dei beni oggetto del presente procedimento esecutivo è stata richiesta per l'esigenza di



procedere alla vendita forzata degli immobili pignorati pertanto, l'aspetto economico da prendere in considerazione non può che essere il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui, in condizioni di ordinarietà, un bene può essere scambiato.

Si tratta, quindi, di determinare il valore che avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Secondo la dottrina estimativa esistono due distinti procedimenti di stima: il metodo sintetico o diretto ed il metodo analitico o indiretto. Il primo si concretizza nell'individuazione di un bene di prezzo noto scelto quale riferimento, nella analisi di tutte le caratteristiche che lo determinano e nella successiva comparazione qualitativa e quantitativa con quelle del bene da stimare. Il secondo è detto anche metodo della capitalizzazione dei redditi e consiste nell'accumulazione all'attualità, al saggio indicato dal mercato, dei redditi ordinari netti futuri che il bene oggetto di stima può presumibilmente produrre. Naturalmente la redditività viene individuata in base alle caratteristiche proprie del bene (stato di manutenzione e d'uso).

La scelta della metodologia operativa più idonea è certamente complessa e articolata e va condotta con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame e del mercato immobiliare. In ogni caso entrambi i procedimenti di stima, se correttamente applicati, devono condurre a risultati congruenti.



Nel caso specifico, la metodologia operativa da seguire è quella sintetico-comparativa ritenuta dal C.T.U. la più adatta alla tipologia di immobili in questione (box-auto, deposito, negozio e abitazione in zona centrale per i quali la richiesta da parte del mercato è ancora apprezzabile nonostante la contrazione delle compravendite).

La stima si fonda, quindi, sulla comparazione diretta tra i beni oggetto di valutazione ed altri beni aventi caratteristiche (di localizzazione, di posizione, oltre che tipologiche) sostanzialmente analoghe, dei quali sono noti i prezzi verificatisi in compravendite recenti.

Naturalmente, al fine di ottenere una corretta valutazione il confronto deve essere effettuato tra beni simili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo di riferimento. Pertanto, le indagini volte alla determinazione dei valori capitali unitari attuali devono essere condotte nell'intorno degli immobili in questione e più precisamente in un "orizzonte spaziale" all'interno del quale i fenomeni che influenzano il meccanismo di formazione dei prezzi (domanda e offerta) sono gli stessi.

In base ad un'indagine di mercato eseguita presso agenzie immobiliari di riconosciuta serietà lavorativa operanti nella zona nonché presso soggetti privati, con riferimento a compravendite effettivamente concluse in epoca recente, oltre che sulla scorta dei dati sulle quotazioni immobiliari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio (riferiti al 2° semestre dell'anno 2013) e della propria esperienza professionale, il C.T.U. stabilisce quanto segue:

**- per l'unità immobiliare con destinazione autorimessa in Solofra (AV)
via Starza n.81 piano sottostrada (immobile A-1 - N.C.E.U. sez.A foglio**



n.2 particella n.1703/17), considerata l'ubicazione in zona semi-centrale all'interno di una piccola autorimessa privata a box non soggetta a controlli di prevenzione incendi, la piuttosto recente epoca di costruzione, l'accesso e gli spazi di manovra, nonché le dimensioni e le caratteristiche tecniche, **il prezzo unitario riferito al mq. di superficie utile è pari a € 900,00;**

- **per l'unità immobiliare con destinazione deposito in Solofra (AV) via Starza n.81 piano sottostrada (immobile A-2 - N.C.E.U. sez.A foglio n.2 particella n.1703/19)**, considerate le caratteristiche (piccolo locale sottoscala), le dimensioni e le ridotte altezze che non lo rendono particolarmente appetibile sul mercato, **il prezzo unitario riferito al mq. di superficie utile è pari a € 500,00;**

- **per l'unità immobiliare con destinazione negozio in Solofra (AV) via Starza del Conte n.107 (ex45) piano terra (immobile B-3 - N.C.E.U. sez.A foglio n.9 particella n.368/9)**, considerata l'ubicazione in zona centrale, le caratteristiche dimensionali, l'epoca di costruzione, le condizioni di manutenzione degli interni e delle facciate condominiali e la conseguente necessità di esecuzione di interventi condominiali urgenti, la necessità di provvedere alla demolizione e rimozione del soppalco realizzato in assenza di titolo abilitativo, **il prezzo unitario riferito al mq. di superficie utile è pari a € 2'300,00;**

- **per l'unità immobiliare con destinazione abitazione in Solofra (AV) viale Principe Amedeo n.26 scala C piano primo (immobile B-4 - N.C.E.U. sez.A foglio n.9 particella n.368/51)**, considerata la localizzazione favorevole per la centralità della zona e per la presenza



nelle immediate vicinanze di uffici pubblici e attrezzature collettive, l'epoca di costruzione e le caratteristiche dell'intero edificio prospiciente un largo viale urbano ma bisognoso di urgenti interventi alle facciate, le dimensioni, la razionale distribuzione degli spazi interni, la luminosità degli ambienti, il livello delle rifiniture interne e lo stato manutentivo, **il prezzo unitario riferito al mq. di superficie utile residenziale è pari a € 1'500,00;**

- **per i terreni in Solofra (AV) località Sorbo (immobili D-7 D-8 D-9 D-10 - N.C.T. foglio n.10 particelle nn.1084-1085-1086-1087),** considerata la consistenza, la conformazione planimetrica (striscia), l'inedificabilità e l'assenza di colture, **il prezzo unitario riferito al mq. di superficie è pari a € 15,00.**

Per quanto riguarda gli **immobili C-5 C-6 (N.C.E.U. sez.A foglio n.10 particelle nn.306-315/9),** si riscontra una particolarità connessa alla presenza di un bene (fabbricato collabente con stato di conservazione notevolmente compromesso) che non presenta alcuna suscettività economica alla trasformazione e possiede pertanto un valore economico negativo. In tal caso, la stima va condotta con riferimento all'aspetto economico del "valore di demolizione" in quanto l'unica trasformazione economicamente conveniente è la demolizione che permetterà il recupero dell'area su cui insiste il fabbricato, la quale dopo l'abbattimento si renderà libera e nuovamente edificabile. Non è ragionevole infatti ipotizzare un recupero del manufatto in quanto le strutture edilizie che lo compongono risultano compromesse e pressoché irrecuperabili a meno di sostenere ingenti costi, e la sua permanenza di fatto congela le



potenzialità edificatorie previste per l'area dal vigente strumento urbanistico.

In tal caso, dunque, il valore del fabbricato collabente (Vd) deve ottenersi detraendo dal valore dell'area tornata edificabile (Va) le spese relative alla demolizione (Kd) depurate del valore dei materiali eventualmente recuperabili dall'abbattimento del manufatto (Vr):

$$Vd = Va - (Kd - Vr)$$

Il valore dell'area edificabile (Va) viene determinato considerando l'aspetto economico del valore di trasformazione e quindi in base alla capacità edificatoria che le previsioni urbanistiche vigenti le attribuiscono (demolizione e ricostruzione del fabbricato collabente con variazione massima dell'altezza preesistente \pm 5%, aumento di cubatura per adeguamento funzionale \leq 10%). Quindi, equivale al valore di mercato della nuova edificazione (Vm) diminuito del costo di costruzione (Kc) comprensivo di utile dell'imprenditore-costruttore, degli oneri di urbanizzazione e contributi concessori, delle spese tecniche (progettazione, direzione lavori, collaudo, certificazioni, ecc.) e del profitto dell'imprenditore-trasformatore:

$$Va = Vm - Kc$$

Naturalmente l'intero complesso della valutazione deve essere svolto in base al principio dell'ordinarietà, per cui l'imprenditore-trasformatore deve essere un operatore economico dotato di capacità imprenditoriali ordinarie che progetterà e realizzerà una costruzione ordinaria (sfruttando al massimo, e non oltre, le possibilità offerte dallo strumento urbanistico),



sopportando costi ordinari e ottenendo un profitto giustamente remunerativo del capitale investito e del rischio d'impresa assunto.

Sulla base dei dati di consistenza, delle caratteristiche degli immobili descritti e dei criteri di stima adottati, si perviene ai valori risultanti dai conteggi sotto riportati:

IMMOBILE A-1

N	IMMOBILE	UBICAZIONE	DATI CATASTALI	SUPERFICIE UTILE [mq.]	VALORE UNITARIO [€/mq.]	VALORE [€]
1	unità immobiliare con destinazione autorimessa – box-auto (C/6)	Solofra (AV) – via Starza n.81 – piano sottostrada	sez.A fg. 2 p.lla 1703/17	34	900,00	30'600,00

IMMOBILE A-2

N	IMMOBILE	UBICAZIONE	DATI CATASTALI	SUPERFICIE UTILE [mq.]	VALORE UNITARIO [€/mq.]	VALORE [€]
2	unità immobiliare con destinazione deposito (C/2)	Solofra (AV) – via Starza n.81 – piano sottostrada	sez.A fg. 2 p.lla 1703/19	6	500,00	3'000,00

IMMOBILE B-3

N	IMMOBILE	UBICAZIONE	DATI CATASTALI	SUPERFICIE UTILE [mq.]	VALORE UNITARIO [€/mq.]	VALORE [€]
3	unità immobiliare con destinazione negozio (C/1)	Solofra (AV) – via Starza del Conte n.107 (ex45) – piano terra	sez.A fg. 9 p.lla 368/9	35	2'300,00	80'500,00

Oneri in detrazione: costo per la demolizione e rimozione del soppalco realizzato in assenza di titolo abilitativo non sanabile , predisposizione di D.I.A. in sanatoria e istanza di variazione catastale per regolarizzazione



delle pareti perimetrali, delle tramezzature interne e della finestra la cui
incidenza è stata già considerata nella determinazione del valore unitario.

Il valore del bene libero dal diritto di usufrutto è pertanto pari a €
80'500,00.

Essendo oggetto di pignoramento immobiliare la nuda proprietà, ed
essendo l'usufrutto (in caso di usufruttuario persona fisica) un diritto "vita
natural durante", si procede alla sua valutazione in base all'aspettativa di
vita dell'usufruttuario.

Il diritto di usufrutto coincide con l'accumulazione all'attualità della
serie di redditi netti percepibili dall'usufruttuario e viene calcolato
moltiplicando la rendita annua, pari all'interesse legale sul valore della
piena proprietà del bene gravato da usufrutto, per un coefficiente
funzione dell'età dell'usufruttuario e del tasso d'interesse legale. A
decorrere dal 01-01-2014 il tasso d'interesse legale è fissato pari all'1% e i
coefficienti per il calcolo del diritto di usufrutto sono stati di conseguenza
adeguati (D.M. n.292 del 12-12-2013 e successivo decreto interdirigenziale
del 23-12-2013 in G.U. n. 303 del 28.12.2013).

Pertanto, avendo stimato in € 80'500,00 il valore della piena proprietà
dell'immobile, la rendita annua risulta pari a € 805,00. Essendo il
coefficiente relativo all'età dell'usufruttuario ([REDACTED]
[REDACTED] di anni 84 compiuti) pari a 20 (cfr. tabella in allegato
n.11), il valore del diritto di usufrutto è pari a:

$$Vus = € 805,00 \times 20 = € 16'100,00$$

Potendo considerare l'usufrutto e la nuda proprietà di un immobile
complementari tra loro, il valore della nuda proprietà è:



$$V_{np} = V - V_{us} = € 80'500,00 - € 16'100,00 = € 64'400,00$$

Quindi, nel caso specifico, tenuto conto dell'età dell'usufruttuario, la nuda proprietà del bene corrisponde all'80% del valore di mercato del bene libero da usufrutto.

Considerando che oggetto di pignoramento è soltanto una quota della nuda proprietà del bene e che, essendo il mercato delle quote indivise molto ristretto, la possibilità concreta di vendita è piuttosto ridotta, è necessario valutare l'incidenza di tale circostanza sul valore della quota in oggetto. Si ritiene quindi di deprezzare il valore di tale quota del 10%.

In definitiva, essendo [REDACTED] (generalità del debitore esecutato così come risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Solofra) titolare della quota di 1/2 della nuda proprietà, la quota di spettanza viene valutata in € 64'400,00 x 1/2 x (1 - 0,10) = € 28'980,00 arrotondati a € 29'000,00.

Essendo stata pignorata la quota di 1/3 della nuda proprietà, in maniera analoga, si stima che il valore di tale quota ammonti a € 64'400 x 1/3 x (1 - 0,10) = € 19'320,00 arrotondati a € 19'300,00.

Il CTU, date le caratteristiche e la consistenza dell'immobile, ritiene opportuno esprimere giudizio di indivisibilità.

IMMOBILE B-4

N	IMMOBILE	UBICAZIONE	DATI CATASTALI	SUPERFICIE UTILE [mq.]	INC. %	VALORE UNITARIO [€/mq.]	VALORE [€]
4	unità immobiliare con destinazione abitazione civile (A/2)	Solofra (AV) - viale Principe Amedeo n.26 scala C - piano primo	sez.A fg. 9 p.lla 368/51	residenziale: 72 balconi: 12 veranda: 4	100 30 100	1'500,00	108'000,00 5'400,00 6'000,00 119'400,00



Il valore del bene libero dal diritto di usufrutto, ottenuto considerando la veranda oggetto di concessione edilizia in sanatoria quale superficie residenziale e valutando la superficie dei balconi convenzionalmente al 30%, è pertanto pari a €119'400,00.

In maniera analoga al punto precedente, essendo oggetto di pignoramento la nuda proprietà dell'immobile, si procede alla valutazione del diritto di usufrutto in base all'aspettativa di vita dell'usufruttuario.

La rendita annua è pari a € 1'194,00 corrispondente all'1% (interesse legale) del valore della piena proprietà dell'immobile, il coefficiente relativo all'età dell'usufruttuario ([REDACTED] di anni 84 compiuti) è pari a 20 (cfr. tabella in allegato n.11) quindi, il valore dell'usufrutto è:

$$V_{us} = € 1'194,00 \times 20 = € 23'880,00$$

Di conseguenza, il valore della nuda proprietà è:

$$V_{np} = V - V_{us} = 119'400,00 - 23'880,00 = € 95'520,00$$

corrispondente all'80% del valore della piena proprietà.

Considerato che [REDACTED] (generalità del debitore esecutato così come risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Solofra) è titolare della quota di 1/2 della nuda proprietà dell'immobile, apportando al valore della quota un deprezzamento del 10% per tener conto della minore appetibilità delle quote indivise, la quota di spettanza viene valutata in € 95'520,00 x 1/2 x (1 - 0,10) = € 42'984,00 arrotondati a € 43'000,00.



La quota pignorata, pari a 1/3 della nuda proprietà dell'immobile, ammonta a € 95'520,00 x 1/3 x (1 - 0,10) = € 28'656,00 , in cifra tonda € 28'700,00.

Il CTU, date le caratteristiche e la consistenza dell'immobile, ritiene opportuno esprimere giudizio di indivisibilità.

IMMOBILI C-5 C-6

Il valore di tali immobili non può che ricavarsi dal valore del fabbricato derivante dalla demolizione e ricostruzione, secondo quanto stabilito dal vigente strumento urbanistico, del fabbricato collabente che insiste sul lotto individuato dalle particelle catastali graffate nn.306-315/9 del foglio n.10 sezione urbana A del comune di Solofra.

Secondo il P.R.G. vigente nel comune tale lotto ricade in zona B1 – edificata satura. L'art.30 delle N.T.A. stabilisce che in tale zona è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con un incremento di cubatura per adeguamento funzionale non superiore al 10% e variazione dell'altezza preesistente non superiore al 5% (in positivo o in negativo).

In base ai dati che è stato possibile rilevare in sito integrati dalle planimetrie catastali, la cubatura allo stato edificata è pari a mc.786 (mq.109 x ml.4,40 + (mq.58+mq.35)/2 x (ml.11,00-ml.4,40)) quindi la cubatura massima realizzabile in base alle vigenti previsioni urbanistiche è pari a mc.865 (mc.786 x 1,10).

In ipotesi di destinazione residenziale (trasformazione ordinaria), a tale volumetria corrisponde una superficie lorda di mq.288,33 (mc.865/ml.3,00) che, rispettando il vincolo imposto sull'altezza ($h \leq$



ml.11,55 (ml.11,00 + 5%)), può essere ripartita su n.4 livelli fuori terra di cui n.1 sottotetto con caratteristiche di abitabilità.

Sulla base di un'indagine di mercato eseguita presso agenzie immobiliari operanti nella zona e presso soggetti privati, oltre che sulla scorta dei dati sulle quotazioni immobiliari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il prezzo ordinario unitario per piccoli fabbricati pluripiano a destinazione residenziale in zona periferica si stabilisce pari a € 1'800,00 riferito al mq. di superficie lorda realizzabile. In tale valore si include l'incidenza dei balconi (mediamente 10%), del piano interrato e delle aree comuni.

Pertanto, il valore della nuova edificazione (Vm) è stimato in:

$$Vm = \text{€/mq. } 1'800,00 \times \text{mq. } 288,33 = \text{€ } 518'994,00$$

Il costo di costruzione (Kc) è definito, oltre che dal costo unitario medio di realizzazione della volumetria ipotizzata (costo tecnico di costruzione), anche dall'utile del costruttore, dagli oneri di urbanizzazione e contributi concessori, dagli oneri tecnici e dal profitto dell'imprenditore promotore dell'operazione immobiliare.

In relazione alla tipologia edilizia prevista, si ritiene che il costo unitario medio riferito al mc. di volumetria da realizzare (entro e fuori terra) sia pari a € 250,00 cui bisogna aggiungere l'utile del costruttore che può essere quantificato in ragione del 15% del costo unitario su indicato.

Gli oneri di urbanizzazione si valutano incidenti nella misura di €10,00 per mc. di volumetria da realizzare (con riferimento esclusivamente all'eccedenza rispetto alle preesistenze, trattandosi di demolizione e ricostruzione) mentre, per il contributo commisurato al costo di



costruzione, in assenza di una progettazione definitiva, si considera un'incidenza media ordinaria sul costo tecnico di costruzione (relativo alla sola eccedenza rispetto alle preesistenze) pari all'8%.

Gli onorari professionali per progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, certificazioni ecc. vengono stimati in ragione del 10% del costo tecnico di costruzione.

Il profitto dell'imprenditore promotore dell'operazione immobiliare, al lordo delle imposte, viene quantificato in ragione del 20% dei ricavi attesi (Vm).

In definitiva, il costo di costruzione (Kc) è definito da:

1. costo tecnico di costruzione

$$K_{tc} = \text{€/mc. } 250,00 \times (\text{mc.}865 + \text{mc.}216) = \text{€ } 270'250,00$$

2. utile del costruttore

$$15\%K_{tc} = 0,15 \times \text{€ } 270'250,00 = \text{€ } 40'537,50$$

3. oneri di urbanizzazione e contributi concessori

$$\text{€/mc. } 10,00 \times (\text{mc.}865 + \text{mc.}216 - \text{mc.}786) = \text{€ } 2'950,00$$

$$8\%K_{tc} = 0,08 \times \text{€/mc. } 250,00 \times (\text{mc.}865 + \text{mc.}216 - \text{mc.}786) = \text{€ } 5'900,00$$

4. spese tecniche

$$10\%K_{tc} = 0,10 \times \text{€ } 270'250,00 = \text{€ } 27'025,00$$

5. profitto dell'imprenditore

$$20\%V_m = 0,20 \times \text{€ } 518'994,00 = \text{€ } 103'798,80$$

e globalmente ammonta a € 450'461,30.

Pertanto, il valore del sedime (Va) è pari a:

$$V_a = V_m - K_c = \text{€ } 518'994,00 - \text{€ } 450'461,30 = \text{€ } 68'532,70$$



Per determinare il valore degli immobili pignorati (fabbricato urbano in stato di collabenza corredato da corte di pertinenza), a tale valore bisogna detrarre le spese relative alla demolizione (Kd) depurate del valore dei materiali eventualmente recuperabili dall'abbattimento del manufatto (Vr) e aggiungere il valore della corte di pertinenza (Vc).

Il costo da sostenere per la demolizione del fabbricato viene stimato a misura in base Prezzario della Regione Campania vigente (Prezzario LL.PP. edizione 2013 pubblicato sul B.U.R.C. n.9 del 06-02-2013 aggiornato all'integrazione di cui alla Delibera della Giunta Regionale n. 234 del 19-07-2013 pubblicata sul B.U.R.C. n.39 del 22-07-2013). La voce di tariffa utilizzata si riferisce ai lavori compiuti, dati in opera a regola d'arte e include gli oneri relativi all'organizzazione del cantiere, all'utilizzo dei mezzi necessari, al rispetto delle norme anti-infortunio e di quelle concernenti la sicurezza sui luoghi di lavoro.

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 R.02.20.05. a	Demolizione parziale o totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata. Fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno.							
	mc.					786,00		
	SOMMANO mc.					786,00	12,75	10.021,50
	A RIPORTARE							



Non si ritiene di riconoscere alcuna somma per l'eventuale recupero di materiali dall'abbattimento del manufatto (giudicato alquanto improbabile).

Per quanto riguarda la corte di pertinenza (mq.140), si stima che la sua incidenza in termini di valore (Vc) ammonti al 10% del valore dell'area tornata edificabile (Va) e quindi sia pari a € 6'853,27 ($Vc = 10\%Va = 0,10 \times € 68'532,70$).

In definitiva, il valore del vetusto fabbricato urbano in stato di collabenza corredato da area scoperta di pertinenza è definito da:

$Vd + Vc = Va - Kd + Vc = € 68'532,70 - € 10'021,50 + € 6'853,27$
e ammonta a € 65'364,47, in cifra tonda € 65'400,00.

Considerato che la quota sottoposta a pignoramento è pari a 1/2 e considerato, inoltre, che la possibilità concreta di vendita di una quota è piuttosto ridotta essendo il mercato di quote indivise molto ristretto, e risultando non facile trovare un acquirente disposto a rilevare una quota pari ad 1/2 indiviso di immobili con tali caratteristiche e in un siffatto stato di conservazione, è necessario valutare l'incidenza di tali circostanze sul valore della quota in oggetto.

Il CTU valuta tale incidenza pari al 10% del valore della quota che andrà di conseguenza deprezzata.

Pertanto, il valore capitale attuale della quota indivisa è pari a:

$$€ 65'400,00 \times 1/2 \times (1 - 0,10) = € 29'430,00$$

in cifra tonda € 29'400,00.

Il CTU, date le caratteristiche degli immobili, ritiene opportuno esprimere giudizio di indivisibilità.



IMMOBILI D-7 D-8 D-9 D-10

N	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	CONSISTENZA [mq.]	VALORE UNITARIO [€/mq.]	VALORE [€]
7	striscia di terreno in Solofra località "Sorbo" privo di capacità edificatoria, incolto e privo di colture con andamento altimetrico sostanzialmente pianeggiante.	fg. 10 p.lla 1084	208	15,00	4'500,00
8		fg. 10 p.lla 1085	4		
9		fg. 10 p.lla 1086	48		
10		fg. 10 p.lla 1087	40		
			300		

Essendo [redacted] (generalità del debitore esecutato così come risultanti dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Solofra) titolare della quota di 1/15 della piena proprietà di tali terreni, la quota di spettanza viene valutata in € 4'500,00 x 1/15 = € 300,00.

La quota pignorata, pari a 1/7 della piena proprietà, ammonta a € 4'500,00 x 1/7 = € 642,86, in cifra tonda € 650,00.

Considerate le caratteristiche e la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno esprimere giudizio di indivisibilità.

Il più probabile valore di mercato del complesso degli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo è pari a € 111'650,00, così ripartiti:

la quota in capo a [redacted] è pari a € 33'600,00 (immobili A-1 e A-2);

la quota in capo a [redacted] è pari a € 78'050,00 (immobili B-3 B-4 C-5 C-6 D-7 D-8 D-9 D-10).



Indicazioni circa l'opportunità di formare uno o più lotti per la vendita

Ai fini della vendita, considerate le caratteristiche intrinseche e la consistenza degli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo e soprattutto le condizioni di stasi in cui versa allo stato attuale il mercato immobiliare locale e nazionale ed ancor più quello delle quote indivise, il C.T.U., al fine di ottenere una migliore collocazione dei beni oggetto di procedura, ritiene opportuno formare n.3 lotti così composti:

LOTTO DI VENDITA	COMPOSIZIONE	VALORE DI MERCATO
1	a. piena proprietà dell'unità immobiliare con destinazione autorimessa – box-auto (Solofra (AV) – via Starza n.81 - piano sottostrada; N.C.E.U. sez.A fg.2 part.IIa 1703/17) b. piena proprietà dell'unità immobiliare con destinazione deposito (Solofra (AV) – via Starza n.81 – piano sottostrada; N.C.E.U. sez.A fg.2 part.IIa 1703/19)	€ 30'600,00 <u>€ 3'000,00</u> € 33'600,00
2	a. quota indivisa (1/3) di nuda proprietà dell'unità immobiliare con destinazione negozio (Solofra (AV) – via Starza del Conte n.107 (ex45) - piano terra; N.C.E.U. sez.A fg.9 part.IIa 368/9) b. quota indivisa (1/3) di nuda proprietà dell'unità immobiliare con destinazione abitazione civile (Solofra (AV) – viale Principe Amedeo n.26 scala C piano primo; N.C.E.U. sez.A fg.9 part.IIa 368/51)	€ 19'300,00 <u>€ 28'700,00</u> € 48'000,00
3	a. quota indivisa (1/2) di piena proprietà di porzione da terra a tetto di fabbricato urbano vetusto e collabente corredato da corte di pertinenza esclusiva (Solofra (AV) – via Sorbo Soprano n.59; N.C.E.U. sez.A fg.10 part.IIe graffate 306-315/9) b. quota indivisa (1/7) di piena proprietà di striscia di terreno non edificabile, incolto e privo di colture (Solofra (AV) località Sorbo – N.C.T. fg.10 part.IIe 1084-1085-1086-1087)	€ 29'400,00 <u>€ 650,00</u> € 30'050,00



Note conclusive

Secondo quanto esposto nel presente elaborato peritale il C.T.U., visti i luoghi ed esaminati gli atti, conclude come segue:

È sottoposta a pignoramento immobiliare:

- la **piena proprietà** degli immobili urbani ubicati in Solofra (AV) via Starza n.81 censiti nel **N.C.E.U. della provincia di Avellino alla sezione urbana A foglio n.2 del comune particelle nn.1703/17-19** (immobili A-1 e A-2 – box-auto e locale deposito/sottoscala al piano sottostrada);
- la **quota indivisa (pari a 1/3) di nuda proprietà** degli immobili urbani ubicati in Solofra (AV) nel fabbricato in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del Conte censiti nel **N.C.E.U. della provincia di Avellino alla sezione urbana A foglio n.9 del comune particelle nn.368/9-51** (immobili B-3 e B-4 – locale terraneo con destinazione negozio e abitazione al primo piano);
- la **quota indivisa (pari a 1/2) di piena proprietà** degli immobili urbani ubicati in Solofra (AV) via Sorbo Soprano n.59 censiti nel **N.C.E.U. della provincia di Avellino alla sezione urbana A foglio n.10 del comune particelle graffate nn.306-315/9** (immobili C-5 C-6 – porzione di vetusto fabbricato con destinazione opificio in stato di collabenza corredato da corte di pertinenza);
- la **quota indivisa (pari a 1/7) di piena proprietà** dei terreni siti in Solofra (AV) località Sorbo censiti nel **N.C.T. della provincia di Avellino al foglio n.10 del comune particelle nn.1084-1085-1086-1087** (immobili D-7 D-8 D-9 D-10).



Si precisa che la piena proprietà degli immobili A-1 e A-2 è in capo al debitore [REDACTED]. Per quanto riguarda invece i rimanenti beni oggetto di procedura, i cui diritti pignorati sono in capo al debitore [REDACTED], si evidenzia che:

- il debitore risulta **titolare** della quota indivisa di nuda proprietà pari a **1/2** degli immobili B-3 e B-4 mentre **oggetto di pignoramento** è la quota di **1/3**;
- il debitore risulta **titolare** della quota di piena proprietà indivisa pari a **1/15** degli immobili D-7 D-8 D-9 D-10 mentre **oggetto di pignoramento** è la quota di **1/7**.

Per quanto concerne lo **stato di possesso dei beni**, nel corso delle operazioni peritali il C.T.U. ha avuto modo di accertare che:

- il box-auto e il locale deposito/sottoscala in Solofra (AV) via Starza n.81 (immobili A-1 e A-2 - N.C.E.U. sez.A foglio n.2 particelle nn.1703/17-19) sono nella disponibilità del debitore [REDACTED];
- l'unità immobiliare con destinazione negozio in Solofra (AV) via Starza del Conte n.107 (ex45) piano terra (immobile B-3 - N.C.E.U. sez.A foglio n.9 particella n.368/9) è nella disponibilità del debitore [REDACTED] e del comproprietario [REDACTED];
- l'unità immobiliare con destinazione abitazione in Solofra (AV) viale Principe Amedeo n.26 scala C piano primo (immobile B-4 - N.C.E.U. sez.A foglio n.9 particella n.368/51) è occupata dall'usufruttuaria [REDACTED]



[redacted] e dal coniuge [redacted]
[redacted] (genitori dei debitori) quale

abitazione principale;

- il fabbricato urbano corredato da area scoperta di pertinenza esclusiva in Solofra (AV) via Sorbo Soprano n.59 (immobili C-5 C-6 – N.C.E.U. sez.A foglio n.10 particelle graffate nn.306-315/9), in evidente stato di abbandono, è libero e dunque nella piena disponibilità dei proprietari;
- la striscia di terreno in Solofra (AV) località Sorbo (immobili D-7 D-8 D-9 D-10 – N.C.T. foglio n.10 particelle nn.1084-1085-1086-1087) è incolta e risulta non locata.

Sui beni oggetto di pignoramento sussistono le formalità indicate nella certificazione notarile sostitutiva dei certificati ipotecari delle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente, confermate dai risultati dell'ispezione ordinaria condotta dalla scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 25-02-2014 e 03-04-2014. Fino a tali date, quindi, **non risultano trascritte o iscritte altre formalità.**

Con riferimento agli immobili A-1 e A-2 (N.C.E.U. sez.A foglio n.2 particelle nn.1703/17-19), **non appaiono irregolarità urbanistiche o edilizie.**

Con riferimento all'immobile B-3 (N.C.E.U. sez.A foglio n.9 particella n.368/9), sono state riscontrate **diformità** rispetto ai grafici depositati presso l'U.T.C. di Solofra riguardanti:

- le pareti divisorie (assenti nei grafici autorizzati ma presenti nella planimetria catastale), il bagno (non indicato in progetto e difforme dalla planimetria catastale) e la finestra nella parete che si affaccia sul



cortile condominiale (non prevista in progetto né riportata nella planimetria catastale). Per la regolarizzazione è sufficiente procedere mediante D.I.A. in sanatoria con sanzione pari a €516,00 e istanza di variazione catastale con il pagamento di € 50,00 a titolo di diritti tecnici, oltre i relativi onorari professionali;

- un soppalco con estensione non trascurabile rispetto alla superficie dell'immobile, realizzato in assenza di titolo abilitativo, non sanabile per il mancato rispetto delle altezze minime previste per la destinazione d'uso. Per la regolarizzazione del bene si è prevista la demolizione e rimozione dell'opera abusiva il cui costo è stato già considerato in fase di determinazione del prezzo unitario;

Con riferimento all'immobile B-4 (N.C.E.U. sez.A foglio n.9 particella n.368/51), sono state riscontrate **lievi variazioni** nella distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare senza modifiche delle destinazioni d'uso dei vari ambienti e senza incidenza sulla consistenza sanabili mediante istanza di variazione catastale con pagamento di € 50,00 a titolo di diritti tecnici, oltre oneri professionali.

Con riferimento agli immobili C-5 C-6 (N.C.E.U. sez.A foglio n.10 particelle graffate nn.306-315/9), in base alle planimetrie catastali risalenti al 1939 costituenti l'unica documentazione tecnica che è stato possibile reperire, **non sembrano emergere irregolarità**. In ogni caso, non risulta sia stata autorizzata l'abitabilità.

Con riferimento agli immobili D-7 D-8 D-9 D-10 (N.C.T. foglio n.10 particelle nn.1084-1085-1086-1087), **sono presenti vincoli urbanistici** essendo le particelle n.1084 (per larga parte) e nn.1085-1086 classificate



dal P.R.G. vigente come "Viabilità di Piano" e la particella n.1087 come "zona F5 – a parco urbano territoriale".

Per la vendita il C.T.U. ritiene opportuno formare **n.3 lotti**:

il n.1 composto dalla piena proprietà dell'unità immobiliare con destinazione autorimessa (immobile A-1 - N.C.E.U. sez.A foglio n.2 particella n.1703/17) e dell'unità immobiliare con destinazione deposito (immobile A-2 - N.C.E.U. sez.A foglio n.2 particella n.1703/19) entrambe site in Solofra (AV) via Starza n.81 cui corrisponde il **valore di € 30'600,00 + € 3'000,00 = € 33'600,00** (euro trentatremilaseicento/00);

il n.2 composto dalla quota indivisa (1/3) della nuda proprietà dell'unità immobiliare con destinazione negozio (immobile B-3 - N.C.E.U. sez.A foglio n.9 particella n.368/9) e dell'unità immobiliare con destinazione abitazione (immobile B-4 - N.C.E.U. sez.A foglio n.9 particella n.368/51) site rispettivamente al piano terra e al primo piano scala C del fabbricato in angolo tra viale Principe Amedeo e via Starza del Conte. Il **valore di mercato** delle quote pignorate è pari a **€ 19'300,00 + € 28'700,00 = € 48'000,00** (euro quarantottomila/00);

il n.3 composto dalla quota indivisa (1/2) della piena proprietà degli immobili urbani con destinazione opifici (immobili C-5 C-6 - N.C.E.U. sez.A foglio n.10 particelle graffate nn.306-315/9) siti in Solofra (AV) via Sorbo Soprano n.59 e dalla quota indivisa (1/7) della piena proprietà dei terreni (immobili D-7 D-8 D-9 D-10 - N.C.T. foglio n.10 particelle nn.1084-1085-1086-1087) in Solofra (AV) località Sorbo. Il **valore di mercato** delle quote pignorate è pari a **€ 29'400,00 + € 650,00 = € 30'050,00** (euro trentamilacinquanta/00);



La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordatale e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio ad evasione dell'incarico gentilmente affidatole rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Avellino, lì 15-04-2014

Il C.T.U.

ing. Regina Argenio



DISTINTA DEGLI ALLEGATI

ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

All. 1. Verbale di giuramento dell'esperto;

All. 2. Atti di provenienza dei beni pignorati;

All. 3. Comunicazioni alle parti e richieste da parte del C.T.U.;

All. 4. Certificati di destinazione urbanistica dei beni pignorati;

All. 5. Documentazione acquisita presso gli uffici comunali;

All. 6. Documentazione fotografica prodotta nel corso delle operazioni peritali;

All. 7. Documentazione catastale attuale;

All. 8. Ispezioni ipotecarie ordinarie del 25-02-2014 e del 03-04-2014;

All. 9. Verbali delle operazioni peritali;

All. 10. Elaborati grafici prodotti dal C.T.U.;

All. 11. Tabella per il calcolo del diritto di usufrutto.

