

CTU: architetto giuseppina morante
via M.A. Iannacchini 28 83100 Avellino tel 0825-37181 - 3332047589
e-mail giuseppina.morante@alice.it
pec: giuseppina.morante@archiworldpec.it

Tribunale di Avellino
Sezione II Civile Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare
n° 277/2014 R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
dott.ssa Michela Palladino**

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

CO. BI.EM. Marsella Francesco di Marsella Alfonso & C. sas
contro
XXXXXXXX

**Quota Parte pari ad un terzo
Immobili ubicati in S. Mango sul Calore (AV)
in via Roma n.3, distinti in catasto
urbano al fg. n.9 p.IIa n.1284 sub 2 (A/2)e sub 4(C/6)**

**IL C.T.U.
Arch. Giuseppina Morante**

CTU: architetto giuseppina morante
via M.A. Iannacchini 28 83100 Avellino tel 0825-37181 - 3332047589
e-mail giuseppina.morante@alice.it
pec: giuseppina.morante@archiworldpec.it

**III.mo Giudice Esecutore del
Tribunale di Avellino
Sezione II Civile-Esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa Michela Palladino**

Oggetto: **Procedura Esecuzione Immobiliare n.277/2014 R.G.E.** Udienza del
13/10/2015 Cron.396/15

Creditore Procedente: **CO. BI.EM. Marsella Francesco di Marsella Alfonso & C. sas**
Via Pianodardine n.2, 83100 - Avellino in persona del suo legale rappresentante Marsella
Alfonso Rapp.ta e Difesa dall' **Avv Consiglio Zigarelli** via Francesco Tedesco 454, 83100
Avellino tel.0825-623283

Debitore: sig. XXXXXX 


Immobili: **Quota Parte pari ad un Terzo Appartamento e Autorimessa** in S. Mango sul
Calore (AV) alla via Roma n.3 distinti in catasto urbano al fg. n.9 p.la n.1284 sub 2 (A/2) e
sub 4 (C/6)

1.PREMESSA

Premesso:

-che in data 09/02/2015 la sottoscritta arch. Giuseppina Morante, C.F.
MRNGPP59L49E214T P.IVA017563706474, regolarmente iscritta all' Ordine degli
Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Avellino con il n.268,
nonché iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Avellino al n.685, con studio in Avellino
alla via Iannacchini n.28 tel.082537181/3332047589, veniva nominata quale Consulente
Tecnico di Ufficio, dal giudice della Sezione II civile -Esecuzioni Immobiliari- del Tribunale
di Avellino dott.ssa Michela Palladino, relativamente al procedimento di cui all' oggetto

-che in data 17/02/2015 la sottoscritta prestava il giuramento di rito (c.f.r. **Allegato 1-**
Verbale di giuramento e Conferimento di incarico)

-che l'udienza veniva fissata per il giorno 13/10/2015

-che la sottoscritta dopo aver esaminato la completezza dei documenti di cui all'art.567
c.p.c., fissava per il giorno 02/04/2015 alle ore 10,00 presso gli immobili oggetto della

Al sig.re XXXXXXXX gli immobili: Quota parte pari ad un terzo Abitazione di tipo civile in San Mango sul Calore (AV), in catasto Fg.9 part.1284 sub 2 e Autorimessa in San Mango Sul Calore (AV), in catasto Fg.9 part.1284 sub 4 è pervenuta giusto atto di Divisione in Notar Luigi Solimene del 30/11/2006 Repertorio n.22772 Trascritto il 12/12/2006 al n.18164.1/2006

- L'area su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili, era pervenuto giusto atto di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito in Notar Luigi Solimene del 29/06/2006 al numero di repertorio 22486 trascritto il 06/07/2006 al registro generale aln. 13501 al registro particolare al n.9805, dove il comune di San Mango sul Calore cedeva per la quota 502/ 1000 a XXXXXXXX nata il XXXXX a San Mango sul Calore (AV), per 166/1000 a XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a San Mango sul Calore, per 166/1000 a XXXXXXXX nato il XXXXX ad Avellino per 166/1000 a XXXXXXXX nato il XXXXXXXX ad Avellino, una zona di terreno di metri quadrati centouno ,costituente il Lotto n.4/A1 del Piano di Recupero per la costruzione di un fabbricato, identificata catastalmente al fg. n. 9 particelle nn.1124-1125-1134-1136-1137-1009

Nel periodo preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione 16331/14163 del 23/10/2014 nascente da Atto Giudiziario Tribunale di Avellino del 08/10/2014 n.4697 Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento per la Quota di 1/3 degli Immobili identificati catastalmente nel comune di San Mango sul Calore Fg. 9 p.IIa 1284 sub 2 Appartamento (A/2) e Autorimessa (C/6) sub 4

A favore: *CO. BI.EM. Marsella Francesco di Marsella Alfonso & C. sas*
Via Pianodardine n.2, 83100 - Avellino

Contro: XXXXXXXXX nato il XXXXXXXXX ad Avellino, c.f. (XXXXXXXXXXXX) residente in San Mango sul Calore 

E' presente Stralcio mappa catastale Comune di San Mango sul Calore Fg.n.9 part.IIa n.1284 .

Pertanto, verificato che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea si procede secondo i quesiti

Quesito 1.a

Provveda all'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;

I beni oggetto di esecuzione immobiliare e di stima sono:

la Quota Parte Pari Ad Un Terzo (1/3) dell' Appartamento posto al Piano Primo di un fabbricato per civile abitazioni composto da 5 vani- Comune di San Mango sul Calore (AV) N.C.E.U. Foglio n. 9 part.IIa n.1284 Sub 2 (A/2) e dell'Autorimessa posta al Piano Terra Comune di San Mango sul Calore (AV) N.C.E.U. Foglio n. 9 part.IIa n.1284 Sub 4 (C/6) siti in via Roma n.3 e n.5 (AV)

La sottoscritta C.T.U ha individuato come **Lotto Unico** i beni: Comune di San Mango sul Calore (AV) N.C.E.U. Foglio n. 9 part.IIa n.1284 Sub 2 (A/2) e Sub 4 (C/6) Appartamento posto al Piano Primo composto da 5 vani e Autorimessa di 23 mq posta al Piano Terra e accessori - siti in via Roma nn.3 e 5 (AV) in quanto si tratta di beni in comproprietà per un terzo il cui diritto di proprietà sull'intero bene non risulta esattamente definito, ma è esteso a tutte le utilità che il bene può dare a ciascuno dei partecipanti alla comunione.

Confini

L'appartamento al Primo Piano (sub. 2) confina a nord con il vano scala e altra proprietà a sud con i beni comunali, a ovest con proprietà XXXXXXXX ed altri e ad est con via Roma, L'autorimessa al Piano Terra (sub 4) confina con a nord con il sub 5 autorimessa di proprietà di XXXXXXXX, a sud con spazio comunale e portico comune, a ovest con atrio comune, e ad est con la via Roma.

Quesito 1.b

Provveda alla Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazione altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del comune di San Mango sul Calore (c.f.r. Allegato 6- Certificato di destinazione urbanistica, concessioni, e etc..) è risultato che:

Il fabbricato, che comprende il **Lotto Unico** la cui quota parte pari ad un terzo oggetto di pignoramento, è stato realizzato a seguito del:

- Provvedimento Sindacale n. 1744, Registro Costruzioni (Concessione edilizia) n.105/97 e protocollo n.6956 "Assegnazione di Contributi e Rilascio Concessione per Lavori di Ricostruzione" rilasciato dal sindaco del Comune di San Mango sul Calore il 07/10/1997 nell'ambito della L.219/81e successive mod. e int. - sul Comparto Edificatorio n. 4/A1 del Piano di Recupero del centro urbano di San Mango sul Calore.
- Deposito Settore Provinciale del Genio Civile Avellino Prot. n.46051 del 05/09/1997 Edificio in c.c.a ad uso abitazione in località Comparto n.4/A1 del P. d.R. di San Mango sul Calore. Committente: XXXXX e XXXXX.
- Provvedimento del Sindaco n.1809 Prot. n.5470 del 20 Agosto 1998 Comune di San Mango sul Calore Assegnazione di Contributo Rideterminato
- Deposito Settore Provinciale del Genio Civile Avellino Relazione a Struttura Ultimata del 30/06/1999 Prot. n.7777
- Deposito Settore Provinciale del Genio Civile Avellino Collaudo Statico del 17/12/1999 Prot. n.46051
- Provvedimento del Sindaco n.1861 Prot. n.551 del 23/01/2001-Comune di San Mango sul Calore- Assegnazione di Contributo Rideterminato-
- Voltura Provvedimenti Sindacali n.1744-1809-1861 e Concessione Edilizia n.105/97 a favore dei signori XXXXXXX, XXXXXXX e XXXXX. Comune di San Mango sul Calore Registro Costruzioni n. 37/02 Prot. n.5669 del 19/09/2002
- Proroga Concessione Edilizia n.105/97 en.37/02 del19/09/2002- Comune di San Mango sul Calore Registro Costruzioni n. 03/03 Prot. n.575 del 23/01/2003
- Ultimo Differimento dei Termini di Validità del Permesso a ricostruire Comune di San Mango sul Calore Registro Costruzioni n. 10/04 Prot. n.656 del 28/01/2004
- Rilascio del Permesso A Ricostruire Comune di San Mango sul Calore Registro Costruzioni n. 72/04 Prot. n.7973 del 14/12/2004

- Certificato di Ultimazione dei Lavori e Stato Finale dei Lavori redatto in data 31/12/2004
- Liquidazione Saldo Finale del Contributo Erogabile -Comune di San Mango sul Calore Prot. n.5380 del 11/08/2005

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciata dal comune di San Mango sul Calore (AV) Area Tecnica e Tecnico-Manutentiva Prot. n.3030 del 09/07/2015 che la particella 1284 del foglio 9 :

- è individuata nel vigente Piano di Recupero del centro urbano nella zona omogenea di tpo "A" soggetta a Ristrutturazione Urbanistica, dove ricade il Comparto edificatorio n.4/A, su cui è stato ricostruito, nell'ambito della volumetria preesistente, un fabbricato urbano con concessione edilizia n.72/04 del 14/12/2004 e precedenti in ditta XXXXXX ed eredi XXXXXXXX
- Che tale area non è soggetta al vincolo di cui alla legge n.353 del 21/11/2000
- che detta area non è stata emessa Ordinanza di sospensione di cui all'art.30 del D.P.R. n.380del 06/06/2001.

Allo stato attuale presso agli uffici competenti **non risulta né il rilascio e né la richiesta del certificato abitabilità/agibilità** già mancante nell'atto di divisione del 30/11/2006, dove gli assegnatari si impegnavano ad ottenere il rilascio per la propria proprietà. Pertanto **i costi per ottenere tale certificazione sono pari a:**

- Diritti di segreteria € 50,00
- Numero 2 marche da bollo da €16,00 = € 32,00
- Sanzione per mancata presentazione dell'istanza all'epoca della costruzione (art.24 del T.U. 380/2001 = € 464,00
- Oneri Tecnici = € 600,00

Per un totale circa di € 1.250,00

Dal confronto effettuato tra il rilievo metrico e fotografico (c.f.r. **Allegato 4-** Rilievo Fotografico, **Allegato 5-** Rilievo Metrico) eseguito dalla sottoscritta in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia approvata e la planimetria catastale acquisita al NCEU **non sono risultate difformità negli immobili a livello planimetrico e di distribuzione e di destinazione d'uso.**

Quesito 1.c

Provveda 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 precedente 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.

Dalla visura catastale per immobile, effettuata presso l'Agenzia del territorio- Ufficio Provinciale di Avellino, Situazione degli Atti informatizzati al 02/04/2015 (cfr Allegato 2-) la sottoscritta accertava le caratteristiche e le consistenze dei beni in oggetto

La Quota parte pari ad un terzo degli immobili oggetto di pignoramento risulta così identificato:

I beni sono distinti nel N.C.E.U. del comune di San Mango sul Calore (AV) al foglio 9 particella 1284 sub 2;categoria A/2 Classe U, vani 5, rendita Euro 309,87, Via Roma n.3 piano primo interno 1

Intestatari XXXXXX nato ad Avellino il XXXXX c.f. XXXXXXXXXX proprietà per 1/3 bene personale, XXXXXX nato ad Avellino il XXXXXX c.f. XXXXXXXXXX proprietà per 1/3 bene personale e XXXXX nata a San Mango sul Calore il XXXXXX c.f. XXXXXXXXXX proprietà per 1/3

e al foglio 9 particella 1284 sub 4,categoria C/6 Classe U, consistenza 23 mq., rendita Euro 41,5 7via Roma n.5 piano Terra

Intestatari XXXXXX nato ad Avellino il XXXXXX c.f. XXXXXXXXXX proprietà per 1/3 bene personale XXXXXXXXXX nato ad Avellino il XXXXXX c.f. XXXXXXXXXX proprietà per 1/3 bene personale e XXXXXXXXXX nata a San Mango sul Calore il XXXXXX c.f. XXXXXXXXXX proprietà per 1/3

Nell'atto di pignoramento sono riportati i seguenti dati:

Si intende sottoporre a pignoramento la Quota Parte pari ad un terzo dei suddetti beni immobili di cui è proprietario XXXXXXXX nato ad Avellino il XXXXXXXX e residente in San Mango sul Calore (AV) ~~XXXXXXXXXX~~.

Pertanto i dati della visura per immobile e visura storica per immobile (cfr Allegato 2) sono risultati coincidenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento che si confermano.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali (cfr Allegato 3) della particella 1284 dei sub 2 e sub 4 acquisita corrispondono perfettamente allo stato attuale degli immobili.

Stato dei Luoghi e degli Immobili

(c.f.r. Allegato 4- Rilievo Fotografico, Allegato 5- Rilievo Metrico)

Gli immobili si trovano nel cuore del centro urbano del comune di San Mango sul Calore, (AV), il quale è stato completamente ricostruito conservando il persistente tessuto viario dopo che le abitazioni furono rase al suolo dal terremoto del 1980, l'edilizia pertanto è di recente costruzione ed è caratterizzata da edifici a tre o quattro livelli. A pochi metri si trovano il Municipio la farmacia e le poste e gran parte dei servizi (alimentari e negozi, bar,)

Gli immobili sono ubicati in un edificio a destinazione prettamente residenziale, che si sviluppa su tre livelli fuori terra Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo La struttura dell'edificio è in c.a, con solai in laterocemento e divisori interni e rompinture in laterizi. La copertura è a due falde. La facciata è intonacata, senza finiture di particolare pregio, i balconi hanno un parapetto in parte in ringhiera di ferro dal disegno elaborato e in parte in c.a. L'edificio gode di una ottima esposizione sull'asse eli termico ed di una buona illuminazione naturale degli ambienti e il lato sud e il lato est presentano una buona esposizione panoramica infatti si affaccia su spazi liberi con la possibilità di ammirare la valle circostante

L'appartamento è ubicato al piano Primo e si accede tramite una porta di caposcala posta a circa 45 cm dal livello della strada, dislivello superabile tramite due gradini e preceduto da un portico spazio comune, entrando nell'atrio comune di fronte c'è una scala a tre rampe, che smonta di fronte il portone d'ingresso dell'appartamento al primo piano. Esso risulta così articolato: si entra direttamente nel soggiorno (17,65 mq) collegato alla cucina (16,40 mq) dalla quale lo separa un muretto di altezza di m 1,10 e un tramezzo di 60 cm

a tutta altezza entrambi gli ambienti presentano un balcone, la cucina sulla parete ad est presenta un camino. Sempre dal soggiorno entrando sulla sinistra si passa in un disimpegno (5,30 mq) attraverso un'apertura priva di porta da qui si accede alla camera da letto M (17,60 mq), dotata di balcone, al Letto 2 (12,70 mq) dotata di balcone e al Bagno (6,23 mq) con finestra dotato di lavabo , wc,bidet e doccia idromassaggio. L'altezza degli ambienti interni è 2,83 m. Le finiture sono discrete ed in buono stato.

Le pareti interne che esterne sono finite con intonaco civile e tinteggiate

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiane esterne del tipo alla romana sempre in alluminio. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno. La porta di ingresso è del tipo blindata. I pavimenti e rivestimenti dei bagni e cucina sono in ceramica . L'appartamento è dotato di sistema di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio e caldaia allacciata alla rete del metano, inoltre risulta fornito da un adeguato numero di punti luce. Per quanto riguarda la conformità degli impianti, che ad una vista sommaria sembrano a norma, non sono stati reperiti dati certi data l'assenza del certificato di abitabilità/agibilità. L'appartamento è dotato di due balconi di dimensioni mq 11,75 e mq 6,23.

L'autorimessa (23,59 mq) è situata al piano terra, accessibile da via Roma, presenta un ripostiglio con una piccola finestra. E' dotata di porta in ferro lavorato e vetro, comunica con il vano d'ingresso tramite una porta. L'altezza è m.3,50

Schema Riepilogativo delle superfici	
Appartamento	
Destinazione	S.U.A.
Ingresso- Soggiorno	mq17,65 (2,80x1,00)+(4,45x3,15)+(1,20x0,70)
Cucina	mq16,40 (4,05x4,05)
Letto M 1	mq 17,60 (3,42 x5,00)+(0,50x1,10)
Letto2	mq 12,70 (3,18x3,90)
Disimpegno	mq 5,30(1,60x1,10)+(1,00x1,10)+(0,90x1,30) +(0,80x0,30)
Bagno 2	mq 6,23(1,78x 3,50)
Totale Superficie utile abitabile	Tot. Mq 75,80
Altezza	m. 2,83
Balconi	mq18,14[(7,10x0,90) + (11,75)]
Totale Superficie non residenziale	Tot. Mq 18,14
Autorimessa + Ripostiglio	
Autorimessa	mq.21,50 (4,00x4,10)+(2,63x1,94)
Ripostiglio	mq 2,09 (1,35x1,55)
Totale Superficie	Tot Mq 23,59

Indicazione del criterio di Stima

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, la sottoscritta ha adottato quale criterio di stima **il metodo sintetico - comparativo**, fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici.

La stima in base alla comparazione con i prezzi di mercato si svolge attraverso le seguenti fasi:

- Identificazione del segmento di mercato di riferimento;
- Rilevazione di valori di compravendita;
- Eventuale Aggiustamento in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e dalla comparazione di esperienze analoghe di mercato, che potrà essere espresso un giudizio di stima che consiste nell'assegnare al bene il più probabile valore di mercato.

Rilevazione di Valori di compravendita

Per cui, per la stima degli appartamenti ad uso residenziale e box sono stati presi a riferimento valori di mercato, desunti rispettivamente dalle interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari presenti in Avellino, dato che in paese non sono presenti agenzie immobiliari rilevando presso gli stessi che gli immobili equiparati, soprattutto per epoca di costruzione, a quello oggetto di stima, vengono valutati a misura per superficie utile.

In base alle misurazioni effettuate le superfici utili ottenute sono:

	Superficie utile m ²	Superficie utile commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
appartamento	75,80	75,80	100 %
s.n.r balconi	18,14	5,44	30%
garage	23,59	14,15	60 %
Totale		95,39	

La superficie utile totale da considerare è **95,39 MQ**

Le agenzie immobiliari intervistate sono (c.f.r Allegato 7) :

CTU: architetto giuseppina morante
via M.A. Iannacchini 28 83100 Avellino tel 0825-37181 - 3332047589
e-mail giuseppina.morante@alice.it
pec: giuseppina.morante@archiworldpec.it

Affiliato Tecnocasa centro s.r.l.

corso Vittorio Emanuele 200, 83100 Avellino

Dalla quale si è rilevato che immobili equiparati a quello oggetto di stima, sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche, hanno un valore commerciale calcolato a mq di superficie utile così suddivise:

ABITAZIONI CIVILI valore di mercato/ MQ Sup. Utile abitabile Min. 550€ - Max 650 €

S.N.R. 1/3 della superficie utile x il valore di mercato/ MQ Sup. Utile Min.
550 € - Max 650 €

Box- garage- Autorim. Superficie calpestabile x 60% del valore di mercato/ MQ Sup. Utile
Min. 550 € - Max 650 €

Ritenendo congruo assumere il valore medio tra il max e il min. il **Lotto Unico** di stima avrà il seguente valore di mercato per superficie utile abitabile
 $95,39 \text{ mq} \times 600€ = 57.234,00 €$

e Casaqui plan

Via del Gaizo n.10- 83100 Avellino

Dalla quale si è rilevato che immobili equiparati a quello oggetto di stima, sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche, hanno un valore commerciale calcolato a mq di superficie utile così suddiviso:

ABITAZIONI CIVILI valore di mercato/ MQ Sup. Utile abitabile Min. 500 € - Max 630 €

S.N.R. 1/3 della superficie utile x il valore di mercato/ MQ Sup. Utile Min.
500 € - Max 630 €

Box- garage- Autorim. Superficie calpestabile x 60% del valore di mercato/ MQ Sup. Utile
Min. 500 € - Max 600 €

Assumendo il valore medio tra il max e il min. il **Lotto Unico** di stima avrà il seguente valore di mercato per superficie utile

Mq 95,39 x 565,00 € = **53.895,35 €**

Si ritiene giusto quindi fare una media aritmetica tra i due valori

Un ulteriore riscontro può essere fatto dalle pubblicazioni effettuate dalle seguenti Agenzie Immobiliari: (c.f.r Allegato 7)

Capital House Atripalda

Via Manfredi 94/b, Atripalda

Appartamento in vendita a San Mango sul Calore di 60 mq Locali: 2 Camere:1 Bagni:1 con posto auto scoperto Piano Terra al prezzo di 16.000,00 € , zona residenziale. Da cui si deduce che il prezzo a mq per superficie utile è di circa 270,00 € pertanto **Mq 95,39x270€ = 25.755,30**

Immobilicasa

Via Roma 1, Santa Paolina (AV)

Appartamento in vendita a San Mango sul Calore Via Armando Diaz, 65 di 150 mq Locali: 6 Servizi:2 Piano Secondo con ascensore, autorimessa di 25 mq e terreno di circa 4000 mq con prefabbricato di 60 mq al prezzo di 160.000,00 €. Da cui si deduce che il prezzo a mq per superficie utile appartamento + garage è di circa 776 € pertanto **Mq 95,39x 776,00= 74.022,64**

Immobiliare.it Andamento, Previsione quotazione immobili e mercato immobiliare
(c.f.r Allegato 9)

Da questa pubblicazione risulta nel comune di San Mango sul Calore che per il mese di maggio 2015 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 631,00 per metro quadro di superficie utile, pertanto il lotto unico avrà il seguente valore di mercato

Mq 95,39x € 631 = € 60.191,09

Valore mediato di mercato

Vm= 57.234,00+53.895,87+25.755,30+74.022,64+60.191,03 = 54.219,76€

5

Osservatorio del Mercato Immobiliare Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate

Dall' Agenzia Entrate Banca dati delle quotazioni Immobiliari Anno 2014- Semestre 2

Provincia: Avellino comune: San Mango sul Calore –Centrale/ Centro Abitato (cfr Allegato 9)- risulta:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato €/mq		Superficie L/N	Valore Locazione €/mqx mese		Superficie L/N
		Min	Max		Min	Max	
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	600	700	L	2,5	3,5	L
BOX	NORMALE	350	480	L	1,5	2,2	L

Nel caso in esame si ritiene equo considerare lo stato conservativo normale ma dato il buono stato conservativo dell'immobile e dell'intero edificio il valore unitario considerato sarà quello massimo rilevato dalla Banca Dati e che risulta

Valore Max di Mercato = 700,00 Euro per metro quadrato di superficie lorda per abitazioni civili

Valore Max di Mercato = 480,00 Euro per metro quadrato di superficie lorda per box

In base alle misurazioni effettuate le superfici lorde risultano le seguenti :

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguaglio
appartamento	93,75	93,75	100 %
s.n.r balconi	18,14	5,44	30%
garage	28,52	17,11	60 %
Totale		116,30	

Da quanto sopra esposto deriva che il valore di mercato degli immobili è:

Lotto Unico omogeneizzato lordo Mq.116,30 x 700,00 € = **€ 81.410,00.**

Si assume come Prezzo Unitario Ordinario della stima in oggetto il valore mediato tra il valore di mercato desunto dalla media dell'agenzia immobiliari ed il valore medio ricavato dal valore di Mercato stabilito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate:

$$V_m = (54.219,76 \text{ €} + 81.410,00) \text{ €} / 2 = \mathbf{67.814,88 \text{ €}}$$

CTU: architetto giuseppina morante
via M.A. Iannacchini 28 83100 Avellino tel 0825-37181 - 3332047589
e-mail giuseppina.morante@alice.it
pec: giuseppina.morante@archiworldpec.it

Tale valore va decurtato della somma di circa **1.200€** per spese Richiesta di Certificato di Abitabilità pertanto

$$Vm = (67.814,88 - 1.250,00) \text{ €} = \mathbf{66.564.88\text{€}}$$

IL VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PARTE PARI AD UN TERZO DEL LOTTO

UNICO :

Comune di San Mango sul Calore (AV) N.C.E.U. Foglio n. 9 part.lla n.1284 Sub 2 (A/2) e Sub 4 (C/6) e Quota parte pari ad terzo di Appartamento posto al Piano Primo composto da 5 vani e Autorimessa di 23,59 mq posta al Piano Terra e accessori – siti in Via Roma nn.3-5 è in cifra tonda

$$\mathbf{Vm(Quota Parte Pari ad un Terzo) = 66.564,00/3 = 22.180,00\text{€}}$$

Valutare la possibilità della **separazione in natura** della quota del debitore è allo stato attuale non perseguibile, in quanto essa può avvenire solo se il tipo di bene comune lo consente, così come prevede l'art.1114 c.c. che stabilisce: "La divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrisponenti alle quote dei partecipanti" e con riferimento agli immobili si è stabilito che non è "comodamente" divisibile l'appartamento per il quale si debbano sostenere eccessive spese di adattamento, nel caso specifico l'appartamento presenta un solo bagno e una sola cucina quindi dividere le stanze in tre gruppi di vani sarà molto difficile dotarli dei servizi a meno di non crearne dei nuovi con tutte le difficoltà sia tecniche che economiche.

Pertanto il G.E. potrà avvalersi dei procedimenti **della divisione del bene comune** (art.600 c.p.c). **o della vendita della quota indivisa.**

CTU: architetto giuseppina morante
via M.A. Iannacchini 28 83100 Avellino tel 0825-37181 - 3332047589
e-mail giuseppina.morante@alice.it
pec: giuseppina.morante@archiworldpec.it

Esecuzione Immobiliare n° 277/2014 R.G.E.

Scheda Sintetica- Riepilogo

CTU: architetto giuseppina morante
via M.A. Iannacchini 28 83100 Avellino tel 0825-37181 - 3332047589
e-mail giuseppina.morante@alice.it
pec: giuseppina.morante@archiworldpec.it

Beni in San Mango Sul Calore (AV)

QUOTA PARTE PARI AD UN TERZO -LOTTO UNICO-



Identificazione dei Beni oggetto di vendita:

Quota Parte pari ad un terzo Appartamento Piano Primo e Autorimessa Piano Terra,

ubicati nel comune di San Mango sul Calore, in via Roma nn. 3/5

In catasto Foglio n.9 particella 1284 sub 2 categoria A/2 classe U consistenza 5 vani

Rendita Euro 309,87 e sub 4 autorimessa categoria C/6 classe U consistenza 23 mq

Rendita Euro 41,57

Confini L'appartamento a Piano Primo (sub. 2) confina a nord con il vano scala e altra proprietà a sud con i beni comunali, a ovest con proprietà XXXXXX ed altri e ad est con via Roma, L'autorimessa al piano terra (sub 4) confina a nord con il sub 5 autorimessa di proprietà di XXXXXXXX, a sud con spazio comunale e portico comune, a ovest con atrio comune, e ad est con via Roma.

Descrizione sommaria del Lotto Unico:

L'appartamento di circa **75,80 mq** di superficie utile abitabile e di circa **18.14 mq** di superficie non residenziale, è ubicato al piano Primo di un edificio a destinazione prettamente residenziale che si sviluppa su tre livelli fuori terra, Esso risulta così articolato si entra direttamente nel soggiorno (17,65 mq) il quale è direttamente collegato alla cucina (16,40 mq) dalla quale lo separa un muretto di altezza di m 1,10 e un tramezzo di 60 cm a tutta altezza entrambi gli ambienti presentano un balcone, la cucina sulla parete ad est presenta un camino. Sempre dal soggiorno entrando sulla sinistra si passa in un disimpegno (5,30) attraverso un'apertura priva di porta per accedere alla camera da letto M 1 (17.60 mq), dotata di balcone, al Letto 2 (12,70 mq) dotata di balcone e al Bagno (6,23 mq) con finestra lato nord-ovest con lavabo, wc, bidet e doccia idromassaggio, L'altezza degli ambienti è **2,83 m**. Le finiture sia esterne che interne sono discrete ed in buono stato: pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiane esterne del tipo alla romana sempre in alluminio. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno. La porta di ingresso è del tipo blindata. I pavimenti e rivestimenti dei bagni e cucina sono in ceramica. L'appartamento è dotato di sistema di riscaldamento autonomo ed è allacciato alla rete del metano, inoltre risulta fornito da un adeguato numero di punti luce. I due lati son entrambi dotati di balconi mq 11,75 e mq 6,23. L'autorimessa di 23,59 mq è situata al Piano Terra, accessibile da via Roma, presenta un ripostiglio con una piccola finestra. E' dotata di porta in ferro lavorato e vetro, comunica con il vano d'ingresso tramite una porta. L'altezza è di **m.3,50**

Stato Conservativo e manutentivo

Di recente costruzione, ottimo

Caratteristiche della zona

Centrale, centro storico ricostruito ai sensi della Legge 219/81 e succ. mod a traffico contenuto, e privo di inquinamento acustico

Caratteristiche delle zone limitrofe

Le zone circostanti e limitrofe sono campagne e boschi.

Principali servizi offerti nel raggio di 600m

Municipio, farmacia, poste, negozi, bar e scuole.

Stato di possesso

Occupato dal sig. XXXXXXXX, nato ad Avellino il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX dal 13/01/2014

Proprietà

XXXXXXXXXX, nato ad Avellino il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/3 bene personale

XXXXXXXXXX, nato ad Avellino il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/3 bene personale

XXXXXXXXXX, nato ad Avellino il ~~XXXXXXXXXX~~ c.f. XXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/3 giusto atto di Divisione in notar Luigi Solimene del 30/11/2006 Repertorio n. 22772 trascritto il 12/12/2006 n.18164.1/2006.

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuno
-

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Trascrizione 16331/14163 del 23/10/2014 nascente da Atto Giudiziario Tribunale di Avellino del 08/10/2014 n.4697 Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento per la Quota di 1/3 degli Immobili identificati catastalmente nel comune di San Mango sul Calore Fg. 9 p.la 1284 sub 2 Appartamento (A/2) e Autorimessa (C/6) sub 4
A favore: CO. BI.EM. Marsella Francesco di Marsella Alfonso & C. sas
Via Pianodardine n.2, 83100 - Avellino
Contro: XXXXXXXXX nato il XXXXXXXX ad Avellino, c.f. (XXXXXXXXXX) residente in San Mango sul Calore ~~XXXXXXXXXX~~

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

Allo stato attuale presso agli uffici competenti non risulta né il rilascio e né la richiesta del certificato abitabilità/agibilità i costi per ottenere tale certificazione sono pari a circa € 1.250,00

Altre informazioni per l'acquirente

- Spese fisse annue: nessuna
- Spese condominiali: non disponibili
- Spese condominiali scadute ed insolute: nessuna
- Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna

Precedenti proprietari

Come da Certificato Storico ventennale:

- ~~Alcune Cattedrale~~ gli immobili: Quota parte pari ad un terzo Abitazione di tipo civile in San Mango sul Calore (AV), in catasto Fg.9 part.1284 sub 2 e Autorimessa in San Mango Sul Calore (AV), in catasto Fg.9 part.1284 sub 4 è pervenuta giusto atto di Divisione in Notar Luigi Solimene del 30/11/2006 Repertorio n.22772 Trascritto il 12/12/2006 al n.18164.1/2006
- L'area su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili, era pervenuto giusto atto di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito in Notar Luigi Solimene del 29/06/2006 al numero di repertorio 22486 trascritto il 06/07/2006 al registro generale al n. 13501 al registro particolare al n.9805, dove il comune di San Mango sul Calore cedeva per la quota 502/ 1000 a XXXXXXXXX nata il XXXXXX a San Mango sul Calore (AV), per 166/1000 a XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a San Mango sul calore, per 166/1000 a XXXXXX nato il XXXXXX ad Avellino per 166/1000 a XXXXXXXX nato il ~~XXXXXX~~ ad Avellino, una zona di terreno di metri quadrati centouno(101mq.) ,costituente il Lotto n.4/A1 del Piano di Recupero per la costruzione di un fabbricato, identificata catastalmente al fg. n. 9 particelle nn.1124-1125-1134-1136-1137-1009

Pratiche edilizie

- Provvedimento Sindacale n. 1744, Registro Costruzioni (Concessione edilizia) n.105/97 e protocollo n.6956 "Assegnazione di Contributi e Rilascio Concessione per Lavori di Ricostruzione" rilasciato dal sindaco del Comune di San Mango sul Calore il 07/10/1997 nell'ambito della L.219/81e

successive mod. e int. - sul Comparto Edificatorio n. 4/A1 del Piano di Recupero del centro urbano di San Mango sul Calore.

- Deposito Settore Provinciale del Genio Civile Avellino Prot. n.46051 del 05/09/1997 Edificio in c.c.a ad uso abitazione in località Comparto n.4/A1 del P. d.R. di San Mango sul Calore. Committente: XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.
- Provvedimento del Sindaco n.1809 Prot. n.5470 del 20 Agosto 1998 Comune di San Mango sul Calore Assegnazione di Contributo Rideterminato
- Deposito Settore Provinciale del Genio Civile Avellino Relazione a Struttura Ultimata del 30/06/1999 Prot. n.7777
- Deposito Settore Provinciale del Genio Civile Avellino Collaudo Statico del 17/12/1999 Prot. n.46051
- Provvedimento del Sindaco n.1861 Prot. n.551 del 23/01/2001-Comune di San Mango sul Calore- Assegnazione di Contributo Rideterminato-
- Voltura Provvedimenti Sindacali n.1744-1809-1861 e Concessione Edilizia n.105/97 a favore dei signori XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX. Comune di San Mango sul Calore Registro Costruzioni n. 37/02 Prot. n.5669 del 19/09/2002
- Proroga Concessione Edilizia n.105/97 en.37/02 del19/09/2002- Comune di San Mango sul Calore Registro Costruzioni n. 03/03 Prot. n.575 del 23/01/2003
- Ultimo Differimento dei Termini di Validità del Permesso a ricostruire Comune di San Mango sul Calore Registro Costruzioni n. 10/04 Prot. n.656 del 28/01/2004
- Rilascio del Permesso A Ricostruire Comune di San Mango sul Calore Registro Costruzioni n. 72/04 Prot. n.7973 del 14/12/2004
- Certificato di Ultimazione dei Lavori e Stato Finale dei Lavori redatto in data 31/12/2004
- Liquidazione Saldo Finale del Contributo Erogabile _Comune di San Mango sul Calore Prot. n.5380 del 11/08/2005

Valore del canone di occupazione/locazione degli immobili

CTU: architetto giuseppina morante
via M.A. Iannacchini 28 83100 Avellino tel 0825-37181 - 3332047589
e-mail giuseppina.morante@alice.it
pec: giuseppina.morante@archiworldpec.it

Appartamento valore medio di locazione €/mq x mese= € 2.5x superficie lorda al mese,
per un totale di 234,37 mensili; Autorimessa valore medio di locazione €/mq x mese= €
1,65 x superficie lorda al mese per un totale di 47,05 mensili.

Per un Totale complessivo € **281,42 mensili (duecentottantuno/42Euro)**

Valore di mercato della quota parte pari ad un terzo del Lotto Unico

Vm= 22.180,00€ (ventiduemilacentottanta/00Euro)

CTU: architetto giuseppina morante
via M.A. Iannacchini 28 83100 Avellino tel 0825-37181 - 3332047589
e-mail giuseppina.morante@alice.it
pec: giuseppina.morante@archiworldpec.it

E.I. n. 277/2014 Elenco Allegati

- ❖ **Allegato 1: -Conferimento Incarico C.T.U. Verbale di giuramento Esperto**
arch. Giuseppina Morante e Quesiti posti al C.T.U - G.E. dott.ssa Michela Palladino –
- ❖ **Allegato 2: Comunicazione data Sopralluogo e Verbale Sopralluogo 02/04/2015;**
- ❖ **Allegato 3: Dati Catastali degli immobili;** *Planimetria Catastale, Visura attuale, Visura per Soggetto, Visura Storica;*
- ❖ **Allegato 4: Rilievo Fotografico;**
- ❖ **Allegato 5: Rilievo Metrico;**
- ❖ **Allegato 6: Dati Urbanistico-Edilizio- Anagrafici;** *(Fonte: Comune di San Mango sul Calore) Certificato di destinazione Urbanistica, concessioni edilizie e d elaborati grafici progetto approvato e autorizzazioni, stato di famiglia e relativi certificato storico di residenza;*
- ❖ **Allegato 7: Pubblicazioni Agenzie Immobiliari e: Dati Agenzia delle**
Entrate Banca Dati delle Quotazione Immobiliari –Comune di San Mango sul Calore (AV)
- ❖ **Allegato 8: Titolo di Proprietà Immobili;** *Atto di Divisione del 30/11/2006 n. di Repertorio 22772 in notar Solomene Luigi sede: Altavilla Irpina*

Il C.T.U.
Arch. Giuseppina Morante

CTU: architetto giuseppina morante
via M.A. Iannacchini 28 83100 Avellino tel 0825-37181 - 3332047589
e-mail giuseppina.morante@alice.it
pec: giuseppina.morante@archiworldpec.it

Congedo C.T.U.

Tanto può affermare la sottoscritta, in ottemperanza all'incarico ricevuto che, a tal punto, ritiene di aver completamente espletato.

Disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Avellino 28/08/2015

In Fede

Il C.T.U.
Arch. Giuseppina Morante

Nota conclusiva:

*La presente relazione si compone di n.25 pagine complessive intestazione compresa e n. 8 (allegati) **Allegati** e Specifica per liquidazione Compensi professionali.*