
TRIBUNALE DI AVELLINO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 65/2022 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORE ESECUTATO: XXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.
Geom. Nicolina Marena

Geom. Nicolina Marena
Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)
Tel. 0825 666148, cell. 3281862738
E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it
Pec: nicolina.marena@geopec.it



TRIBUNALE DI AVELLINO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Premessa

La sottoscritta geom. Nicolina Marena, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 2667 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino al n. 1358, con provvedimento del 15.07.2022 emesso dal G.E. del Tribunale di Avellino, dott.ssa Patrizia Grasso, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 65/2022 R.G.E., promossa dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. e partita Iva XXXXXXXXX), con sede legale in XXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXXXX del Foro di Napoli, in danno del sig. XXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), rappresentato e difeso dagli Avv.ti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, entrambi del Foro di Avellino.

In data 25.07.2022 la scrivente ha accettato l'incarico affidatole, come da rituale, ed è venuta a conoscenza del mandato conferitole, consistente nella stima del compendio pignorato e nel compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., relativamente all'immobile con annesso accessioni, pertinenze e dipendenze, di piena proprietà del sig. XXXXXXXXX, sito in Manocalzati (AV) alla località Tufara, via Variante Est, già Strada Statale 7 Bis di Terra di Lavoro ed in precedenza via Ofantina S.S. 7 Bis, di cui all'atto di pignoramento immobiliare notificato al debitore dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 9.05.2022 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Avellino - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25.05.2022 ai n.ri 8825/7545, e precisamente:

- Appartamento al terzo piano sito in Manocalzati (AV) alla località Tufara, via Variante Est, distinto con il numero interno 14, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Manocalzati al foglio 9, particella 553 sub. 19, via Variante Est, interno 14, piano 3, categoria A/2, classe 1°, vani 5,5.

Quadro delle attività svolte

In ottemperanza al mandato conferitole, la scrivente CTU, dopo aver esaminato accuratamente gli atti del procedimento, in data 31.08.2022 ha depositato telematicamente, presso il Tribunale di Avellino, la scheda di verifica della documentazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c.; successivamente, ha eseguito gli accertamenti tecnici afferenti il mandato ricevuto, mediante

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



approfondimenti e sopralluoghi presso l'immobile pignorato ed ha svolto indagini di mercato in zona, finalizzati all'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed economici per un'esaustiva analisi del giudizio di stima.

Operazioni peritali

Per l'espletamento dell'incarico affidatole, la sottoscritta ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi oggetto di causa per il giorno 3 novembre 2022, dandone congruo preavviso con comunicazione inoltrata, a mezzo PEC del 12.10.2022, al debitore, sig. XXXXXXXXXX, presso gli Avv.ti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, al creditore procedente, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX, presso l'Avv. XXXXXXXXXX al creditore intervenuto, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX, presso l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX e p.c. al custode giudiziario, Avv. XXXXXXXXXX.

In tale data, la scrivente si è recata in Manocalzati (AV), alla via Variante Est, civico 27, presso l'immobile staggito dove ha rinvenuto il sig. XXXXXXXXXX, alla cui presenza ha dato inizio alle operazioni peritali.

Nel corso di tale sopralluogo, svoltosi con la totale collaborazione e disponibilità della parte esecutata, la scrivente CTU ha esaminato lo stato dei luoghi ed eseguito dettagliati rilievi metrici e fotografici del bene in oggetto, al fine di stabilirne l'esatta consistenza, individuarne le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché di verificare la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i titoli abilitativi, le risultanze catastali e la sussistenza rilevata, ovvero lo fatto di fatto dei luoghi e dell'immobile.

All'esito delle operazioni di rilievo, ha redatto il verbale di sopralluogo (cfr. alleg. 1).

Dati acquisiti

Per la corretta redazione della perizia estimativa, la sottoscritta ha effettuato ricerche ipotecarie e catastali, compiuto accertamenti ed indagini sui luoghi, svolto verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manocalzati (AV), tesi ad ottenere notizie ed atti ad integrazione della documentazione già acquisita dal fascicolo telematico.

In particolare, tramite il servizio Sister del sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Avellino - Servizi Catastali, ha acquisito la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile oggetto di procedura, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e l'estratto di mappa aggiornato del fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato (cfr. alleg. 2); in data 17.10.2022 ha eseguito ispezioni ipotecarie presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Avellino, visionando con attenzione i

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



titoli di provenienza del bene, con particolare riferimento alla scrittura privata del 30.10.1998, al decreto di trasferimento immobili del 2.05.2006 e all'atto di compravendita del 18.09.2006, per verificare gli elementi in essi contenuti, nonché l'esistenza o meno di servitù e vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli per l'immobile.

In data 19.10.2022 ha inoltrato all'Ufficio protocollo del Comune di Manocalzati, a mezzo PEC, istanza formale di accesso agli atti e di estrazione copia della documentazione tecnica - amministrativa ivi depositata (concessioni edilizie, grafici di progetto, deposito al Genio Civile, certificato di inizio ed ultimazione lavori, collaudo, condoni, pratiche edilizie, ecc...), attinente al fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare pignorata; istanza che è stata acquisita il successivo 20 ottobre al prot. n. 7835 dell'Ente.

La suddetta documentazione è stata rilasciata in data 1.12.2022 (cfr. alleg. 3.1 e 3.2).

Ulteriore richiesta per ottenere informazioni in merito allo stato della pratica di condono edilizio prot. n. 1325 del 28.02.1995 e alla sussistenza dei presupposti di applicazione della disposizione di cui all'art. 1, co. 376 della Legge n. 178/20, è stata inoltrata al medesimo Ufficio, a mezzo PEC del 13.12.2022, ed acquisita in pari data al prot. gen. dell'Ente con il n. 9166; il successivo 14.02.2023 l'UTC ha rilasciato relativa attestazione recante prot. n. 1117 (cfr. alleg. 3.3).

In sede di sopralluogo, il debitore ha fornito alla scrivente copia dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Massimo des Loges in data 18.09.2006, rep. n. 149927/18239, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 20.09.2006 ai n.ri 18622/13561. (cfr. alleg. 4).

Infine, in data 31.01.2023 la sottoscritta ha inoltrato all'amministratore di condominio dello stabile di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, ing. XXXXXX, richiesta per ottenere informazioni circa il regolamento di condominio, le tabelle millesimali, nonché le spese condominiali, ed eventualmente, quelle insolute afferenti all'unità immobiliare in questione (cfr. alleg. 5).

Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, dall'analisi della documentazione acquisita e dai rilievi eseguiti, previa verifica della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., la scrivente ha redatto la presente relazione di stima che si compone dei seguenti paragrafi:

1. Individuazione e ubicazione del bene pignorato
2. Identificazione catastale e confini
3. Descrizione dell'immobile
4. Provenienza cespite

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



5. Destinazione urbanistica
6. Regolarità edilizia
7. Conformità catastale
8. Stato di possesso del bene e regime patrimoniale
9. Dotazioni condominiali, spese di gestione ed insolute
10. Divisibilità
11. Gravami
12. Criterio di stima e valutazione del bene pignorato
13. Conclusioni

1. INDIVIDUAZIONE E UBICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene oggetto di stima, di cui all'atto di pignoramento immobiliare, è costituito da un appartamento ad uso abitativo al terzo piano (o piano mansarda) del fabbricato condominiale denominato "Belvedere", sito in Manocalzati (AV) alla località Tufara, via Variante Est, civico 27, ed è rilevato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 9, particella 553 sub. 19.

Durante il corso delle operazioni peritali la scrivente ha eseguito un sopralluogo alle aree contigue, rilevando quanto segue:

- il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata costituisce porzione, è ubicato lungo la S.S. 7 Bis (Variante Est Avellino-Napoli), corsia verso ovest, in prossimità del distributore di carburante Esso, in una zona periferica del Comune di Manocalzati, dal cui centro abitato dista circa 3,5 Km;
- l'area in argomento, compresa tra il Fiume Sabato e la predetta SS. 7 Bis, è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e caratterizzata dalla presenza di immobili a destinazione prevalentemente industriale e commerciale;
- la zona è a traffico sostenuto con parcheggi limitati.

L'edificio riceve accesso dalla Variante Est mediante una strada privata comune, individuata dalle particelle 558, 559 e 560 in ditta alla società "XXXXXXXXXXXX", che collega detta variante con la corte, pure comune - annessa al fabbricato (p.lla 553 sub.1) e a servizio dello stesso - che costituisce accesso alle singole unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Di seguito si riporta l'inquadramento generale dell'area in esame e la veduta particolareggiata della zona.

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it





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

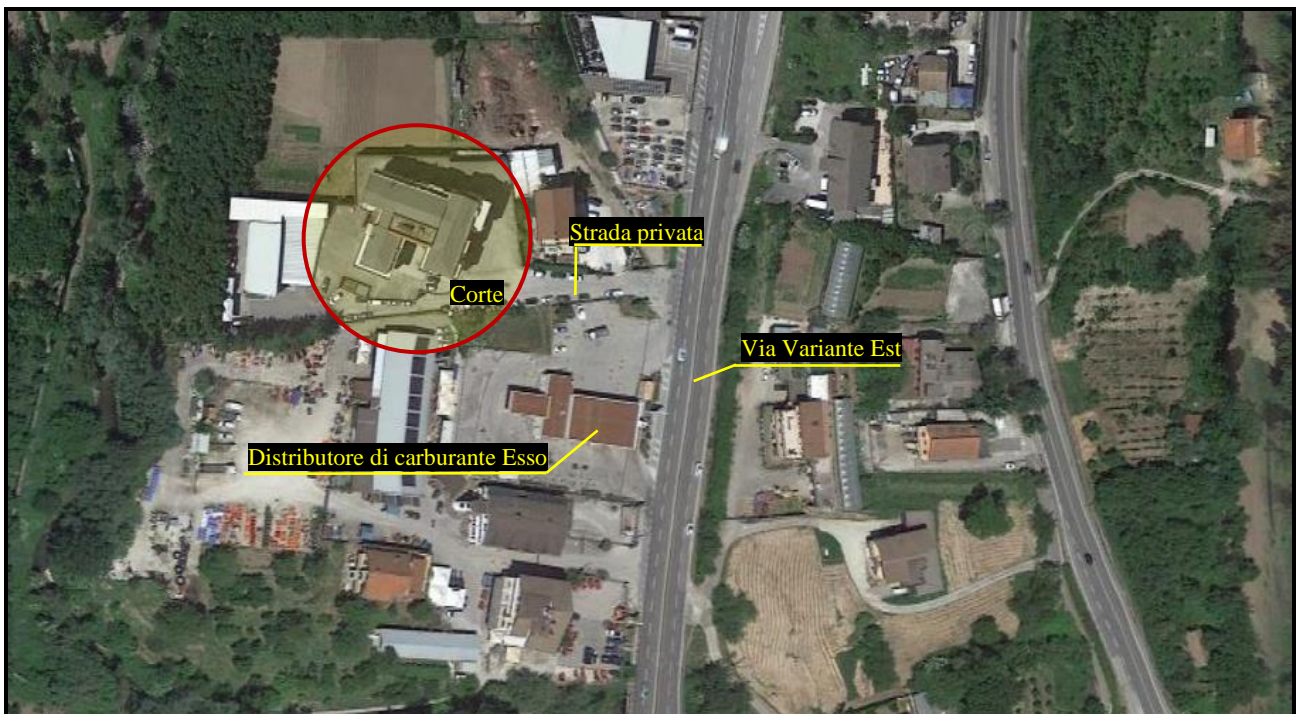


Fig. 2 - Veduta particolareggiata dell'area in esame -



2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

L'appartamento è censito nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Manocalzati (AV)** al **foglio 9**, **particella 553 subalterno 19**, categoria A/2, classe 1°, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 131, superficie totale escluse aree scoperte mq. 121, rendita Euro 340,86, via Variante Est, interno 14, piano 3, e risulta in ditta al sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1.

Tale appartamento **confina** con: pianerottolo e vano scala condominiali (p.lla 553 sub. 2), unità immobiliare distinta con il numero interno 13 (p.lla 553 sub. 46) in ditta XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, unità immobiliare distinta con il numero interno 15 (p.lla 553 sub. 20) in ditta XXXXXXXXXXXX, e distacco su corte condominiale per due lati.

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

Mutazioni catastali

L'unità immobiliare oggetto di procedura scaturisce dalla denuncia di variazione per cambio di destinazione da locale deposito ad abitazione, prot. n. 115 del 25.11.1995 Mod. D del Catasto Edilizio Urbano.

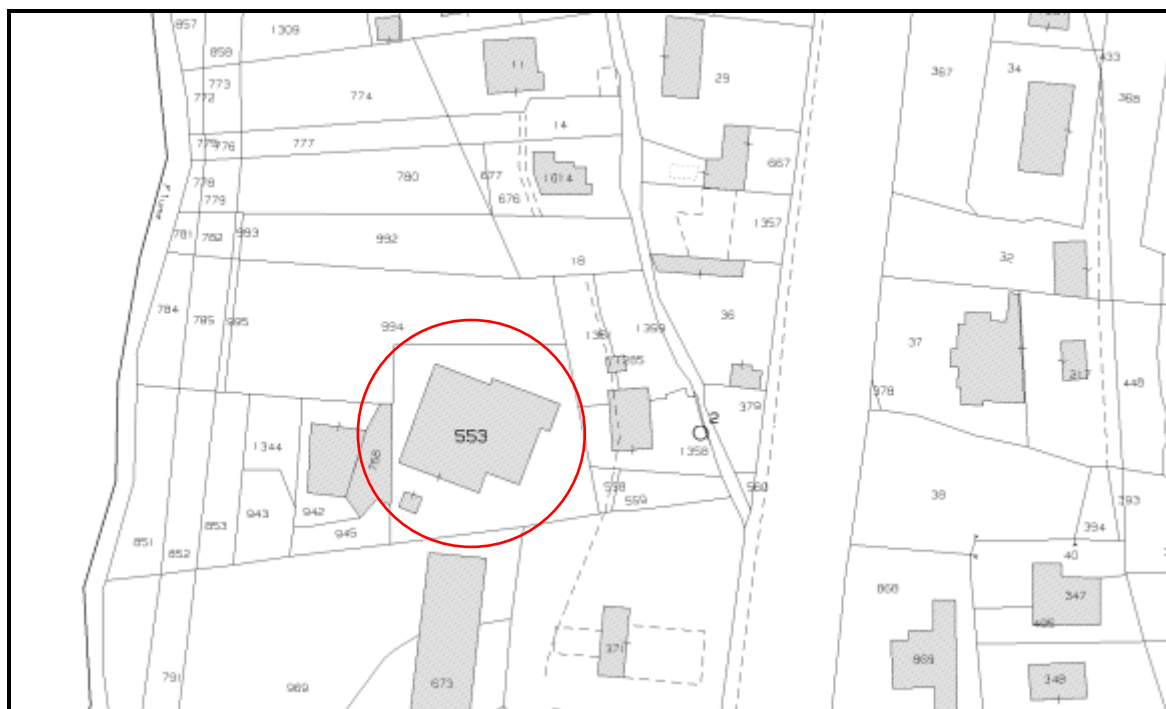


Fig. 3 - Estratto di mappa del foglio 9 con individuazione del fabbricato comprendente l'immobile pignorato

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it

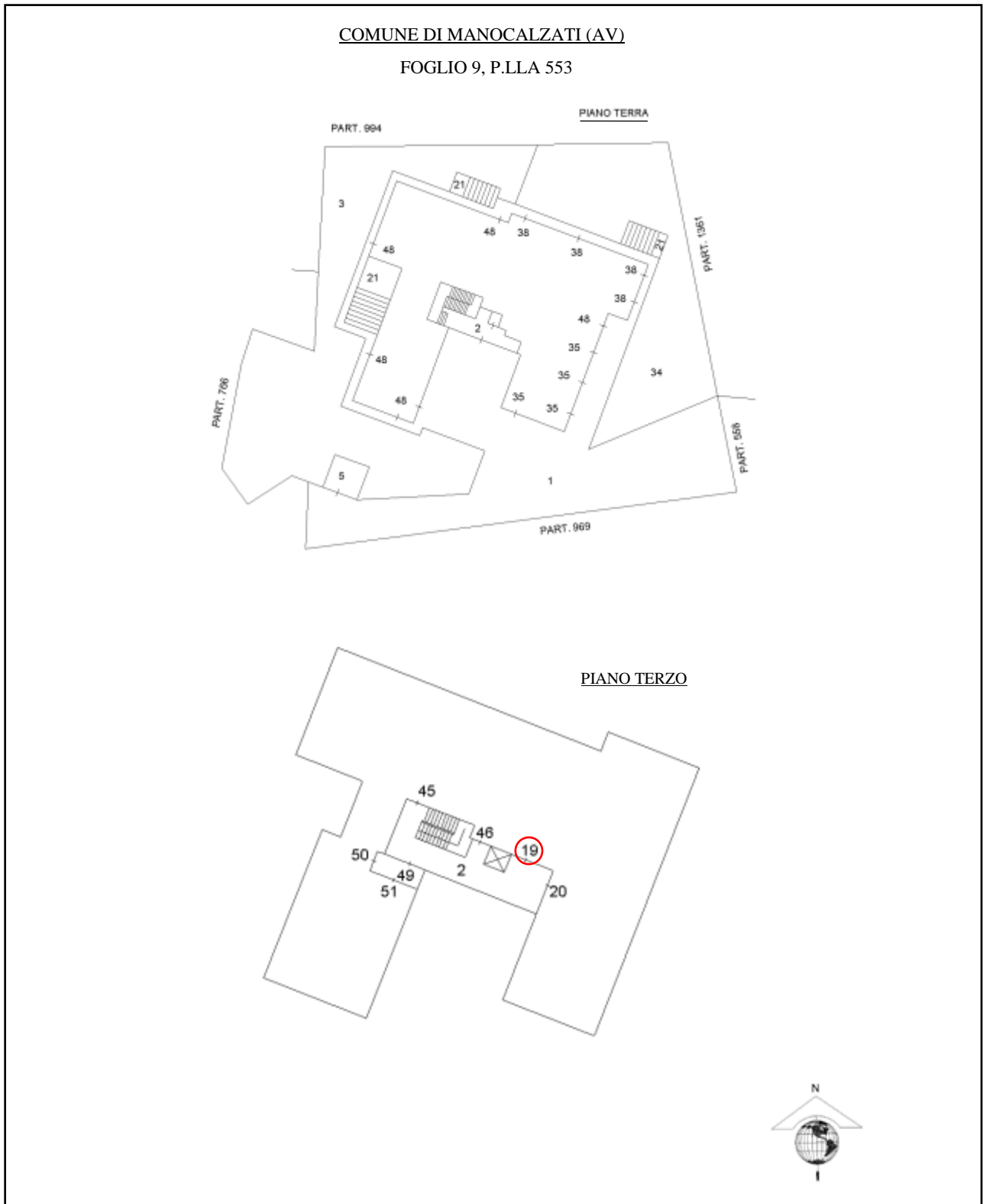


Fig. 4 - Stralcio elaborato planimetrico p.lla 553 con indicazione in rosso dell'unità immobiliare pignorata

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione al terzo piano di un edificio condominiale ad uso residenziale, avente caratteristiche non di lusso, sito nel Comune di Manocalzati (AV), via Variante Est, civico 27, composto da due piani interrati, un piano terra e tre piani in elevazione, di cui uno mansardato, collegati da gabbia scala interna e vano ascensore comunicante con tutti i piani.

Il primo piano interrato è occupato da un grosso locale deposito; il secondo piano interrato è destinato a dieci garages, due locali deposito ed un locale artigianale; il piano terra comprende tre locali per attività commerciale; i tre piani superiori ospitano 16 appartamenti ad uso abitativo (distribuiti cinque al piano primo, cinque al piano secondo e sei al piano mansardato).

Completano l'edificio una cabina elettrica, delle aree esclusive esterne e delle porzioni condominiali, quali la corte, l'androne, le scale, l'ascensore e la corsia di manovra.

L'intero edificio è rilevato nel Catasto Fabbricati del Comune di Manocalzati al foglio 9, particella 553, suddivisa in subalterni. Sono beni comuni non censibili il sub. 1, ovvero la corte esterna comune, ed il sub 2, costituito dall'androne, dalle scale e dall'ascensore condominiale.

L'accesso al fabbricato cui inerisce l'immobile oggetto di stima, come già accennato al paragrafo 1, avviene da una strada privata comune di accesso che collega la Variante Est con la corte, pure comune, annessa all'edificio (p.lla 553 sub.1) e a servizio dello stesso; percorrendo detta corte si giunge al portone d'ingresso principale, posto lungo il prospetto sud del fabbricato, che immette nell'androne comune, dal quale, mediante le scale e l'ascensore (p.lla 553 sub. 2), si raggiungono le unità immobiliari presenti nel fabbricato, tra cui quella in oggetto.

Il fabbricato ha: struttura portante in cemento con solai di piano e di copertura in latero-cemento; copertura a falde; tompagnatura perimetrale in muratura di laterizi monoblocchi; tramezzature interne di laterizi; facciate intonacate e tinteggiate; infissi esterni parte in legno del tipo alla romana e parte in alluminio. Le facciate e gli infissi appaiono degradati; i frontalini dei cornicioni sono privi di qualsiasi strato di protezione e scossaline, risultano ammalorati per la presenza di crepe e di parti sgretolate; i parapetti dei balconi del terzo piano ed i relativi ciellini sono deteriorati e bisognevoli di tinteggiatura con idonea pittura per esterni.

Per quanto sopra, alcune delle parti condominiali del fabbricato (cornicioni, facciate) e altre di proprietà esclusiva (infissi, parapetti dei balconi in cemento armato e relativi sottobalconi) necessitano di interventi di manutenzione.

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



I pavimenti e le pareti dell'androne, della cassa scala e dei pianerottoli, nonché l'area scoperta condominiale sono ben tenuti.

Il fabbricato è dotato degli impianti tecnologici (idrico, elettrico e telefonico) risalenti all'epoca di realizzazione dell'edificio; l'impianto di riscaldamento dei singoli appartamenti è autonomo con caldaia alimentata a G.P.L.

La raccolta delle acque reflue avviene in una vasca in cemento armato a tenuta stagna, atteso che la zona è sprovvista di rete fognaria pubblica.

L'**appartamento** in questione è ubicato al piano terzo (o piano mansarda) del fabbricato, interno 14, e ha accesso dalla quarta porta a destra di chi perviene al pianerottolo comune dopo aver salito le scale o dalla prima porta a sinistra per chi esce dall'ascensore.

Tale appartamento, adibito a civile abitazione, ha pianta regolare, superficie lorda complessiva di mq. 121,20, ed altezza interna che varia da circa 1.80 a circa 3.10 ml; si compone di ingresso, ampio soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno, per una superficie utile complessiva di mq 106,82 con annessa balconata a due lati di mq. 50,75.

L'unità abitativa presenta rifiniture del tipo comune ai fabbricati per civile abitazione e precisamente: pavimenti degli ambienti e rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica; tramezzature in laterizio rifinite con intonaco e tinteggiatura; porte in legno e vetro; infissi in alluminio provvisti di ante interne; porta di ingresso blindata rivestita con pannelli di legno; i locali sono arredati, il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca.

La balconata è delimitata da parapetti in cemento armato che, come detto in precedenza, sono ammalorati e vanno risanati unitamente al cielino; la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica di tipo antigelivo, alcune delle quali hanno la superficie corrosa.

L'appartamento in esame nel complesso gode di una buona esposizione sull'asse elioteramico e di una sufficiente luminosità garantita dalle aperture dirette (finestre e balconi) che corrono lungo le pareti perimetrali dell'unità immobiliare, ad eccezione dell'ingresso e del soggiorno che hanno una scarsa luminosità per la presenza di alcune pareti cieche.

L'unità immobiliare è allacciata alle reti esistenti nel fabbricato (elettrica, idrica e telefonica); l'impianto di riscaldamento è autonomo con rete di distribuzione sottotraccia e alimentato da caldaia a GPL posta sulla balconata; i corpi radianti sono parte in ghisa e parte in alluminio.

La sottoscritta, non avendo reperito le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, non ha potuto verificare la conformità degli stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza.

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



Le finiture dell'appartamento sono state realizzate con materiali di media qualità; i parapetti e il ciellino della balconata necessitano di lavori di manutenzione, come pure la facciata ed i cornicioni. Nel complesso, l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione, sebbene siano presenti parti degradate che richiedono interventi di manutenzione specifici (ripresa delle tinteggiature, ripristino parapetti balconata e cornicioni).

La suddetta unità immobiliare è priva di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui al D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni.



Foto 1 - Vista appartamento dalla strada



Foto 2 - Vista appartamento dall'area retrostante

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

APPARTAMENTO P.LLA 553 SUB. 19			
Destinazione d'uso	Superficie utile mq	Superficie non residenziale mq	Superficie lorda mq
Ingresso	7,35		9,07
Soggiorno	41,66		45,58
Cucina	12,06		14,94
Camera 1	25,70		28,64
Camera 2	15,40		17,19
Bagno	4,65		5,78
Totale	106,82		121,20
Balconata		50,75	53,27

Tab. 1 - Consistenza analitica delle superfici dell'unità immobiliare p.lla 553 sub. 19

Per ulteriori dettagli si rimanda alla planimetria dello stato di fatto dell'immobile (cfr. alleg. 6) e alla documentazione fotografica allegata (cfr. alleg. 7).

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



4. PROVENIENZA CESPITE

Attuale proprietario

L'unità immobiliare de quo è pervenuta al sig. XXXXXXXXXX in piena proprietà per acquisto fattone dai coniugi XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX l'XXXXXX, e XXXXXXXX XXXXXXXX, nato ad XXXX il XXXX, in virtù di atto di compravendita per Notar Massimo des Loges di Avellino del 18.09.2006, rep. n. 149927/18239, registrato in Avellino il successivo 19 settembre al n. 3494 1T, ed ivi trascritto il 20.09.2006 ai n.ri 18622/13561 (cfr. alleg. 4).

Dalla lettura del suddetto atto, si evince testualmente:

“- Ai sensi dell'art. 40, 2° comma della legge 28/2/1985 n. 47 e dell'art. 2, comma 58 della legge 23/12/1996 n. 662 per cambio di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto è stata presentata al Comune di Manocalzati domanda di concessione in sanatoria in data 25 febbraio 1995 di protocollo n. 1325, ai sensi dell'art. 35 comma 12, della legge 47/85, se ne ricorrono le condizioni, e successive modifiche ed integrazioni e finora non è stato emesso o notificato alcun provvedimento espresso di diniego di tale concessione.

A tal proposito i comparenti dichiarano che:- è stato versato l'intero importo della relativa oblazione calcolato secondo le disposizioni di legge in materia ed il Comune non ha richiesto fino alla data odierna alcun conguaglio; Per patto espresso resta a carico della parte alienante qualsiasi onere, differenza di oblazione o somma comunque dovuti in relazione al richiesto condono, anche se conseguenti a modifiche della normativa in materia e la stessa si obbliga espressamente a produrre, a sua cura e spese, al Comune di Manocalzati qualsiasi documentazione dovesse occorrere in futuro al fine del rilascio della relativa concessione in sanatoria per la formazione del silenzio-assenso”.

Precedenti proprietari

Alla suddetta XXXXXXXXXX, coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'immobile era pervenuto dai coniugi XXXXXXXXX, nata ad XXXXX il XXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXX il XXXXXXX, in virtù di decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Avellino in data 2.05.2006, rep. 1242/3228, trascritto in Avellino il 24 maggio 2006 ai n.ri 10406/7635.

A XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di comunione legale, il bene era pervenuto in virtù di atto autenticato nelle firme dal Notaio Edgardo Pesiri in data 30.10.1998, rep. n. 31434/ 10371, trascritto in Avellino il 25.11.1998 ai n.ri 16847/14392, da XXXXXXXX, nato a XXXX il

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



XXXXXXX, al quale l'immobile era pervenuto per acquisto fattone dalla società "XXXXXXX" in forza dell'atto autenticato nelle firme dallo stesso Notaio Edgardo Pesiri in data 9.09.1996, rep. n. 28488/9262.

Nel citato atto del 9.09.1996 veniva espressamente convenuto tra le parti contraenti, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, anche con carattere di realtà e perpetuità, quanto segue:

*“-- la particella n. 553/1 individua la corte comune all'intero fabbricato, a servizio di quest'ultimo anche per l'accesso alle singole unità dello stesso; tale corte, nella parte circostante il perimetro del fabbricato, è adibita a marciapiede percorribile solo a piedi: su tale marciapiede è vietato il passaggio continuo, dovendosi utilizzare il medesimo marciapiede solo per le riparazioni necessarie al fabbricato; il passaggio continuo sempre solo a piedi invece è consentito solo a vantaggio dei locali a piano terra e al primo piano interrato destinati ad attività commerciale e depositi, in quanto le relative unità necessitano di esso marciapiede per l'accesso;
-- la corte comune (ripetuta particella n. 553/1) costituisce, come già specificato, accesso alle singole porzioni dell'intero fabbricato, particolarmente nella parte più larga e limitrofa a strada privata (di cui appresso) in collegamento con la via pubblica; su tale accesso è vietato assolutamente sostare permanentemente con qualsiasi mezzo e depositare oggetti o materiali;
-- alla su cennata corte-accesso si perviene a mezzo di strada privata comune (su indicate particelle numeri 560-559-558), già realizzata in loco, in collegamento con la variante est Avellino-Napoli”.*

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manocalzati è stato riscontrato:

- che l'area ove sorge il fabbricato, sede dell'unità immobiliare da stimare, individuata con la particella 553 del foglio di mappa 9, secondo il vigente Programma di Fabbricazione, ricade in **zona “B - Residenziale Conservativa”**;
- che detta area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. c) del D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 “Codice dei beni Culturali e del Paesaggio”;
- che l'area in oggetto è interessata dalle disposizioni di cui al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Avellino, approvato con delibera del C.S. n. 42 del 25.02.2014.

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



6. REGOLARITÀ EDILIZIA

Titoli abilitativi

Da ricerche esperite presso il locale Ufficio Tecnico è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura è stato edificato in virtù dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Manocalzati e specificatamente:

- Concessione edilizia n. 10 del 15.06.1989 per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione ed attività commerciali, la costruzione della strada di accesso dalla Variante Est al fabbricato e la sistemazione limitrofa al fabbricato con opere di contenimento. L'edificio previsto era costituito da due piani interrati e tre piani fuori terra, oltre alla copertura, e si componeva di due piani interrati da destinare a garages e locali depositi; piano terra da adibire a locali per attività commerciale; piano primo e secondo da destinare ad abitazioni, con cinque appartamenti per ciascun piano;
- Concessione edilizia in variante n. 60 Reg. Costr, prot. n. 2640 del 22.10.1992 che oltre alla realizzazione delle opere di cui al progetto principale, prevedeva la costruzione di un altro corpo di fabbrica sviluppatosi su due livelli interrati - consentendo l'ampliamento dei due piani interrati preesistenti - e la proroga dei termini per l'ultimazione lavori, e, oltre ad implicare modifiche strutturali, comportava variazioni delle distribuzioni degli appartamenti, dei locali di piano terra, nonché variazioni dei depositi e dei garages nei piani interrati.

Dai grafici progettuali e dalla relazione, allegati alla variante, emerge che il primo piano interrato era costituito da un unico locale pluriuso-deposito e da un locale destinato a centrale-deposito; il secondo piano interrato era composto da garages a servizio degli appartamenti e da due locali depositi; il piano terra era destinato a due locali per attività commerciali; il piano primo ed il secondo si componeva di cinque appartamenti a piano; il piano copertura, restava non utilizzabile e subiva delle modifiche riguardanti le falde ed i parapetti.

Il progetto originario con relativi atti fu depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 7.07.1989 ed acquisito al n. 115354, mentre quello di variante fu depositato in data 25.05.1992 al n. 115354/Var., prot. n. 8613.

I lavori di costruzione del fabbricato ebbero inizio il 7.07.1989 (quelli strutturali iniziarono in data 10.07.1989) e furono completati in data 7.06.1993, come risulta dal verbale di ultimazione lavori trasmesso al Comune di Manocalzati in data 30.06.1993, prot. n. 3730; il certificato di collaudo statico fu redatto il 24.06.1993 e depositato al Genio Civile di Avellino l'8.07.1993.

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



Con provvedimento del Sindaco del Comune di Manocalzati del 18.03.1994, prot. n. 1365, fu autorizzata l'abitabilità del fabbricato realizzato con le concessioni edilizie di cui sopra.

Dall'attestato rilasciato alla scrivente dal locale Ufficio Tecnico in data 14.02.2023, prot. n. 1117, si evince che l'immobile oggetto di procedura, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e/o finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Abusi edilizi, condono edilizio e sanatoria

Successivamente alla realizzazione del fabbricato secondo quanto autorizzato con i citati titoli abilitativi e dopo l'ultimazione dei lavori, il sig. XXXXXXXXXX, possessore dell'intero sottotetto del fabbricato in virtù di scrittura privata del 30.12.1992, tra il mese di ottobre e dicembre del 1993, come si evince dalla dichiarazione dell'atto di notorietà resa dallo stesso sig. XXXXXX ed allegata all'istanza di condono di cui appresso, trasformò abusivamente una porzione di sottotetto in mansarde destinate ad abitazioni, modificando parte della falda di copertura precedentemente assentita e ricavando cinque appartamenti funzionali, tra cui quello in esame.

Per tale trasformazione, ed in particolare per l'appartamento pignorato, il XXXXXX in data 28.02.1995 presentò al Comune di Manocalzati istanza di condono edilizio, ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 e successiva Legge n. 724 del 23.12.1994, acquisita al prot. dell'Ente al n. 1325, per cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile in mansarda abitabile; successiva integrazione, alla quale sono allegati la relazione tecnica, gli elaborati grafici, il certificato di idoneità statica, ecc..., fu inoltrata il 5.07.2000, prot. n. 4296.

Per la suddetta pratica di condono furono versati gli oneri concessori e l'oblazione dovuti per legge, ma, ad oggi, non risulta rilasciato il relativo permesso di costruire in sanatoria, né è stato emesso o notificato alcun provvedimento espresso di diniego da parte del Comune.

Dai grafici allegati alla pratica di condono di cui sopra, l'unità immobiliare era composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno, oltre un ampio terrazzo (o balconata) perimetrale alla mansarda, che risultava già autorizzato, in quanto rappresenta l'originario elemento di chiusura della copertura. Per quanto sopra, la superficie occupata dal terrazzo non è stata considerata abusiva poiché il medesimo terrazzo è stato realizzato in conformità alle suindicate concessioni; esso delimita, con parapetto in cemento a faccia vista, la copertura del fabbricato.

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



A seguito di richiesta della scrivente al Comune di Manocalzati del 13.12.2022, prot. n. 9166, e dell'istruttoria della menzionata pratica di condono edilizio da parte del tecnico incaricato per l'esame e la valutazione delle pratiche di condono edilizio (prot. n. 1116 del 14.02.2023), l'Ufficio Tecnico con comunicazione del 14.02.2023, prot. n. 1117, ha attestato:

- che il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento dei diritti di segreteria pari ad € 300,00 e alla produzione di una marca da bollo da € 16,00;
- che agli atti d'Ufficio non è stata reperita nessuna autorizzazione paesaggistica relativa all'intero cassone individuato in mappa al foglio 9, particella 553, in quanto l'area su cui sorge il fabbricato, anche se ricompresa nella fascia dei 150 metri dal fiume Sabato, è esclusa dal vincolo paesaggistico a norma dell'art. 142, comma 2, lettera a) del D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio".

Successivamente alla presentazione dell'istanza di condono ed in assenza di provvedimenti autorizzativi, l'unità immobiliare de quo è stata oggetto di opere di modifiche interne consistenti:

- nello spostamento della cucina in un altro vano dell'appartamento, che ha comportato una modifica degli impianti tecnologici;
- nell'abolizione del tramezzo previsto tra la cucina, la camera ed il bagno, con conseguente fusione della superficie del disimpegno a quella del soggiorno;
- nell'ampliamento della camera da letto di maggiori dimensioni mediante la demolizione del tramezzo ivi presente e la realizzazione di un nuovo tramezzo nello spazio occupato in parte dal soggiorno.

Le difformità generate da tali modifiche dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione al Comune di una CILA in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva), ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del DPR 380/01 e s.m.i., ma questo solo dopo aver ottenuto il permesso di costruire in sanatoria per il condono edilizio.

La sanzione pecuniaria per la presentazione della CILA in sanatoria è di € 1.000,00, a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria pari ad € 60,00 ed il compenso del professionista incaricato per la redazione di tale pratica e di quella per conseguire l'agibilità mediante la segnalazione certificata di agibilità (SCAgi), che viene quantificato presuntivamente in € 2.000,00 (comprensivo di oneri come per legge), per un importo complessivo a carico dell'aggiudicatario di € 3.060,00. Quest'ultimo entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, dovrà richiedere il rilascio del

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



permesso di costruire in sanatoria e presentare la CILA; successivamente dovrà eseguire la variazione catastale.

Si evidenzia che l'importo sopra determinato potrà subire delle variazioni in sede di definizione delle pratiche a secondo del professionista incaricato; il medesimo importo sarà decurtato dal valore di stima attribuito all'immobile.

Per maggiori dettagli circa le difformità causate dalle modifiche interne di cui sopra, si rimanda all'elaborato grafico di confronto (cfr. alleg. 8).

Di seguito si riepilogano i costi per ottenere la conformità urbanistica del bene.

COSTI PER CONFORMITA' URBANISTICA	
Costi per definire la pratica di condono	€ 316,00
Costi per Cila in sanatoria, agibilità	€ 3.060,00
TOTALE	€ 3.376,00

7. CONFORMITÀ CATASTALE

Dal riscontro tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile emergono delle difformità conseguenti: allo spostamento della cucina in un altro vano dell'appartamento, che ha comportato una modifica degli impianti tecnologici ed in particolare di quello idrico; all'abolizione del tramezzo presente tra la cucina, la camera ed il bagno, con fusione della superficie del disimpegno a quella del soggiorno; all'ampliamento della camera da letto di maggiori dimensioni mediante la demolizione del tramezzo ivi presente e la realizzazione di una nuova parete divisoria nello spazio occupato in parte dal soggiorno.

Tali difformità hanno determinato una diversa distribuzione degli ambienti che dovrà essere regolarizzata mediante la presentazione di una variazione catastale - da eseguirsi solo dopo aver proceduto alla regolarizzazione edilizia - le cui spese vengono quantificate all'incirca in € 800,00 (comprensivi di diritti catastali, oneri ed onorario tecnico).

Tali costi ricadranno a carico dell'aggiudicatario e, pertanto, ai fini della valutazione, saranno decurtati dal valore stimato dell'immobile.

8. STATO DI POSSESSO DEL BENE E REGIME PATRIMONIALE

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, sig. XXXXXXXXXX, dalla compagna e dalla figlia di quest'ultima.

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



In merito al regime patrimoniale della famiglia si precisa che il sig. XXXXXXXXXXXX è di stato libero, in quanto divorziato da XXXXXXXXXXXX dal 24.03.2009, così come si evince dal certificato dello stato civile, in atti.

9. DOTAZIONI CONDOMINIALI, SPESE DI GESTIONE ED INSOLUTE

L'appartamento oggetto di procedura è collocato in un fabbricato condominiale, pertanto il proprietario, sig. XXXXXXXX, partecipa all'amministrazione della comproprietà delle parti comuni tali per legge e per destinazione, come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 3.11.2022, il sig. XXXXXXXX ha dichiarato che: *“Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è sprovvisto di amministratore condominiale da circa 7 - 8 anni e il condominio è autogestito dai condomini. La spesa condominiale mensile fino a 7- 8 anni fa era di circa € 15,00”*.

Successivamente alla data del sopralluogo, la scrivente è venuta a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore di condominio, nella persona dell'ing. XXXXXXXX, al quale è stata inoltrata formale richiesta a mezzo PEC del 31.01.2023, per ottenere copia del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali e conoscere le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, quelle straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia e quelle eventualmente scadute ed insolute. Tale ricerca si è rilevata infruttuosa, in quanto l'amministratore, con PEC del 16.02.2023, ha comunicato di non essere in possesso della documentazione per mancato passaggio di consegne da parte del precedente amministratore (cfr. alleg. 5).

10. DIVISIBILITÀ

Date le caratteristiche, la destinazione d'uso e la consistenza dell'immobile, si ritiene non possibile suddividerlo in più lotti.

11. GRAVAMI

Dall'esame della certificazione notarile acquisita agli atti della procedura, redatta dal Notaio Maria Landolfo di Napoli, datata 8/06/2022, a carico dell'immobile pignorato (p.lla 553 sub. 19), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto di pignoramento immobili**, eseguito dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino il 9.05.2022, rep. n. 1128, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX, contro XXXXXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 25.05.2022 ai n.ri 8825/7545, gravante sull'immobile in oggetto per la quota dell'intera proprietà;

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



- **Ipoteca volontaria** a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX, contro XXXXXXXXXXXX, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 20.09.2006 ai n.ri 18627/3400, per la somma di € 160.000,00, in virtù del contratto di mutuo di euro 80.000,00 stipulato con atto per Notar Massimo des Loges di Avellino del 18.09.2006, rep. n. 149928, gravante sull'immobile pignorato per la quota dell'intera proprietà.

Preme sottolineare che, con atto del 20.07.2022, la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX (c.f. XXXXXXXX) con sede in XXXX, è intervenuta nella procedura esecutiva in argomento per la somma di € 45.341,71, oltre interessi, in virtù di decreto ingiuntivo n. 658/2022 emesso dal Tribunale di Avellino il 17.06.2022.

12. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Criterio di stima e fonti di informazione

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

Atteso che la determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su adeguati procedimenti e criteri di stima che prevedano risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi, il metodo di valutazione che la sottoscritta ha adottato per la presente stima è quello sintetico monoparametrico, in quanto ritenuto pratico e abbastanza aderente alla realtà.

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

Per giungere ad un'equa valutazione, la scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare in esame, dell'esistenza di servitù, vincoli, oneri giuridici e pesi gravanti sul bene, dello stato di occupazione del cespite, dell'andamento del locale mercato immobiliare che è caratterizzato da una evidente flessione delle compravendite causata dallo strascico dell'emergenza sanitaria che ha colpito il nostro Paese e da scarse contrattazioni private, nonché delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti.

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



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

- a) da indagini di mercato esperite presso agenzie immobiliari operanti nella zona (Tecnocasa, Capital House, Tempocasa, tutte di Atripalda), imprenditori e professionisti che si occupano del settore immobiliare, nonché da offerte di vendita presenti nel web, dalle quali è scaturito che il valore medio di mercato di appartamenti analoghi a quello in oggetto è di circa 700,00 €/mq;
- b) dalla consultazione della “Banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, dalla quale emerge che l’immobile in questione ricade nella fascia suburbana del Comune di Manocalzati, in zona posta a confine con il Comune di Atripalda. In tale zona il valore di mercato delle abitazioni civili in normale stato conservativo, alle quali si ritiene di poter equiparare l’unità immobiliare de quo, in virtù delle sue peculiarità, è compreso in un range che oscilla tra 610,00 €/mq e 770,00 €/mq di Superficie Lorda, ovvero un valore medio di 690,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: MANOCALZATI

Fascia/zona: Suburbana/USCITA AVELLINO EST - ZONA A CONFINE CON ATRIPALDA

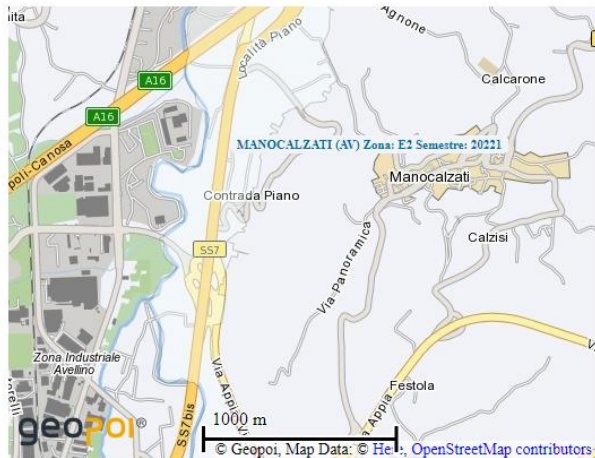
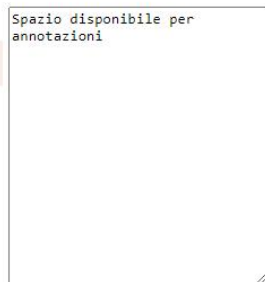
Codice zona: E2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Negozi

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	610	770	L	2,5	3,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	770	920	L	3,1	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	610	770	L	2,6	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	610	L	2,1	2,6	L
Box	Normale	415	620	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Ottimo	840	990	L	3,2	3,9	L
Ville e Villini	Normale	660	840	L	2,6	3,2	L



Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



c) dalla consultazione delle quotazioni ufficiali del "Borsino Immobiliare", da cui si evince che il valore medio di mercato delle abitazioni in stabili di fascia media è di 629,00 €/mq.

borsino
immobiliare.it

HOME BORSINOPRO AGENZIEPRO API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > AVELLINO (AV) > MANOCALZATI

Manocalzati (AV)
Gissara Starze, 83030 Manocalzati Av, Italia

ZONA USCITA AVELLINO EST ZONA A CONFINE CON ATRIPALDA

Posizione Zona Periferia Tipologia Prevalente Negozi Tutte le

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 715	Valore medio Euro 774	Valore massimo Euro 834
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 580	Valore medio Euro 629	Valore massimo Euro 678
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 482	Valore medio Euro 525	Valore massimo Euro 568
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 597	Valore medio Euro 665	Valore massimo Euro 734
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Geom. Nicolina Marena
Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)
Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738
E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it
Pec: nicolina.marena@geopec.it



All'esito delle ricerche di mercato di cui innanzi, applicando la media dei valori sopra ricercati si ottiene il valore medio di mercato degli immobili con caratteristiche affini a quello pignorato, che risulta essere di circa 670,00 €/mq.

Coefficienti di differenziazione

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

I coefficienti di differenziazione che la sottoscritta ha utilizzato ai fini della valutazione dell'immobile in argomento si riferiscono alle seguenti caratteristiche:

- a) Piano 1,10
- b) Stato di conservazione 0,95
- c) Epoca di costruzione 0,90
- d) Esposizione ed orientamento 1,10
- e) Posizione 0,95
- f) Finiture ed impianti 0,95

Moltiplicando tali fattori si ottiene un coefficiente di differenziazione di 0,93, che sarà adottato per la stima dell'immobile.

Determinazione della superficie commerciale

Per poter procedere alla stima del bene è necessario determinare la superficie commerciale di vendita dell'unità immobiliare, ai sensi della norma UNI 10750/2005 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C, che, per il caso in esame è costituita dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti - comprensiva della superficie occupata dalle murature interne e perimetrali calcolate per intero, mentre i muri in comunione sono stati considerati nella misura del 50% nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari - della superficie della balconata, computata nella misura del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, in quanto detta pertinenza è comunicante con i vani principali e gli accessori diretti.

Alla luce di quanto sopra, si perviene alla determinazione della superficie commerciale secondo l'omogeneizzazione che segue:

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq		Coef. di rag.
Appartamento	121,20 mq		1,00
Balconata	53,27 mq di cui:	(sup. fino a 25,00 mq): 25,00 mq	0,30
		(sup. > 25,00 mq): 28,27 mq	0,10
TOTALE			131,53 mq

Determinazione del valore venale dell'immobile

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario di mercato determinato in precedenza ed il coefficiente di ragguaglio.

Il valore ottenuto sarà decurtato dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile; inoltre verrà applicata una detrazione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, per lo stato di occupazione dell'immobile, per eventuali spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute, insolute, scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché possibili controversie giudiziarie pendenti, che vedono il Condominio, in cui ha sede l'unità immobiliare pignorata, parte in causa.

Per quanto sopra, si avrà:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO E VALORE BASE D'ASTA						
Dati catastali		Destinazione d'uso	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario di mercato (€/mq)	Coef. ragg.	Valore €
Foglio	P.IIa					
9	553 sub. 19	Appartamento	131,53 mq	670,00 €/mq	0,93	€ 81.956,34
Detrazione per spese di regolarizzazione urbanistica						€ 3.376,00
Detrazione per spese di regolarizzazione catastale						€ 800,00
VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE						€ 77.780,34
Detrazione del 10% per assenza di garanzia per vizi, stato di occupazione immobile, eventuali spese condominiali scadute ed insolute e controversie legali, ecc..						€ 7.778,03
PREZZO BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI						€ 70.002,31 c.t. € 70.000,00

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



13. CONCLUSIONI

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

Serino, 24 febbraio 2023

Il C.T.U.

Geom. Nicolina Marena

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



TRIBUNALE DI AVELLINO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 65/2022 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORE ESECUTATO: XXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

ALLEGATO UNICO

Scheda sintetica del lotto



LOTTO UNICO



Foto 1 - Vista appartamento dalla strada



Foto 2 - Vista appartamento dall'area retrostante

Identificazione del bene oggetto di vendita, dati catastali, confini e ubicazione

Appartamento per civile abitazione al terzo piano (o piano mansarda) di un edificio condominiale sito in Manocalzati (AV) alla località Tufara, via Variante Est, civico 27, individuato nel **Catasto Fabbricati al foglio 9 p.lla 553 sub. 19**, categoria A/2, classe 1°, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 131, superficie totale escluse aree scoperte mq. 121, rendita Euro 340,86, via Variante Est, interno 14, piano 3, in ditta catastale al sig.: XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX XXXXXXXX il XXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1.

Tale appartamento **confina** con: pianerottolo e vano scala condominiali (p.lla 553 sub. 2), unità immobiliare distinta con il numero interno 13 (p.lla 553 sub. 46) in ditta XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, unità immobiliare distinta con il numero interno 15 (p.lla 553 sub. 20) in ditta XXXXXXXXXXXX, e distacco su corte condominiale per due lati.

Il fabbricato in cui ha sede l'unità immobiliare suddetta è ubicato lungo la Strada Statale 7 Bis - corsia verso ovest - in una zona periferica del Comune di Manocalzati, dal cui centro abitato dista circa 3,5 Km.

L'area circostante, compresa tra il fiume Sabato e la predetta strada statale, è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e caratterizzata dalla presenza di immobili a destinazione prevalentemente industriale e commerciale.

Descrizione immobile

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in argomento, è composto da due piani interrati, un piano terra e tre piani in elevazione, di cui uno mansardato, collegati da gabbia scala interna e vano ascensore comunicante con tutti i piani; ha struttura portante in cemento armato con solai di piano e di copertura in latero-cemento, tetto a falde, tompagnatura perimetrale in muratura di laterizi monoblocchi, tramezzature di laterizi, facciate intonacate e tinteggiate, infissi esterni parte in legno del tipo alla romana e parte in alluminio. Le facciate, i frontalini dei cornicioni, gli infissi, i parapetti in cemento dei balconi ed i relativi ciellini sono deteriorati e bisognevoli di interventi di manutenzione.

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



L'**appartamento** ha pianta regolare, superficie lorda complessiva di mq. 121,20 ed altezza interna che varia da circa 1.80 a circa 3.10 ml; si compone di ingresso, ampio soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno, per una superficie utile complessiva di mq 106,82 con annessa balconata a due lati di mq. 50,75, il tutto per una superficie commerciale di mq. 131,53.

L'unità immobiliare presenta rifiniture del tipo comune ai fabbricati per civile abitazione e, nel complesso, si trova in normali condizioni di conservazione, sebbene siano presenti parti degradate che richiedono interventi di manutenzione specifici (ripresa delle tinteggiature, ripristino dei cornicioni e dei parapetti e dei ciellini della balconata).

Destinazione urbanistica

L'area ove sorge il fabbricato condominiale, secondo il Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Manocalzati, ricade in zona "B - Residenziale Conservativa".

La suddetta area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. c) del D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio"; inoltre è interessata dalle disposizioni di cui al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Avellino, approvato con delibera del C.S. n. 42 del 25.02.2014.

Regolarità urbanistica - edilizia

Pratiche edilizie

L'immobile de quo fa parte di un fabbricato condominiale realizzato con concessione edilizia n. 10 del 15.06.1989 e successiva concessione in variante n. 60 del 22.10.1992.

Il progetto originario fu depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 7.07.1989 al n. 115354, mentre quello di variante fu depositato in data 25.05.1992 al n. 115354/Var., prot. n. 8613; il certificato di collaudo statico fu redatto il 24.06.1993 e depositato al Genio Civile di Avellino l'8.07.1993.

Per l'edificio condominiale, il Sindaco del Comune di Manocalzati in data 18.03.1994 rilasciò il certificato di abitabilità recante prot. n. 1365.

Dall'attestato rilasciato dal locale Ufficio Tecnico in data 14.02.2023, prot. n. 1117, si evince che l'immobile oggetto di procedura, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e/o finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Abusi edilizi, condono edilizio e sanatoria

L'unità immobiliare pignorata deriva dalla trasformazione abusiva di una porzione del sottotetto non abitabile in mansarda adibita ad abitazione; per tale trasformazione è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della L. 47 del 28.02.1985 e L. 724 del 23.12.1994.

Dagli atti a corredo dell'istanza di condono edilizio e delle successive integrazioni di documentazione, emerge che sono stati versati gli oneri concessori e l'oblazione dovuti per legge.

Il locale Ufficio Tecnico in data 14.02.2023 ha attestato che il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento dei diritti segreteria pari ad € 300,00 e alla produzione di una marca da bollo da € 16,00; inoltre, ha certificato che l'area su cui sorge il fabbricato, anche se ricompresa nella fascia dei 150 metri dal fiume Sabato, è esclusa dal vincolo paesaggistico a norma dell'art. 142, comma 2, lettera a) del D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio".

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



Dopo la presentazione dell'istanza di condono ed in assenza di comunicazione di inizio lavori al Comune, l'unità immobiliare de quo ha subito delle modifiche interne che hanno determinato delle difformità urbanistiche (spostamento della cucina in un altro vano dell'appartamento, abolizione di alcuni tramezzi e creazione di nuovi divisori interni). Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante la presentazione al Comune di una CILA in sanatoria, i cui costi, comprensivi di sanzione pecuniaria, diritti di segreteria, oneri ed onorario tecnico del professionista incaricato per la redazione della citata pratica e di quella per conseguire l'agibilità (SCAgi), sono stati quantificati, presuntivamente, in € 3.060,00 e decurtati dal valore stimato dell'immobile.

L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, ricorrendone i presupposti, potrà richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria e presentare la CILA in sanatoria.

I costi complessivi per ottenere la conformità urbanistica dell'immobile (pratica di condono, CILA in sanatoria e SCAgi) sono stati stimati in € 3.376,00.

Conformità catastale

L'unità immobiliare presenta delle difformità catastali, derivanti da variazioni interne, che potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una variazione catastale, le cui spese vengono quantificate all'incirca in € 800,00 (comprensive di diritti catastali, oneri ed onorario tecnico).

Tali spese ricadranno a carico dell'aggiudicatario e, pertanto, ai fini della valutazione, sono state decurtate dal valore stimato dell'immobile.

Proprietà

L'immobile è di piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Massimo des Loges di Avellino in data 18.09.2006, rep. n. 149927/18239, trascritto in Avellino il 20.09.2006 ai n.ri 18622/13561.

Precedenti proprietari

Come da certificazione notarile agli atti della procedura.

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, sig. XXXXXXXX, dalla compagna e dalla figlia di quest'ultima.

Condominio, spese di gestione ed insolute

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile e le spese condominiali straordinarie eventualmente scadute ed insolute o già deliberate ma non ancora scadute alla data di presentazione della perizia e quelle relative a possibili controversie legali che vedono coinvolto il Condominio in cui ha sede l'immobile pignorato, al momento, non sono disponibili per il mancato passaggio di consegne della documentazione (ivi compresi il regolamento di condominio e le tabelle millesimali) da parte del precedente amministratore di condominio all'amministratore attualmente designato.

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it



Gravami

- **Atto di pignoramento immobili**, eseguito dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino il 9.05.2022, rep. n. 1128, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXX, contro XXXXXXXXXXXXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 25.05.2022 ai n.ri 8825/7545, gravante sull'immobile in oggetto per la quota dell'intera proprietà;

- **Ipoteca volontaria** a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXX, contro XXXXXXXXXXXXXXX, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 20.09.2006 ai n.ri 18627/3400, per la somma di € 160.000,00, in virtù del contratto di mutuo di euro 80.000,00 stipulato con atto per Notar Massimo des Loges di Avellino del 18.09.2006, rep. n. 149928, gravante sull'immobile pignorato per la quota dell'intera proprietà.

Si evidenzia che, con atto del 20.07.2022, la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXX) con sede in XXXX, è intervenuta nella procedura esecutiva in argomento per la somma di € 45.341,71, oltre interessi, in virtù di decreto ingiuntivo n. 658/2022 emesso dal Tribunale di Avellino il 17.06.2022.

Valore di mercato immobile

Il più probabile valore di mercato del bene staggito è pari ad € **81.956,34**.

Prezzo base d'asta del lotto

Il valore da porre a base dell'asta giudiziaria, al netto delle decurtazioni per le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile e della detrazione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, per lo stato di occupazione del cespite, per eventuali spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute, quelle insolute, scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di presentazione della perizia, nonché quelle per possibili controversie legali che vedono coinvolto il Condominio in cui ha sede l'unità immobiliare pignorata, è di € **70.000,00**.

Il C.T.U.
Geom. Nicolina Marena

Geom. Nicolina Marena

Via R. De Feo n. 23 - 83028 Serino (AV)

Tel.: 0825 666148, cell. 3281862738

E-mail: geomnicolinamarena@virgilio.it

Pec: nicolina.marena@geopec.it

