

## **ALLEGATO 12**

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. [REDACTED] R.G.E. promosso da [REDACTED]  
[REDACTED] in persona del suo legale rapp.te p.t. contro [REDACTED]

G.E. [REDACTED]

C.T.U. [REDACTED]

## CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

Dott. [REDACTED]

G.E. del Tribunale di Avellino

Sez. II Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. [REDACTED] R.G.E.

promosso da

[REDACTED] in persona del suo legale rapp.te p.t.

contro

[REDACTED]

### 1. Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del [REDACTED],

- vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;
- considerato che occorre nominare un esperto che provvedesse alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
- visti gli artt.669 e ss. c.p.c.;

fissava per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti, l'udienza del [REDACTED] in cui si sarebbe provveduto sull'istanza di vendita e nominava esperto per la stima dei beni pignorati lo scrivente [REDACTED], con comunicazione del [REDACTED] da parte della Cancelleria.

In ottemperanza all'incarico conferitogli, lo scrivente – dopo aver provveduto, in data [REDACTED], a depositare telematicamente in Cancelleria propria nota di accettazione dell'incarico con l'allegato “*Verbale di giuramento*” – compilava la “*Scheda di verifica della documentazione ipocatastale e/o relazione notarile ex art. 567 c.p.c.*”, depositandola telematicamente in Cancelleria in data 29/05/2024, ossia entro il termine dei trenta giorni assegnatogli dall'adito Giudice dell'Esecuzione, a decorrere dalla data del 20/05/2024 di comunicazione del decreto di nomina di esperto tecnico.

Orbene, previa convocazione inviata, a mezzo pec del [REDACTED] al *creditore procedente* ed al nominato *custode giudiziario*, nonché, a mezzo racc. a.r. [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED] ai rispettivi *debitori eseguiti*, lo scrivente fissava l'inizio delle

operazioni peritali alle ore 09:30 del giorno [REDACTED] presso l'immobile pignorato, sito nel Comune di [REDACTED] alla [REDACTED].

Il prefissato giorno, allo scrivente veniva concesso libero accesso all'interno dell'appartamento per civile abitazione oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di [REDACTED] al civico n. [REDACTED].

Ivi, alla presenza del custode giudiziario [REDACTED] e di uno dei due debitori eseguiti, ovverosia [REDACTED], lo scrivente prendeva visione del predetto immobile ed effettuava gli opportuni rilievi planimetrico e fotografico.

Nel prosieguo, lo scrivente inviava, a mezzo pec del [REDACTED], al Comune di [REDACTED] l'istanza con cui chiedeva la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'immobile pignorato; in data [REDACTED], la richiesta documentazione veniva consegnata, a mani proprie, in allegato alla nota di accompagnamento prot. n. [REDACTED].

Pertanto, lo scrivente si vedeva costretto a depositare, in data [REDACTED] telematicamente in Cancelleria, l'istanza con la quale chiedeva, per le motivazioni ivi rappresentate, la proroga dei successivi giorni [REDACTED] per il deposito della perizia estimativa dell'immobile pignorato. Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del [REDACTED], concedeva la richiesta proroga e disponeva il rinvio dell'udienza alla data del [REDACTED].

## 2. Ubicazione

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un **appartamento** situato al piano primo sottostrada del fabbricato condominiale ubicato in Aiello del Sabato (AV) al civico n.13 di C.da Brecciale.

Esso **confina**, a nord con il cortile condominiale, ad est con proprietà [REDACTED], a sud con il vano scala e l'ascensore, ad ovest con proprietà [REDACTED].

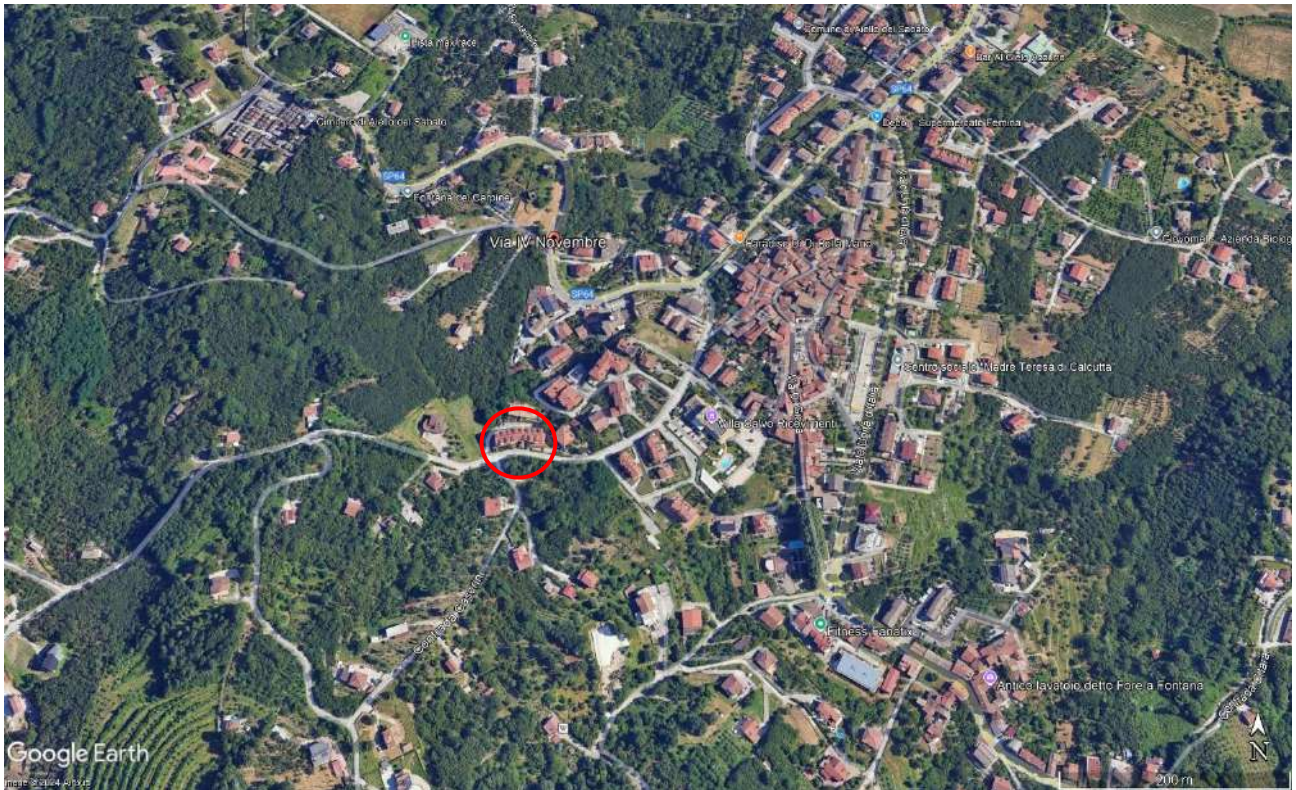


Fig.1\_Ortofoto con ubicazione del fabbricato condominiale.

### 3. Riferimenti catastali

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate\_Ufficio Provinciale di Avellino-Territorio e Servizi Catastali e dalla certificazione (sostitutiva del certificato ipo-catastale) del [REDACTED] per notar [REDACTED] da [REDACTED] in atti, si rileva quanto segue (cfr. **Allegato 1\_ Stralcio foglio di mappa, visura storica e planimetria**):

- **Visura storica per immobile del [REDACTED]:**

**Catasto Fabbricati (Codice: A 101)\_Appartamento sito nel Comune di Aiello del Sabato alla C.da Brecciale n.16, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], piano [REDACTED], categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe U, consistenza 3 vani, superficie totale 97 mq, superficie totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita Euro 216,91; intestato a: 1) [REDACTED] nat. il [REDACTED] a [REDACTED], c.f. [REDACTED]; 2) [REDACTED] nat. il [REDACTED] a [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di [REDACTED] dei beni; dati derivanti da: Atto del [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di [REDACTED] in atti dal [REDACTED].**



Fig.2\_Stralcio foglio di mappa catastale.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H = 2,70

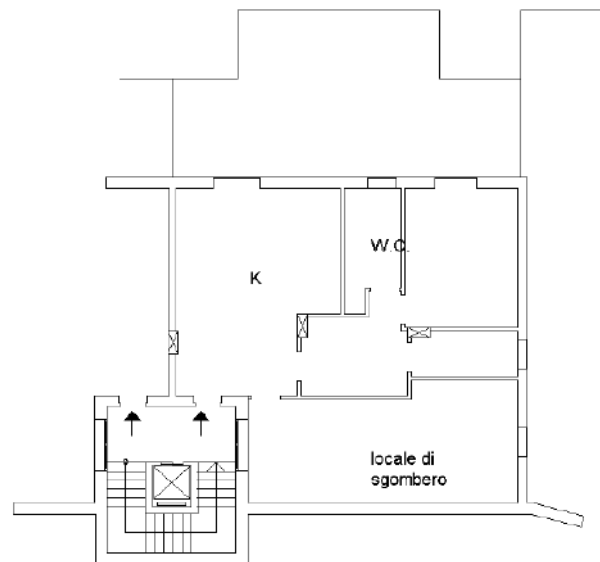


Fig.3\_Planimetria catastale: piano S1 ( [REDACTED] ).

#### 4. Inquadramento urbanistico

L'appartamento oggetto di pignoramento ricade in Zona "B - RESIDENZIALE - SATURA" del vigente P.U.C. (cfr. **Allegato 2\_ Stralcio del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) con relativa legenda e Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A)\_Art.10**).

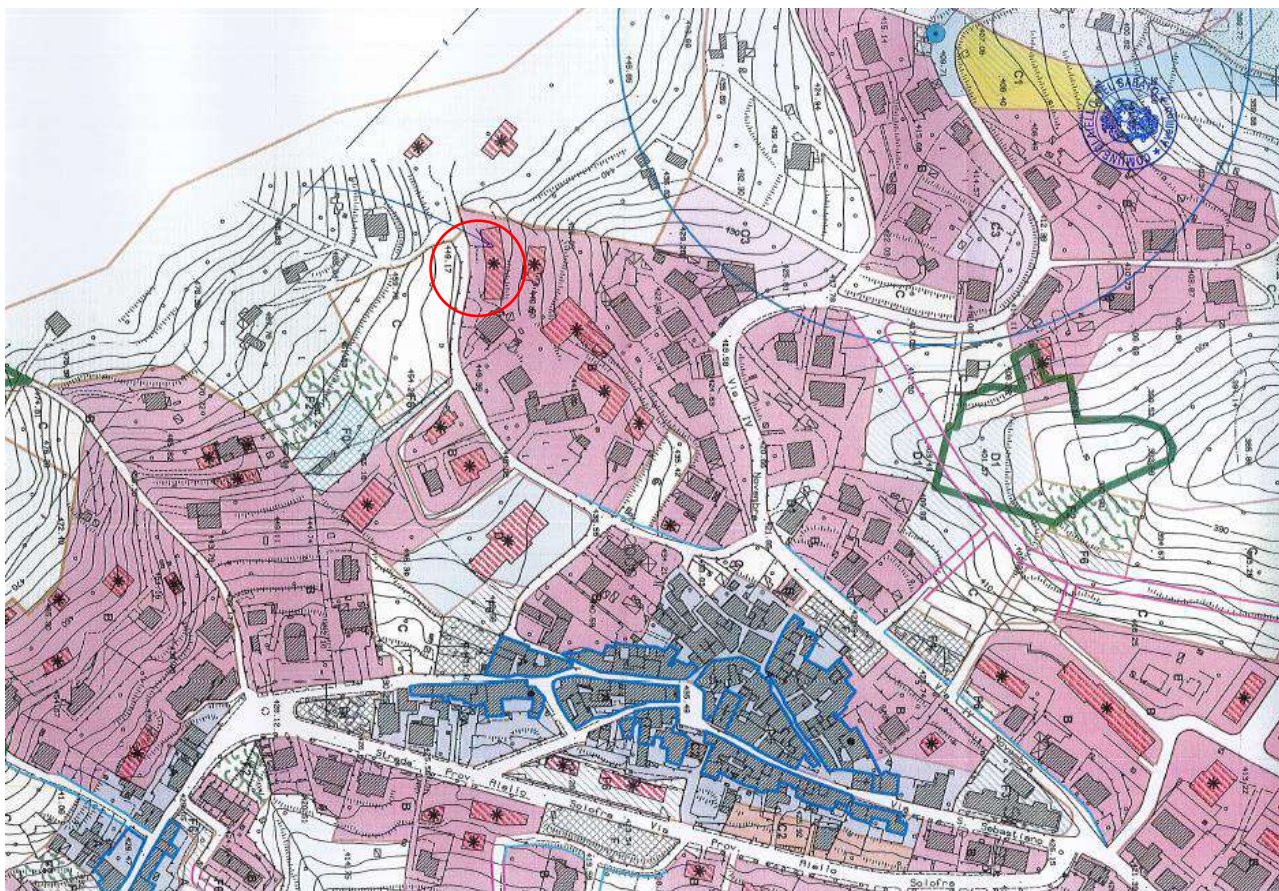


Fig.4\_ Stralcio P.R.G. vigente con ubicazione fabbricato pignorato.

#### 5. Titoli abilitativi edilizi: concessioni, autorizzazioni, certificazioni, ecc.

La **documentazione** consegnata il [REDACTED], a mani proprie, dal Comune di [REDACTED] allegata alla nota di accompagnamento del 08/10/2024 con prot. n. [REDACTED] (cfr. **Allegato 4**) – previa istanza/pec del [REDACTED], acquisita in data [REDACTED] al protocollo col n. [REDACTED] (cfr. **Allegato 3**) – **si compone** dei seguenti atti tecnico-amministrativi:

- lo **stralcio della cartografia** di Zonizzazione Urbanistica/Vincoli del vigente P.U.C. e delle relative N.T.A.\_Art.10, dove si evince che l'appartamento pignorato ricade in zona omogenea "B - Residenziale - Satura" (cfr. **Allegato 4.1**);
- la **Concessione Edilizia n. [REDACTED]** del [REDACTED], rilasciata dal Responsabile del Settore Tecnico-Manutentivo ai richiedenti [REDACTED] (nat. a [REDACTED], il [REDACTED]), [REDACTED] (nat. a [REDACTED], il [REDACTED]) e [REDACTED] (nat. a [REDACTED], il [REDACTED]) per la costruzione di un "fabbricato urbano, denominato "A", e sito in C.da Brecciale, sul mappale n.ro [REDACTED] p.lle [REDACTED]

*censuario di Aiello del Sabato, da adibirsi ad uso civile*” (ovverosia, il fabbricato condominiale all'interno del quale, al **piano primo sottostrada, è ubicato l'appartamento pignorato**), visti, tra l'altro, la domanda presentata in data [REDACTED] con gli ivi allegati elaborati di progetto, il parere dell'Ufficio Urbanistico Comunale espresso in data [REDACTED] con prescrizioni ed il successivo parere del [REDACTED] espresso dal Funzionario Medico dell'A.S.L. Avellino 2 (cfr. **Allegato 4.2**);

- la **Comunicazione di inizio lavori del [REDACTED]**, acquisita al protocollo col n. [REDACTED] in data [REDACTED], riferita dalla predetta Concessione Edilizia n. [REDACTED] (cfr. **Allegato 4.3**);
- la **Voltura Concessione Edilizia n. [REDACTED]**, con la quale il Responsabile del Settore Tecnico-Manutentivo concedeva la voltura della Concessione Edilizia n. [REDACTED] dai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED] (come innanzi identificati) alla [REDACTED], in persona del suo legale rapp.te p.t. [REDACTED] (nat. a [REDACTED], il [REDACTED]), p.iva [REDACTED] e con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] n. [REDACTED] (cfr. **Allegato 4.4**);
- il **Permesso di Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED]**, rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico-Manutentivo alla richiedente [REDACTED] (p.iva [REDACTED]), in **variante** alla Concessione Edilizia n. [REDACTED] (cfr. **Allegato 4.5**);
- la **Comunicazione del [REDACTED]**, acquisita al protocollo in data [REDACTED] col n. [REDACTED], a firma dei direttori dei lavori e relativa ai “Lavori di costruzione fabbricato per civili abitazioni in località Brecciale ad Aiello del Sabato” di cui al deposito strutturale n. [REDACTED] del [REDACTED] e successiva variante n. [REDACTED] del [REDACTED], **attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori strutturali in data [REDACTED]** (cfr. **Allegato 4.6**);
- il **Certificato di collaudo strutturale del [REDACTED]**, a firma del collaudatore statico [REDACTED] e di cui al deposito n. [REDACTED] del [REDACTED] e della successiva variante n. [REDACTED] del [REDACTED] presso il Settore Provinciale del Genio Civile di [REDACTED] (cfr. **Allegato 4.7**);
- il **Certificato di collaudo del [REDACTED]**, a firma del collaudatore in corso d'opera [REDACTED] e di cui al deposito n. [REDACTED] del [REDACTED] e della successiva variante n. [REDACTED] del [REDACTED] presso il Settore Provinciale del Genio Civile di [REDACTED] (cfr. **Allegato 4.8**);
- il **Verbale del [REDACTED]**, a firma del committente e del direttore dei lavori e del committente, relativo ai “Lavori di costruzione fabbricato per civili abitazioni in località Brecciale ad Aiello del Sabato” di cui al Permesso di Costruire in variante n. [REDACTED] del [REDACTED], **attestante l'ultimazione dei lavori avvenuta in data [REDACTED]** (cfr. **Allegato 4.9**);

- la **Domanda di condono edilizio** n. [REDACTED] dell'apposito registro, **presentata in data** [REDACTED] dalla [REDACTED] (p.iva [REDACTED]) ed acquisita al protocollo col n. [REDACTED], finalizzata ad ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria per *“il cambio di destinazione d'uso, con ampliamento, di un deposito<sup>1</sup> trasformato in civile abitazione al piano seminterrato 1 del fabbricato condominiale urbano sito alla C.da Brecciale n.16 ed identificato al Catasto Fabbricati al f.lio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED]”* (Allegato 4.10);
- il **Permesso di Costruire in sanatoria** n. [REDACTED] del [REDACTED], di cui alla predetta domanda di condono edilizio n. [REDACTED], **rilasciato** dal Responsabile del Settore Tecnico alla richiedente [REDACTED] (p.iva [REDACTED]) e **volturato** ai [REDACTED] [REDACTED]<sup>2</sup>, con ivi allegati gli elaborati descrittivi e grafici di progetto (Allegato 4.11);
- il **Certificato di Agibilità** del [REDACTED], con n. [REDACTED] di protocollo, **rilasciato** dal Responsabile del Settore Tecnico alla richiedente [REDACTED] (p.iva [REDACTED]), per il fabbricato condominiale sito alla C.da Brecciale n.13 e riguardante anche l'immobile oggetto di pignoramento censito al NCEU al f.lio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] (Allegato 4.12).

## 6. Descrizione costruttiva, dimensioni e distribuzione degli ambienti interni

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella acquisita presso i Pubblici Uffici nonché dei rilievi fotografico e planimetrico effettuati nel corso del sopralluogo del [REDACTED], lo scrivente si onora di sottoporre all'adito Giudice dell'Esecuzione il risultato degli accertamenti compiuti.

Il fabbricato condominiale, al piano primo sottostrada del quale è ubicato **l'appartamento pignorato**, è stato costruito con struttura portante (pilastri e travi) in cemento armato (c.a.), tompagnatura in laterizio, solai in travetti di calcestruzzo prefabbricati e pignatte di laterizio tra cui anche quelli della copertura a falde rivestite da tegole in argilla.

Nello specifico:

- **l'appartamento pignorato** (cfr. Allegato 5\_ *Rilievo planimetrico*<sup>3</sup>) ha una **superficie utile complessiva<sup>4</sup> di 90,70 mq**, distribuita per un'altezza di **2,70 m** e composta da: **a) cucina**

<sup>1</sup> L'attuale immobile oggetto di pignoramento.

<sup>2</sup> Ovverosia, i **debitori eseguiti** del procedimento *de quo*.

<sup>3</sup> Il **rilievo planimetrico** effettuato in corso di sopralluogo **è risultato non conforme** sia alla **planimetria** che, allo stato, risulta **presentata in catasto** il [REDACTED] al protocollo n. [REDACTED] dove è riportato un *“locale di sgombero”* invece che le due rilevate camere da letto e sia alla **planimetria** di cui al **Permesso di Costruire in sanatoria** n. [REDACTED] del [REDACTED] dove è riportato un *“deposito”* invece che le **due rilevate camere da letto** nonché un *“ripostiglio”* invece che il rilevato **secondo bagno**.

della superficie di **28,50 mq**, con accesso dal pianerottolo del vano scala condominiale attraverso un portone blindato con pannellatura liscia in legno colore “ciliegio”, attrezzata in parte con salotto, pavimentata con piastrelle in gres porcellanato, dotata di una portafinestra a due ante, ciascuna composta da telaio in legno colore “noce” con vetrocamera e persiana con lamelle fisse in ferro colore “noce”, che si affaccia su un ampio terrazzo prospiciente il retrostante cortile condominiale, pavimentato quest’ultimo con piastrelle in gres porcellanato che rivestono anche il parapetto in calcestruzzo provvisto di sovrastante copertina in lamiera colore “rosso”; **b) prima camera da letto** della superficie di **13,15 mq**, con accesso dalla cucina attraverso una porta ad un’anta in legno tamburato con pannellatura liscia colore “ciliegio”, pavimentata con piastrelle in gres porcellanato e dotata di una luce “a vasistas” con telaio in alluminio preverniciato effetto legno colore “noce” e vetro oltre che di grata in ferro antintrusione colore “rosso” che ricade all’interno del vano scala condominiale; **c) disimpegno** della superficie di **6,20 mq**, con accesso dalla cucina attraverso una porta ad un’anta in legno tamburato colore “ciliegio” e con tre bugne in vetro satinato, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e provvisto di controsoffittatura con faretti; **d) seconda camera da letto** della superficie di **16,75 mq**, con accesso dal disimpegno attraverso una porta ad un’anta in legno tamburato con pannellatura liscia colore “ciliegio”, pavimentata con piastrelle in gres porcellanato e dotata di una luce “a vasistas” con telaio in alluminio preverniciato effetto legno colore “noce” e vetro oltre che di grata in ferro antintrusione colore “rosso” che ricade all’interno dell’intercapedine di aerazione e luce tra il limitrofo altro fabbricato condominiale; **e) primo bagno** della superficie di **4,65 mq**, con accesso dal disimpegno attraverso una porta ad un’anta in legno tamburato con pannellatura liscia colore “ciliegio”, pavimentato e rivestito lungo le pareti fino all’altezza di 2,20 m con piastrelle in gres porcellanato, provvisto di sanitari e piatto doccia con paratia in PVC colore “bianco” nonchè dotato di una luce “a vasistas” con telaio in alluminio preverniciato effetto legno colore “noce” e vetro oltre che di grata in ferro antintrusione colore “rosso” che ricade all’interno dell’intercapedine di aerazione e luce tra il limitrofo altro fabbricato condominiale; **f) terza camera da letto** della superficie di **15,25 mq**, con accesso dal disimpegno attraverso una porta ad un’anta in legno tamburato con pannellatura liscia colore “ciliegio”, pavimentata con piastrelle in gres porcellanato, dotata di una portafinestra a due ante, ciascuna composta da telaio in legno colore “noce” con vetrocamera, zanzariera con telaio in PVC colore “noce” e persiana con lamelle fisse in ferro colore “noce”, che si affaccia sul predetto ampio terrazzo prospiciente il retrostante cortile condominiale; **g) secondo bagno** della superficie di **6,20 mq**, con accesso dal disimpegno attraverso una porta ad un’anta in legno tamburato con

---

<sup>4</sup> Al netto, cioè, della superficie scoperta costituita dal **terrazzo di mq 32,60**, aggettante sul retrostante cortile condominiale.

pannellatura liscia colore “ciliegio”, pavimentato e rivestito lungo le pareti fino all’altezza di 2,20 m con piastrelle in gres porcellanato, provvisto di sanitari e vasca in PVC colore “bianco” nonchè dotato di una portafinestra ad un’anta, composta da telaio in legno colore “noce” con vetrocamera, zanzariera con telaio in PVC colore “noce” e persiana con lamelle fisse in ferro colore “noce”, che si affaccia sul medesimo ampio terrazzo prospiciente il retrostante cortile condominiale.

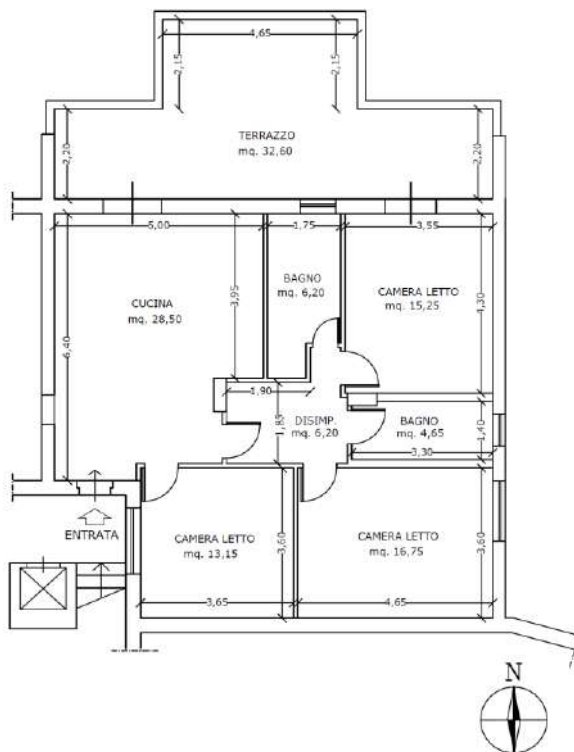


Fig.5\_ Rilievo planimetrico appartamento pignorato.

## 7. Stima

Il sottoscritto, sulla base di quanto innanzi argomentato, ha avuto una particolare attenzione nella stima del **fabbricato pignorato** (cfr. **Allegato 6\_Rilievo fotografico**).

Sono stati, di fatto, considerati per esso i seguenti elementi e/o parametri estimativi:

- **Ubicazione in periferia del centro abitato**, ovvero trattasi di immobile censito al civico n.13 con accesso dalla strada comunale della “*Contrada Brecciale*”, nonchè ricadente in zona “**B - RESIDENZIALE - SATURA**” del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).
- **Distribuzione su un unico livello**, ovverosia il **piano primo sottostrada** del fabbricato condominiale, intercomunicante con gli altri piani attraverso una **scala in c.a. rivestita in marmo “travertino romano”** ed un **ascensore**.

- **Ampio terrazzo**, prospiciente il cortile retrostante al fabbricato condominiale, **pavimentato con piastrelle in gres porcellanato che rivestono anche il parapetto** in calcestruzzo con sovrastante **copertina in lamiera smaltata**.
- **Struttura portante** (pilastri e travi) **in cemento armato (c.a.)**, tompagnatura in laterizio, solai in travetti di calcestruzzo prefabbricati e pignatte di laterizio tra cui anche quelli della copertura a falde rivestite da tegole in argilla.
- **Pavimentazione degli ambienti interni con piastrelle in gres porcellanato**.
- **Rivestimento dei bagni** (fino all'altezza di 2,20 m) con **piastrelle in grès porcellanato**.
- **Tinteggiatura** delle pareti e dei soffitti degli ambienti interni con **idropittura traspirante**.
- **Tinteggiatura** della facciata del fabbricato condominiale con **pittura al quarzo**.
- **Infissi**, interni ed esterni, **in buono stato d'uso e conservazione**.
- **Rifiniture non di lusso e normale stato di salubrità degli ambienti interni**.
- **Buono stato d'uso e conservazione<sup>5</sup> degli impianti tecnologici**: elettrico, citofonico, idrico-sanitario e di riscaldamento dotato di caldaia a gas autonoma e caloriferi in ghisa nonché aria condizionata con split freddo/caldo nella sola cucina.
- **Anno di costruzione del fabbricato: 2002**.
- **Titoli abilitativi edilizi**: la **Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]**, il **Permesso di Costruire in variante n. [REDACTED] del [REDACTED]** ed, in ultimo, il **Permesso di Costruire in sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED]**.
- **Certificato di Agibilità del [REDACTED]**, con n. [REDACTED] di protocollo, riguardante il fabbricato condominiale tra cui anche l'appartamento oggetto di pignoramento.
- **Attestato di Riqualificazione/Prestazione Energetica: nessuno**.

Nel formulare il **giudizio di stima** dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ha adottato il **metodo di stima sintetico-comparativo**, incentrato sulla ricognizione dei correnti prezzi di mercato all'attualità, che in ragione della loro rappresentatività si pongono come **idonei parametri** di determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene immobile oggetto di stima. La scelta di tale metodo di stima rispetto ad altri è stato ritenuto il più appropriato al caso di specie, in quanto esso rientra nei procedimenti individuati come "**diretti**" che basano, cioè, la stima in riferimento e confronto con beni di consistenza o caratteristiche simili a quello per cui è , per i quali si conoscono i relativi parametri e i prezzi di mercato. **I parametri** che si sono considerati, come avviene in generale per tutte le stime di natura sintetica, sono stati quelli **fisici e**

---

<sup>5</sup> Quantomeno a vista.

**misurabili, ovverosia la superficie e/o il numero di vani** nonché la **destinazione urbanistica**; oltre ai parametri fisici sono stati considerati pure quelli economici, ovverosia i **redditi catastali**. Si precisa, altresì, che nell'individuare il prezzo dell'appartamento pignorato, lo scrivente ha provveduto a **raffrontarlo** anche con le risultanze di banche dati pubbliche tra cui la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**O.M.I.**).

Ebbene, sulla scorta degli atti di causa, esaminate tutte le informazioni raccolte anche presso mediatori locali ed agenzie immobiliari e tenuto conto dei suddetti elencati elementi e/o parametri estimativi, il sottoscritto **ritiene di potere attribuire** all'appartamento pignorato il valore di mercato, stimato "a misura", pari a **€ 68.735,00** (euro sessantottomilasettecentotrentacinque/00), come schematicamente dettagliato nella seguente tabella sinottica **[Tab. 1]**:

N.	Piano	Superficie residenziale	Superficie non residenziale	Destinazione d'uso	Valore unitario (euro/mq)	Valore totale (euro)
1	Primo sottostrada	–	32,60 mq	Terrazzo	€ 300,00 x mq 32.60	€ 9.780,00
		90,70 mq	–	Cucina, disimpegno, camere da letto e bagni	€ 650,00 x mq 90,70	€ 58.955,00
<b>Totale valore appartamento</b>						<b>€ 68.735,00</b>

[Tab.1]\_Valore di mercato appartamento pignorato.

Il sottoscritto, ritenendo di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulatigli, ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna il mandato ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Avellino, [REDACTED]

IL CTU

[REDACTED]