

Sommario

| | |
|--|-----------|
| L'INCARICO | 3 |
| I QUESITI | 3 |
| LE OPERAZIONI PERITALI | 6 |
| LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA | 7 |
| <i>a. Individuazione del bene oggetto del pignoramento</i> | <i>7</i> |
| <i>b. Descrizione del bene componente il lotto</i> | <i>9</i> |
| <i>c. Regolarità del bene Dalla documentazione rinvenuta presso i Pubblici Uffici del Comune di Pietradefusi si rileva quanto segue:</i> | <i>20</i> |
| <i>d. Presenza di attestato di certificazione (ACE/APE)</i> | <i>20</i> |
| <i>e. Identificazione catastale.....</i> | <i>21</i> |
| <i>f. Stato di possesso dell'immobile</i> | <i>23</i> |
| <i>g. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> | <i>23</i> |
| <i>h. Valutazione complessiva del bene</i> | <i>24</i> |
| CONCLUSIONI..... | 30 |



L'INCARICO

In data 24.10.2024, l'ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento Dott. Remo Ferraro, nominava il sottoscritto ingegnere Enzo Maria Bello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento con numero A/2254 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.135/2024 R.G.Es, relativa alla vendita forzata del bene pignorato sito in Pietradefusi identificato in catasto fabbricati del Comune di Pietradefusi al Foglio 24 particella 87 e 259 per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di asta. **(Allegato 1: Incarico)**

In data 12/11/2024 il sottoscritto depositava l'accettazione dell'incarico mediante deposito telematico nel fascicolo della procedura. **(Allegato 2: Accettazione incarico)**

I QUESITI

L'ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U il seguente incarico:

- a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stati di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;



- c.** alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);
- d.** indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione (ACE/APE);
- e.** all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore precedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;
- f.** all'indicazione dello stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- g.** alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati regolarizzati dalla procedura;
- h.** ad acquisire ogni informazione concernente:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;



- eventuali cause in corso;
 - Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando – previa specificazione del valore riportato dall’OMI – distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell’immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tagli adeguamenti in maniera distinta per lo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni; ii. nel caso si tratti di quota indivisa precisi se l’immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in casi di terreni, proponga in allegato alla perizia un’ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l’approvazione da parte del giudice, sentite le parte, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art.577 cod. proc. civ, dall’art.846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l’intero immobile (in difetto di offerta per l’acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell’importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l’udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell’intero.



LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della relazione estimativa si sono resi necessari diversi accessi presso:

- L'Ufficio Tecnico Comunale di Pietradefusi per acquisire la documentazione urbanistico-edilizia, nonché i titoli abilitativi dei beni pignorati.
- Genio Civile di Avellino.
- Alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni limitrofi.

In data 25/11/2024 il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario degli immobili pignorati, si è recato in Pietradefusi alla localita Casamonidisi n°20 per effettuare il primo accesso al compendio oggetto di pignoramento e rubricato in NCEU al foglio 24 particella 259 .Ivi giunti, rinvenivano il civico n° 20, ma sulla tabella citofonica non vi era alcun nominativo e da informazioni assunte in loco, non era possibile risalire alla debitrice esecutata, né al bene poiché l'abitazione individuata non coincideva con l'estratto di mappa. Alle ore 18:30, stante l'impossibilità di individuare l'immobile pignorato e la necessità di ulteriori ricerche ed approfondimenti, presso gli uffici comunali l'accesso veniva rinviato per il prosieguo a data da destinarsi. **(Allegato 3: Verbale di primo accesso).**

In data 27/01/2025 il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario, un tecnico comunale e un agente della polizia municipale si recava nuovamente sui luoghi. l'immobile veniva individuato ed identificato. Stante l'assenza della debitrice esecutata, si rendeva necessario forzare il portone. d'ingresso, con l'ausilio del fabbro, così come autorizzato dal G.E., con la sostituzione della serratura. **(Allegato 4: Verbale di secondo Accesso).**

Veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati al fine di poter rappresentare lo stato dei luoghi. **(Allegato 5: Elaborato fotografico).**

In seguito all'istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Pietradefusi **(Allegato 6: Richiesta accesso agli atti al Comune di Pietradefusi)**, l'ufficio con nota registrata al protocollo n. 7312 rilasciava al sottoscritto la documentazione tecnica utile ai fini dell'accertamento tecnico.



LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, la scrivente, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E., redige la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola secondo i seguenti punti:

- a. Individuazione del bene oggetto del pignoramento
- b. Descrizione del bene componente il lotto
- c. Regolarità del bene sotto il profilo urbanistico
- d. Presenza di attestato di certificazione (ACE/APE)
- e. Identificazione catastale
- f. Stato di possesso dell'immobile
- g. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- h. Valutazione complessiva del bene
- i. Conclusioni

a. Individuazione del bene oggetto del pignoramento

I beni oggetto di causa sono siti nel Comune di Pietradefusi, in Provincia di Avellino. Essi sono posti al km 6+580 della strada provinciale n° 243, in contrada Serra, a breve distanza dalla frazione Dentecane, all'estremo meridionale del territorio comunale.

Dalle seguenti immagini è possibile individuare il contesto territoriale sopra richiamato.



Figura 1: Ortofoto - vista di dettaglio





Figura 2 - Ortofoto: vista d'insieme

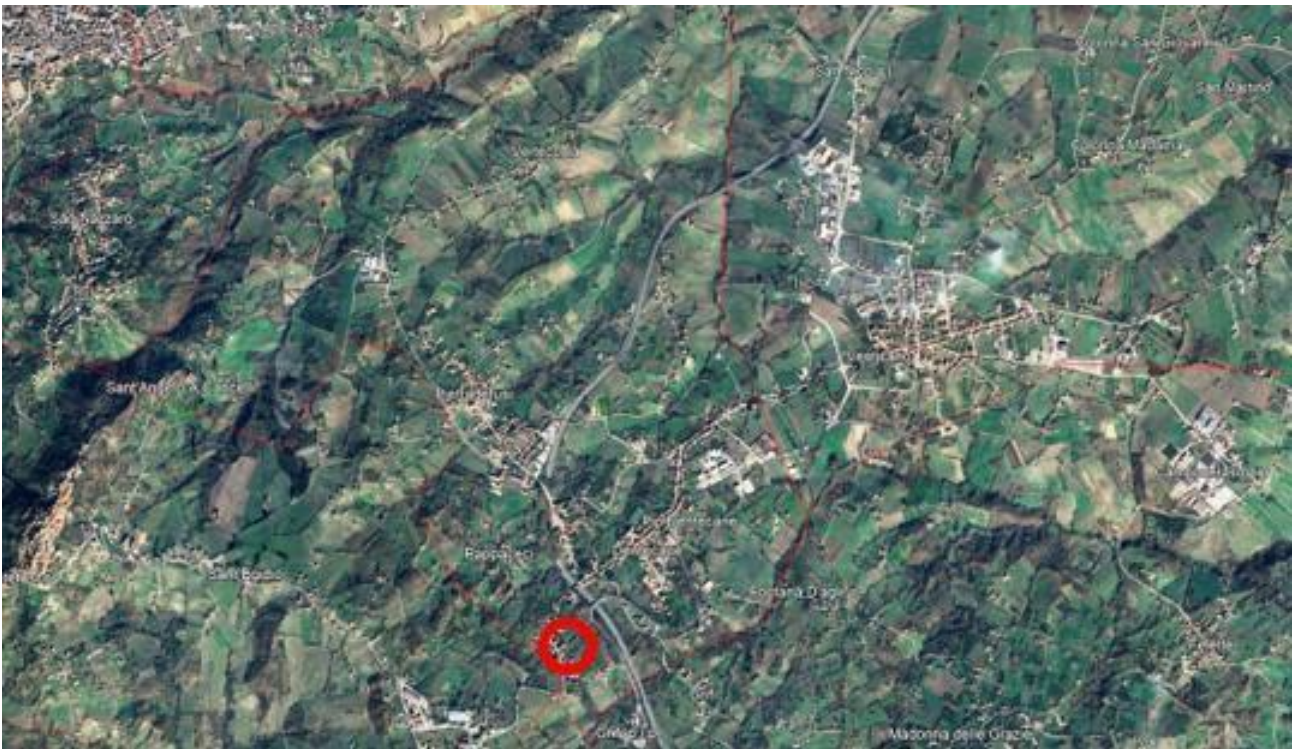


Figura 3 – vista nel contesto comunale

I beni costituiscono l'intera volumetria di un fabbricato residenziale fronteggiante la strada provinciale.

L'immobile è individuato dalle seguenti coordinate UTM: 33 T, 490653 E, 4542232 N.



b. Descrizione del bene componente il lotto

Per la vendita si individua un unico lotto costituito dall'appartamento censito al NCEU al 24 particella 259.



L'immobile è costituito da tre livelli fuori terra e uno interrato. Tali livelli sono indipendenti tra loro ed accessibili mediante una rampa di scale a servizio degli stessi.

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dal fronte strada, mediante un portoncino in alluminio e vetro opaco, collocato in posizione centrale rispetto alla porzione sinistra della facciata principale. L'ingresso è preceduto da un piccolo patio scoperto di 15,60mq, pavimentato con piastrelle in cotto rosso, in parte sollevate e danneggiate, con presenza diffusa di vegetazione spontanea e segni evidenti di incuria. Il parapetto metallico che delimita il patio si presenta arrugginito e deformato in più punti.





Una volta superato il portone, ci si immette in un disimpegno centrale di 18,15 mq che distribuisce i vari ambienti della porzione immobiliare al piano terra. Il corridoio si sviluppa longitudinalmente, con pareti intonacate e tinteggiate in colore chiaro, oggi ammalorate per la presenza diffusa di umidità capillare, in particolare lungo la parete destra, dove si osservano efflorescenze saline, distacchi dell'intonaco e aree colonizzate da muffe. Il pavimento è in graniglia di marmo, consumato e ricoperto da polvere e detriti.

Dal disimpegno si accede a sinistra a un locale soggiorno di 17,85 mq e un locale pranzo di 17,60 mq, un tempo arredato con mobili in stile classico oggi in disuso. L'ambiente è caratterizzato da una tappezzeria decorativa alle pareti. Il soffitto presenta macchie di umidità e sfogliature della pittura. Gli infissi, in legno, risultano datati e le tapparelle in PVC appaiono scolorite o bloccate.





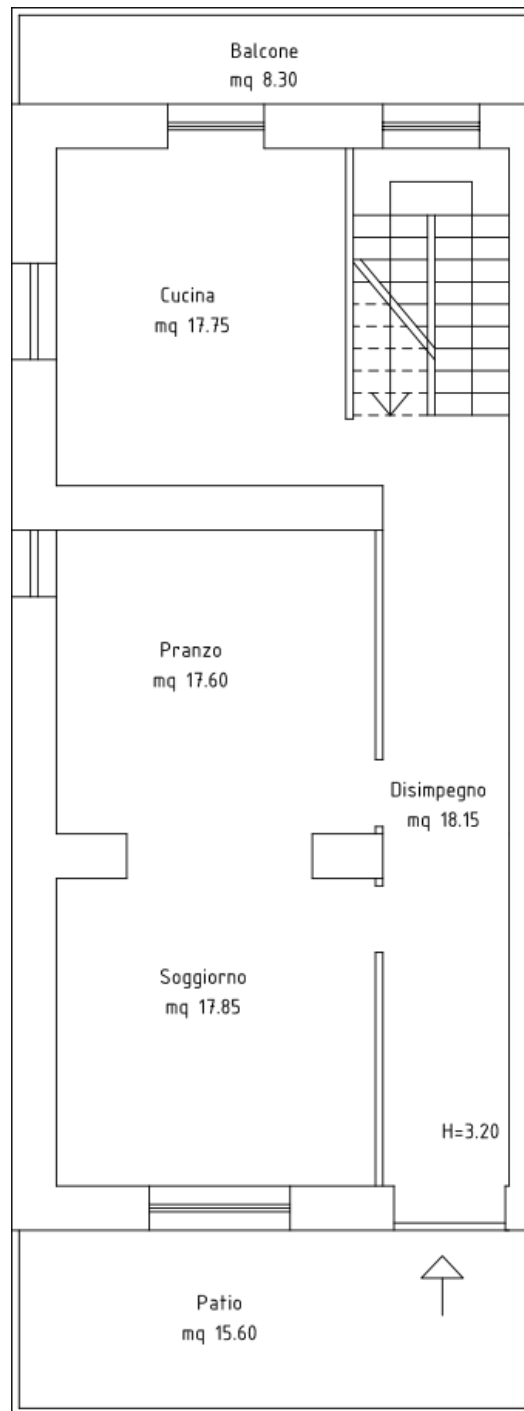
Procedendo lungo il disimpegno si accede alla cucina di 17,75 mq, collocata nella parte retrostante dell'edificio. Si tratta di un ambiente ampio, dotato di doppia apertura verso l'esterno costituita da una finestra e da una porta finestra che conduce direttamente al balcone di 8,30 mq retrostante ma scarsamente illuminato a causa delle tapparelle abbassate e in parte danneggiate. Le pareti sono rivestite fino a circa due metri con piastrelle ceramiche anni Settanta, a motivi geometrici ovali. L'arredo esistente è costituito da vecchi pensili metallici, alcuni dei quali deformati o divelti. Il pavimento, in graniglia di cemento e marmo, risulta lesionato e ricoperto da polvere e frammenti di intonaco caduto dal soffitto, che presenta chiare tracce di infiltrazioni.

Il balcone, di superficie pari a circa 8,30 mq, si sviluppa lungo la facciata retrostante ed è accessibile esclusivamente dalla cucina tramite la porta finestra. La struttura presenta un parapetto in metallo, fortemente ossidato e deformato, e una soletta ammalorata, con segni di sfaldamento dell'intonaco e potenziale rischio di caduta di materiale.

In fondo al disimpegno è collocato il corpo scala interno, che consente la connessione verticale tra i vari livelli dell'edificio. La scala, in cemento armato, conduce da un lato al piano seminterrato e, dal lato opposto, al piano primo. Anche in quest'area si riscontrano segni di degrado generalizzato, in particolare distacchi localizzati dell'intonaco a soffitto e umidità diffusa lungo le pareti laterali.



Si riporta la pianta dell'immobile relativa al piano terra:



Pianta piano terra



Il primo piano dell'immobile è raggiungibile attraverso una scala interna in cemento armato collocata al termine del disimpegno del piano terra. La scala, priva di rivestimento e con pareti intonacate deteriorate, conduce a un piccolo pianerottolo che funge da disimpegno di distribuzione per i vari ambienti presenti a questo livello. Superata la rampa, si accede a un disimpegno centrale di circa 14,20 mq, privo di finiture moderne, con pavimentazione in graniglia e pareti tinteggiate in bianco, attualmente ingiallite e ammalorate in più punti. Da questo spazio si aprono gli accessi a tre locali principali e a un servizio igienico. A sinistra, rispetto all'arrivo della scala, si accede a una prima camera da letto di circa 19,30 mq, dotata di una finestra e di una porta finestra che consente l'accesso al balcone posteriore di circa 8,30 mq. Il parapetto metallico è arrugginito e la soletta sottostante mostra evidenti segni di degrado superficiale. Procedendo frontalmente, si raggiunge una seconda camera, di circa 12,85 mq avente una porta finestra che da accesso al balcone posteriore, posto in corrispondenza della facciata retrostante. Il locale presenta muri scrostati e tracce di umidità diffusa. La pavimentazione in graniglia risulta irregolare e coperta da detriti e polvere.



Sul lato opposto del disimpegno si trova la terza camera, di 19,50 mq, anch'essa in stato di forte degrado. L'ambiente è dominato dalla presenza di un camino angolare in muratura, ormai annerito dai fumi e inutilizzato da tempo. Le pareti sono ricoperte da una mano di pittura bianca ormai scrostata e l'intonaco presenta segni di sfondellamento in vari punti. La stanza è illuminata da una finestra a nastro orizzontale e da un'ulteriore porta finestra che consente l'accesso al balcone principale fronte strada di 6,70 mq.

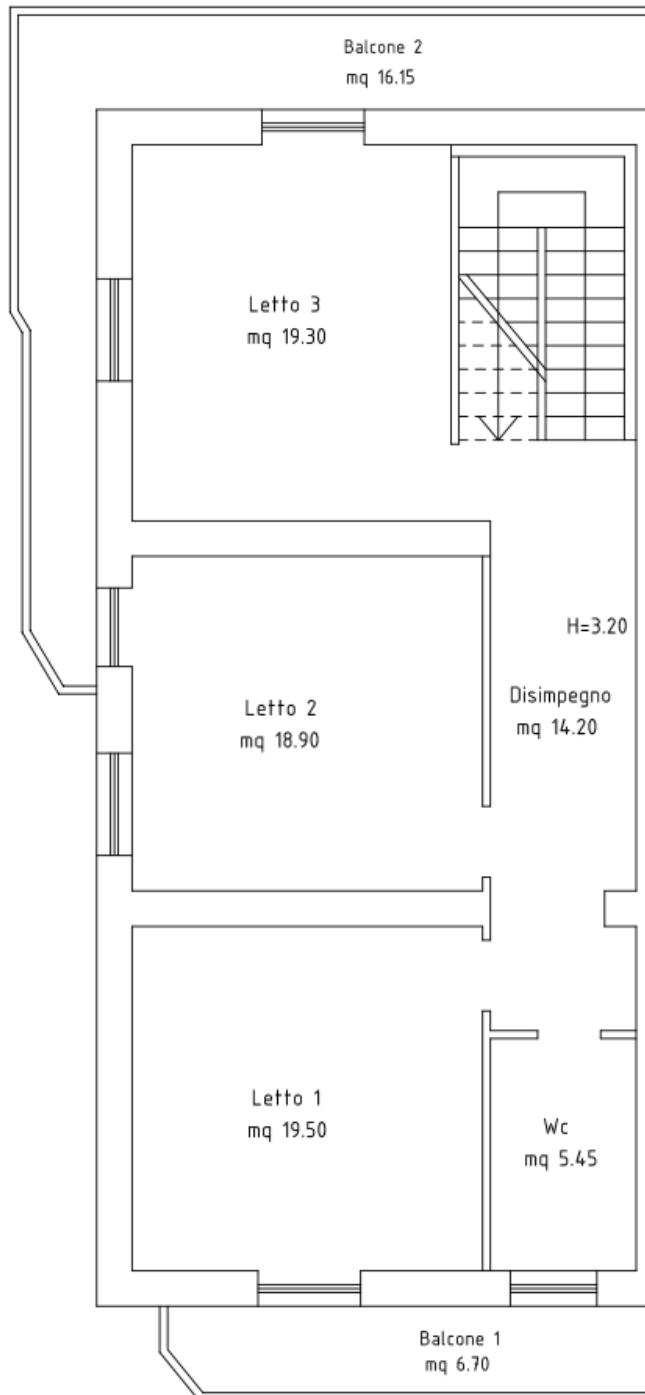




Infine, in adiacenza al disimpegno, si colloca il servizio igienico del piano, della superficie di circa 5,45 mq. Il bagno è rivestito con piastrelle anni Settanta, le superfici ricoperte di polvere e calcinacci, e l'impianto idrico appare obsoleto. L'aerazione è garantita da una piccola finestra alta, posta sopra il radiatore.



Si riporta la pianta dell'immobile relativa al piano primo:

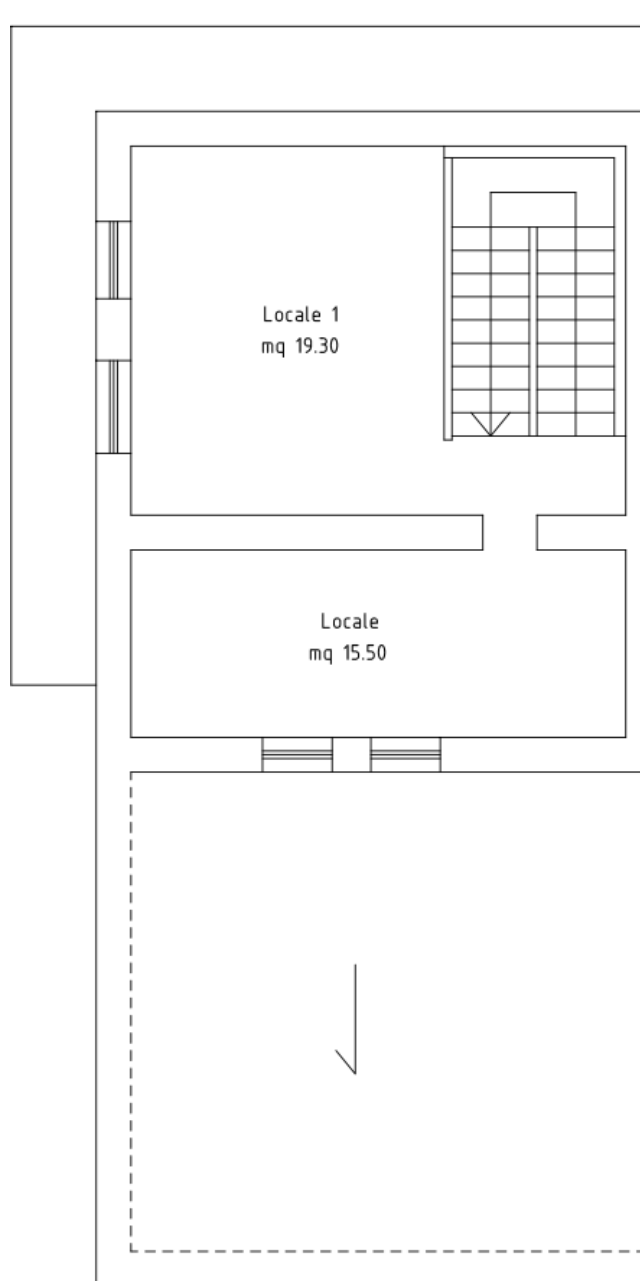


Pianta piano primo



Il piano sottotetto è raggiungibile attraverso il proseguimento della scala interna che collega i piani inferiori. Al termine della rampa si accede direttamente a un primo ambiente, denominato in planimetria Locale 1, della superficie pari a 19,30 mq. Attraverso un varco interno si accede a un ulteriore ambiente, distinto in planimetria come Locale, della superficie pari a 15,50 mq.

Si riporta la pianta dell'immobile relativa al piano sottotetto:



Pianta piano sottotetto

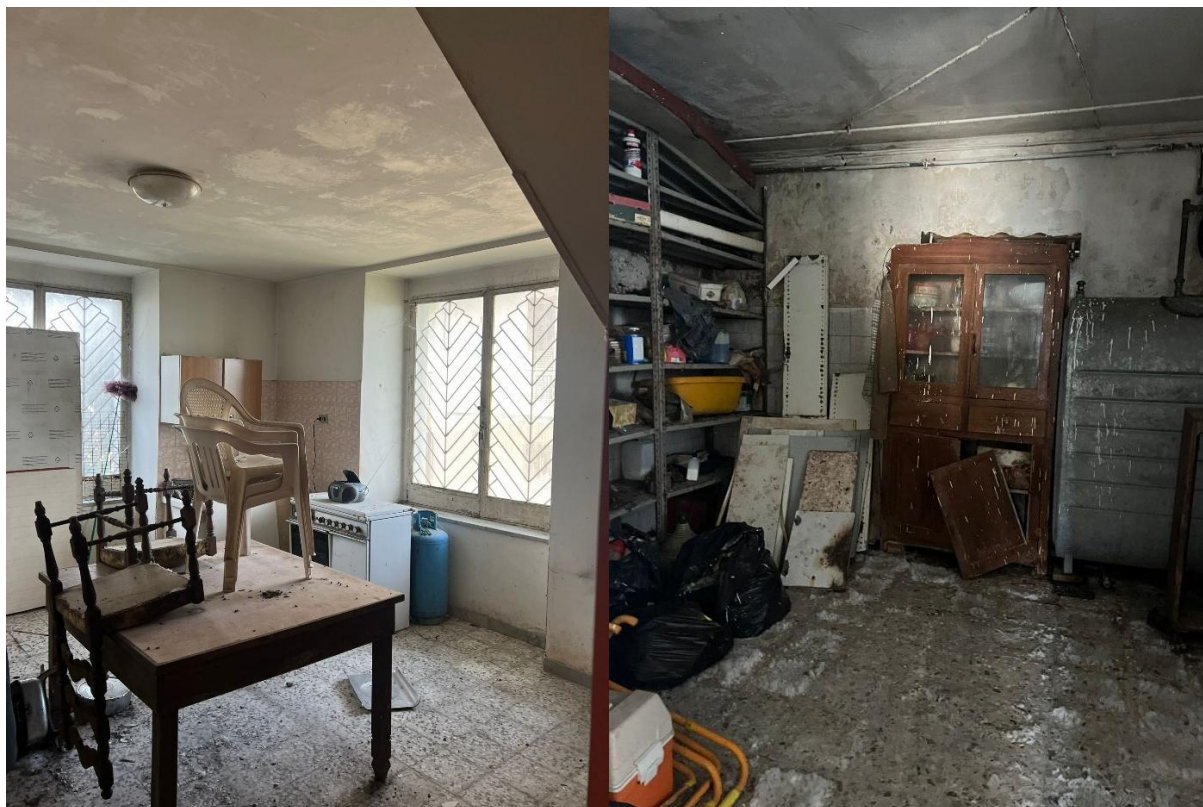


Il piano seminterrato è accessibile tramite la scala interna che scende direttamente dal disimpegno del piano terra. Superata la rampa si raggiunge una zona articolata in due locali principali, adibiti a cantina, e un vano accessorio destinato a servizio igienico.

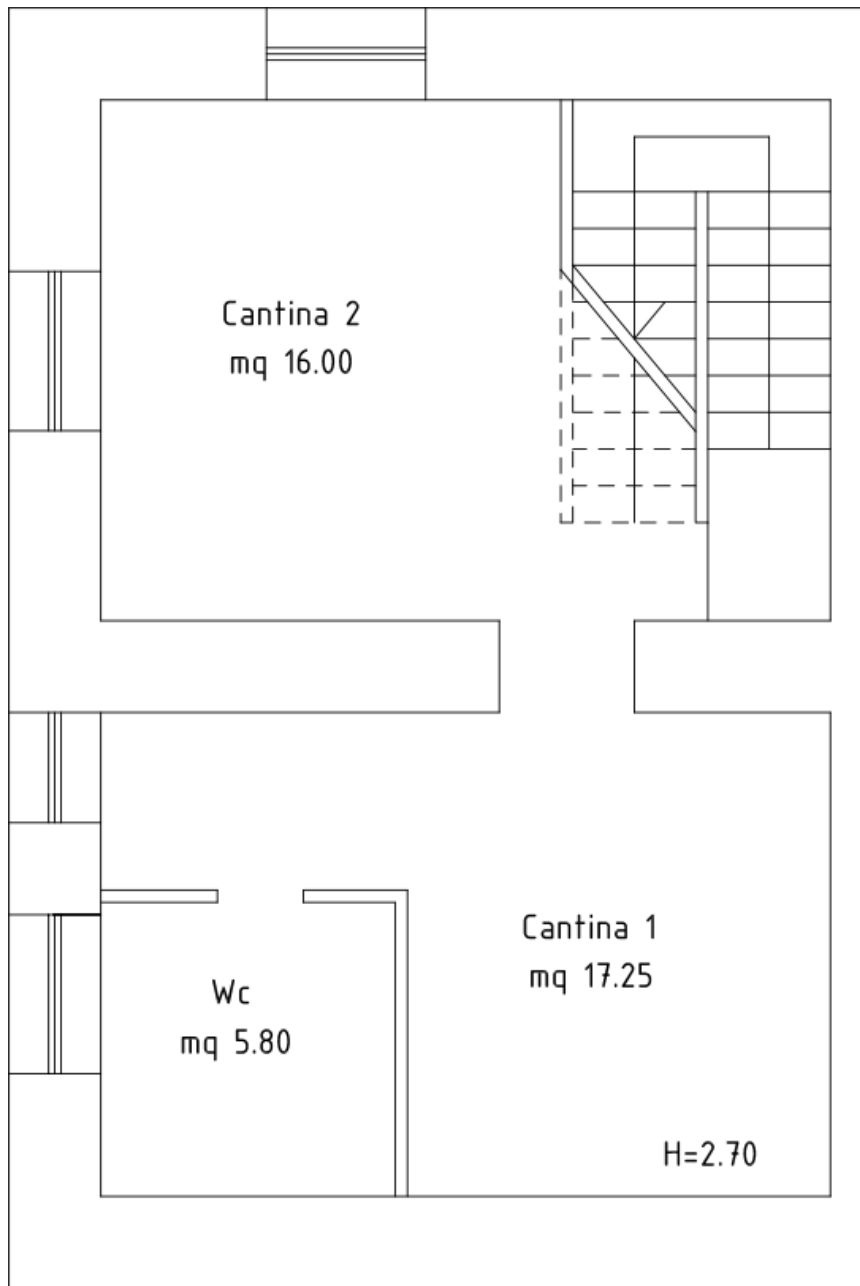
Il primo ambiente che si incontra, procedendo verso sinistra, è identificato in planimetria come Cantina 2, della superficie di circa 16,00 mq. Si tratta di un locale di forma pressoché regolare, illuminato da due finestre in facciata protette da inferriate metalliche. La pavimentazione è in piastrelle in graniglia, in parte usurate e sporche. Il locale che in passato sembra essere stato adibito a cucina di servizio presenta pareti intonacate e tinteggiate di bianco le quali mostrano diffuse sfogliature e macchie di umidità. L'ambiente risulta in evidente stato di abbandono.

Proseguendo si accede alla Cantina 1, di dimensioni pari a 17,25 mq, che si presenta come un ambiente più profondo, adibito a deposito attrezzi e materiali vari. L'intonaco sulle pareti è gravemente deteriorato, in alcuni punti assente, lasciando scoperti tratti di muratura. Il pavimento è in graniglia, visibilmente sporco e coperto da residui.

In posizione adiacente ai due locali principali si trova un servizio igienico di circa 5,80 mq, identificato in planimetria come "WC".



Si riporta la pianta dell'immobile relativa al piano seminterrato:



Pianta piano seminterrato



Il lotto è costituito da Piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo e Sottotetto. Si allega la planimetria catastale (**Allegato 7: Planimetria Catastale**)

Superficie utile netta:

| Piano Seminterrato | Superficie Netta Coperta |
|--------------------|------------------------------------|
| Cantina 1 | 17,25 |
| Cantina 2 | 16,00 |
| Wc | 5,80 |
| | Totale Superficie Netta = mq 39,05 |
| Piano Terra | Superficie Netta Coperta |
| Disimpegno | mq 18,15 |
| Cucina | mq 17,75 |
| Pranzo | mq 17,60 |
| Soggiorno | mq 17,85 |
| | Totale Superficie Netta = mq 71,35 |
| Piano Terra | Superficie Netta Scoperta |
| Balcone | mq 11,00 |
| Patio | mq 15,60 |
| | Totale Superficie Netta = mq 26,60 |

| Piano Primo | Superficie Netta Coperta |
|-------------|------------------------------------|
| Letto 1 | mq 19,50 |
| Letto 2 | mq 18,90 |
| Letto 3 | mq 19,30 |
| Wc | mq 5,45 |
| Disimpegno | mq 14,20 |
| | Totale Superficie Netta = mq 77,35 |
| Piano Primo | Superficie Netta Scoperta |
| Balcone | mq 16,15 |
| | Totale Superficie Netta = mq 16,15 |



| Sottotetto | Superficie Netta Coperta |
|------------|------------------------------------|
| Locale | mq 15,50 |
| Locale 1 | mq 19,30 |
| | Totale Superficie Netta = mq 34,80 |

c. Regolarità del beneDalla documentazione rinvenuta presso i Pubblici Uffici del Comune di Pietradefusi si rileva quanto segue:

- È stata rinvenuta la Licenza Edilizia rilasciata in data 05/08/1968
- Agli atti risultano depositati esclusivamente una visura storica dell'immobile e un estratto di mappa catastale, dai quali si evince quanto già precedentemente riportato, ovvero che l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 24, particella 259 e al Catasto Terreni al foglio 24, particella 87. Non è stata rinvenuta alcuna documentazione inerente pratiche urbanistiche, né risultano presenti permessi di costruire, concessioni edilizie né altre autorizzazioni edilizie relative all'immobile in oggetto. **(Allegato 8: Documentazione Accesso agli atti)**

Dall'analisi comparata tra la documentazione acquisita e lo stato di fatto dell'immobile non è stato possibile effettuare alcuna valutazione in merito alla conformità edilizia, in quanto non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale atti o titoli abilitativi relativi alla costruzione o ad eventuali interventi successivi. In assenza di pratiche edilizie o autorizzazioni urbanistiche, non è pertanto possibile accertare la legittimità dell'attuale configurazione dell'immobile, né stabilire se vi siano opere eseguite in assenza o in difformità dai titoli edilizi originari, e se eventualmente tali opere siano suscettibili di sanatoria. L'unico elemento documentale disponibile è rappresentato dalle planimetrie catastali, che, sulla base del rilievo effettuato, risultano conformi allo stato di fatto dell'immobile

d. Presenza di attestato di certificazione (ACE/APE)

Dall'esame della documentazione acquisita e a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Pietradefusi, **non risulta agli atti alcuna attestazione di certificazione energetica, (ACE/APE)**, riferita all'immobile oggetto della presente consulenza tecnica.

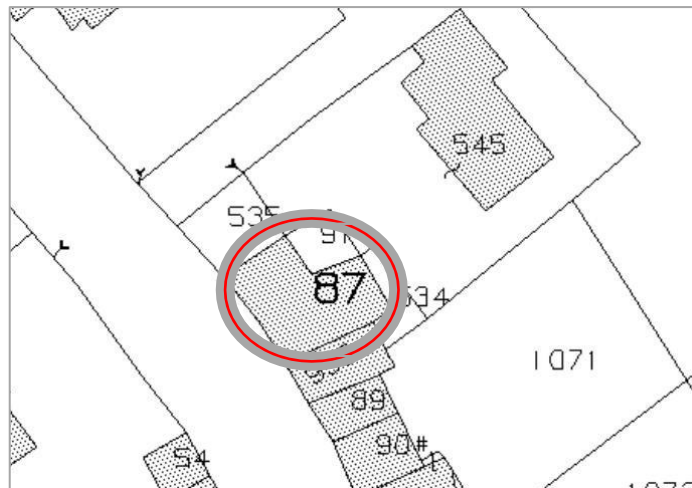


e. Identificazione catastale

Catastalmente, il compendio in parola è caratterizzato dai seguenti dati, ricavati da interrogazione online all'Agenzia delle Entrate.

| foglio | p.lla | indirizzo | piano | categoria | classe | consistenza | Rendita (€) |
|--------|-------|------------------------|-------|-----------|--------|-------------|-------------|
| 24 | 259 | Contrada Camondisi, 20 | T-1-2 | A4 | 6 | 7 vani | 271,14 |

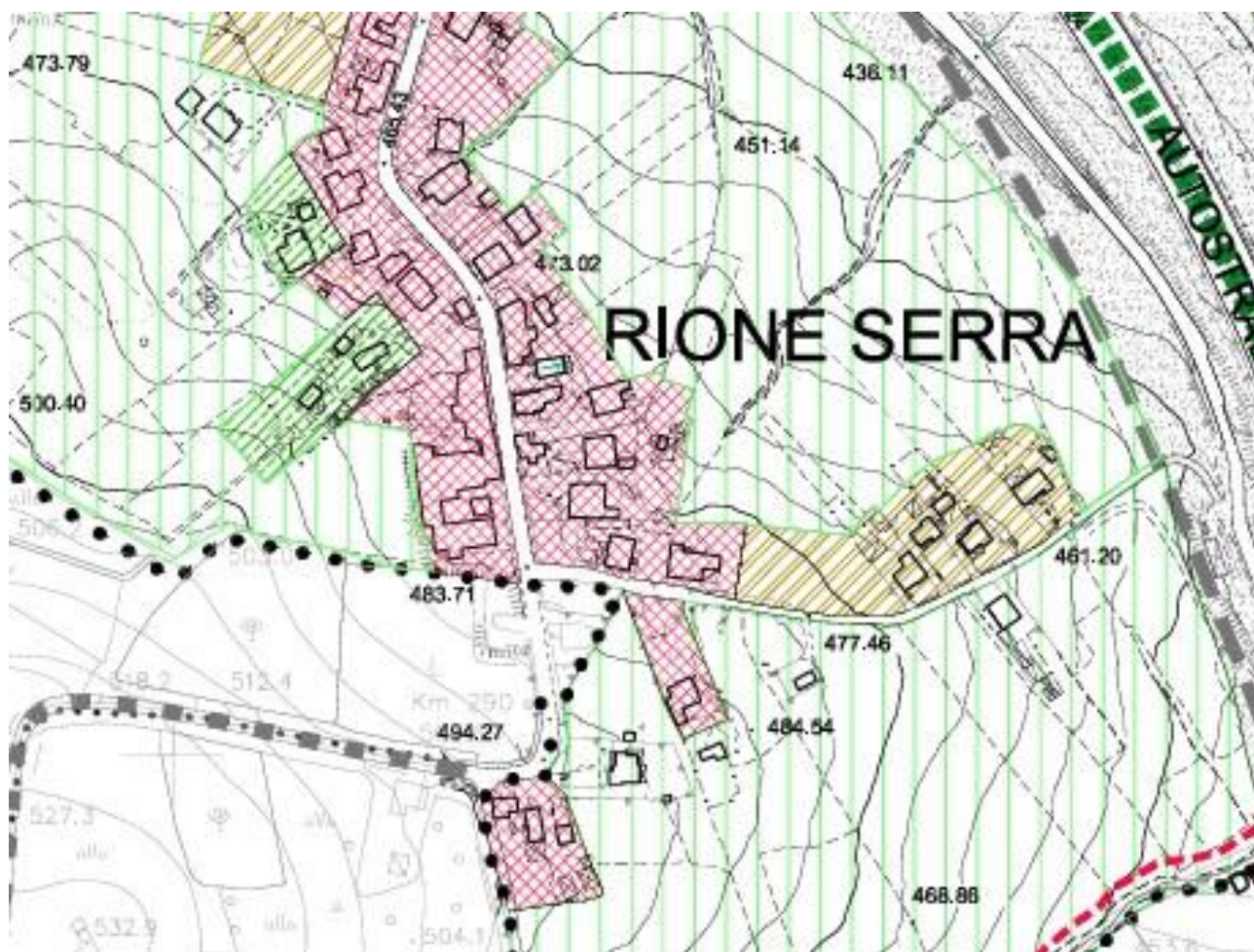
L'immobile di cui al catasto urbano al foglio 24 particella 259 è intestato a [REDACTED]. Si specifica che la categoria A4 è assegnata alle abitazioni di tipo popolare. Si riporta, di seguito, uno stralcio dell'estratto di mappa in cui è evidenziata la localizzazione dell'immobile al catasto terreni.



Si evidenzia che l'intero fabbricato, composto nella realtà da due porzioni distinte intestate a soggetti differenti, risulta catastalmente identificato al Catasto Terreni – Foglio 24, particella 87 come unico corpo di fabbrica. Pertanto, si rileva che la rappresentazione catastale non rispecchia fedelmente lo stato di fatto, in quanto sul terreno risulta l'esistenza di due unità fisicamente separate nella titolarità, ma non distinte graficamente nella mappa catastale.



Urbanisticamente, l'immobile rientra in zona "B – Riordino e completamento del tessuto urbano" come da elaborato DP 14 del Piano Urbanistico Comunale, di cui si riporta uno stralcio. Le disposizioni programmatiche relative alla zona urbanistica in parola sono riportate all'articolo 2.1.2 delle Norme tecniche di attuazione del PUC.



Zona B - Riordino e completamento del tessuto urbano

Esso ricade, inoltre, in zona R1 Extraurbana della banca delle quotazioni immobiliari OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



f. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è disabitato e in stato di abbandono.

g. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

A carico dell'immobile sono state rinvenute le seguenti formalità:

Ispesione Numero: **T403617** del: **28/03/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**

Note individuate: **9**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **PIETRADEFUSI(AV)**

Catasto: **F Foglio: 24 Particella: 259**

| | |
|---|---|
| 1 | TRASCRIZIONE del 31/03/2008 - Registro Particolare 4944 Registro Generale 6729 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 57/857 del 12/07/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico |
| 2 | TRASCRIZIONE del 20/10/2008 - Registro Particolare 18449 Registro Generale 24314 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 57/857 del 12/07/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico |
| 3 | TRASCRIZIONE del 21/07/2010 - Registro Particolare 10236 Registro Generale 13858 Pubblico ufficiale REGINE FRANCESCO Repertorio 30124/5016 del 13/07/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico |
| 4 | TRASCRIZIONE del 21/07/2010 - Registro Particolare 10237 Registro Generale 13859 Pubblico ufficiale REGINE FRANCESCO Repertorio 30124/5016 del 13/07/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico |
| 5 | ISCRIZIONE del 21/07/2010 - Registro Particolare 2284 Registro Generale 13860 Pubblico ufficiale REGINE FRANCESCO Repertorio 30125/5017 del 13/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 1010 del 14/12/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/11/2021. Cancellazione totale eseguita in data 27/12/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) |
| 6 | TRASCRIZIONE del 25/01/2022 - Registro Particolare 1106 Registro Generale 1235 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 260590/48092 del 14/01/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico |
| 7 | ISCRIZIONE del 25/01/2022 - Registro Particolare 51 Registro Generale 1236 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 260591/48093 del 14/01/2022 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO |



| | Nota disponibile in formato elettronico Documenti | in formato elettronico successivi | Presenza | titolo | telematico correlati: |
|---|--|--------------------------------------|----------|--------|-----------------------|
| | 1 - Iscrizione n. 892 del 08/07/2022 | | | | |
| 8 | ISCRIZIONE del 08/07/2022 - Registro Particolare 892 Registro Generale 11800 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 260591/48093 del 14/01/2022 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 51 del 2022 | | | | |
| 9 | TRASCRIZIONE del 30/09/2024 - Registro Particolare 14272 Registro Generale 16824 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 13979 del 28/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico | | | | |

Figura 4 - Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

(Allegato 9: Visura ipotecaria)

h. Valutazione complessiva del bene

Criteri di stima

Per stabilire il valore venale del bene oggetto di causa, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato, è possibile utilizzare due procedimenti di stima:

- 1) Stima sintetica o comparativa
- 2) Stima analitica

La prima si effettua comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nelle adiacenze, dei quali vi è conoscenza dei prezzi di vendita attuali o recenti, in seguito ad indagini di mercato eseguite.

La seconda si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione di questo secondo procedimento presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la



congruità, ordinarietà e continuità nel tempo da venire.

Non sussistono, nella fattispecie, le condizioni per utilizzare tale metodo, il quale, invece, risulta utile quando il bene da stimare è, ad esempio, un capannone.

Per cui si è proceduto con l'applicazione del metodo di stima comparativo.

Sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere distinte in due gruppi: intrinseche ed estrinseche:

- A) Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- B) Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Ovvero, la stima del valore venale tiene in conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre che dell'epoca in cui è stato costruito, nonché dalla rispondenza degli impianti esistenti alle vigenti normative.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile è stata utilizzata la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La legge istitutiva delle Agenzie fiscali affida all'Agenzia delle Entrate la gestione dell'Osservatorio del mercato immobiliare e dei servizi estimativi.

La gestione dell'OMI ha perseguito le seguenti missioni:

- concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare;
- fornire sostegno all'attività estimale dell'Agenzia.

A tale scopo si è operata la valorizzazione, a fini statistico-conoscitivi, di tutte le informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare ed al relativo mercato.

L'Agenzia delle Entrate pubblica periodicamente rapporti, studi di settore e statistiche mediante la valorizzazione, a fini statistici e conoscitivi, delle informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare e al suo mercato.

In particolare, sono periodicamente disponibili sul sito internet dell'Agenzia i rapporti immobiliari riferiti al settore residenziale basati sull'analisi territoriale della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare del settore residenziale, attraverso i dati di consuntivo annuale delle compravendite, delle locazioni e dei mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni, in termini di volumi, intensità del mercato, quotazioni medie, valore del volume di scambio, capitale erogato, tasso medio



e durata.

L'Osservatorio si articola, quindi, su due livelli che rispettivamente riguardano:

- 1) la produzione di dati statistici sul mercato immobiliare sulla base delle banche dati del Catasto, dei Registri della proprietà immobiliare e dell'amministrazione finanziaria in generale (avviata sin dal 2001);
- 2) la gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari, il cui l'avvio è avvenuto a partire dal 1° gennaio 2004, in esito ad un periodo progettuale e di sperimentazione esplicitosi in circa un triennio.

Dunque, l'OMI ha sviluppato un articolato sistema di produzione dei dati, le cui fasi possono essere così sintetizzate:

- a. ripartizione dei comuni in zone territoriali il più possibile omogenee sotto il profilo del mercato immobiliare residenziale (o prevalente);
- b. rilevazione dei dati economici per singole unità immobiliari;
- c. elaborazione dei dati acquisiti;
- d. determinazione e aggiornamento delle quotazioni;
- e. valutazione e validazione delle BDQ OMI provinciali;
- f. monitoraggio e controllo centralizzato delle BDQ OMI provinciali;
- g. pubblicazione della BDQ OMI nazionale.

La formula utilizzata per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima è rappresentata dalla seguente formula:

$$\text{Valore immobiliare} = V_m = P_m \times S_c$$

dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario rilevato nel mercato (P_m) e la Superficie Commerciale del bene oggetto di stima.

Le indagini di mercato sono racchiuse nel valore fornito dall'Agenzia delle Entrate sulla base del procedimento sopra esposto. Inoltre, basta consultare i principali siti delle agenzie immobiliari operanti nel settore per avere un'idea dell'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Pietradefusi. A titolo esemplificativo si riporta il prezzo di vendita di alcuni immobili con le stesse caratteristiche di quello oggetto di pignoramento:





NUOVO da € 44.640,00

Appartamento all'asta via Roma, Pietradefusi

3 locali | 17/06/2025 | 223 m² | Piano T

Parzialmente...

MESSAGGIO

PREMIUM 6/11



da € 38.778,00

Appartamento all'asta via Roma 229, Pietradefusi

5+ locali | 17/05/2025 | 196 m² | Piano 2

No Ascensore

MESSAGGIO

PREMIUM 1/38

Per il calcolo della superficie commerciale S_c si procede attraverso dei coefficienti correttivi della superficie calpestabile dell'immobile. Per il calcolo della Superficie Commerciale le murature (interne/esterne/comuni) vengono considerate applicando una maggiorazione della Superficie Utile Netta pari al 10%. Per cui, a partire dalla Superficie utile netta, aggiungendo il 10%, si calcola la Superficie utile lorda. In funzione dei parametri correttivi della Superficie utile lorda si ottiene la **Superficie Commerciale S_c** , valore finale da utilizzare nel calcolo del valore dell'immobile.

| DESCRIZIONE | INCIDENZA | ANNOTAZIONI |
|--|-----------|---|
| Superficie utile netta calpestabile | 100% | |
| Muri perimetrali | 100% | calcolare fino allo spessore max di 50 cm |
| Muri perimetrali in comunione | 50% | calcolare fino allo spessore max di 25 cm |
| Mansarde | 75% | altezza media minima mt 2.40 |
| Sottotetti non abitabili | 35% | altezza media minima inferiore a mt 2.40 fino ad un minimo di mt 1.50 |
| Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) | 80% | altezza media minima mt 2.40 |
| Soppalchi non abitabili | 15% | |
| Verande (con finiture analoghe ai vani principali) | 80% | |

| DESCRIZIONE | INCIDENZA | ANNOTAZIONI |
|---|-----------|---|
| Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) | 20% | altezza minima di mt 1.50 |
| Locali accessori (collegati ai vani principali) | 35% | altezza minima 2.40 |
| Locali tecnici | 15% | altezza minima di mt 1.50 |
| Box (in autorimessa collettiva) | 45% | dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq |
| Box (non collegato ai vani principali) | 50% | dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq |
| Box (collegato ai vani principali) | 60% | dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq |
| Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) | 35% | dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq |
| Posti auto scoperti (spazio aperto) | 20% | dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq |

| DESCRIZIONE | INCIDENZA | ANNOTAZIONI |
|--|-----------|---|
| Balconi e Lastrici solari | 25% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi e Logge | 35% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi di attici (a tasca) | 40% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Portici e Patii | 35% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Corti e Cortili | 10% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% |
| Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" | 15% | Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5% |
| Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" | 10% | Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5% |



| Superficie lorda | Superficie ragguagliata | Superficie commerciale |
|--------------------------------|--|-------------------------------|
| Cantina1 – 18.98 mq | 60% della superficie lorda | 11,39 mq |
| Cantina2 – 17.60 mq | 60% della superficie lorda | 10,56 mq |
| Wc (seminterrato) – 6.38 mq | 60% della superficie lorda | 3,83 mq |
| Disimpegno (PT) – 19.97 mq | 100% della superficie lorda | 19,97 mq |
| Cucina – 19.53 mq | 100% della superficie lorda | 19,53 mq |
| Pranzo – 19.36 mq | 100% della superficie lorda | 19,36 mq |
| Soggiorno – 19.64 mq | 100% della superficie lorda | 19,64 mq |
| Letto 1 – 21.45 mq | 100% della superficie lorda | 21,45 mq |
| Letto 2 – 20.79 mq | 100% della superficie lorda | 20,79 mq |
| Letto 3 – 21.23 mq | 100% della superficie lorda | 21,23 mq |
| Wc (P1) – 6.00 mq | 100% della superficie lorda | 6,00 mq |
| Disimpegno (P1) – 15.62 mq | 100% della superficie lorda | 15,62 mq |
| Balcone (PT)- 9.13 mq | 35% della superficie fino a 25 mq L'eccedenza va calcolata al 10% | 3,19 mq |
| Balcone 2 (P1) – 17,76 mq | 35% della superficie fino a 25 mq L'eccedenza va calcolata al 10% | 6,22 mq |
| Balcone 1 (P1) – 7,37 mq | 35% della superficie fino a 25 mq L'eccedenza va calcolata al 10% | 2,58 mq |
| Patio – 17.16 | 35% della superficie | 6,01 mq |
| Locale (sottotetto) 17.05 mq | 35% della superficie | 5,97 mq |
| Locale 1 (sottotetto) 21.23 mq | 35% della superficie | 7,43 mq |

Totale Superficie Commerciale = 220,77 mq



Calcolo del valore P_m

Dalla visura effettuata dell'immobile si evince che lo stesso è di categoria A/4 ovvero abitazioni di tipo Popolare.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: PIETRADEFUSI

Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 405 | 485 | L | 1,8 | 2,1 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 485 | 540 | L | 2,1 | 2,5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 425 | 490 | L | 1,7 | 2,1 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 340 | 425 | L | 1,5 | 1,8 | L |
| Box | NORMALE | 290 | 430 | L | 1,1 | 1,5 | L |
| Ville e Villini | Ottimo | 540 | 640 | L | 2,2 | 2,7 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 445 | 540 | L | 1,9 | 2,3 | L |

A partire dal valore minimo rilasciato dall'Agenzia delle Entrate attraverso una serie di coefficienti correttivi della stima che tengono conto delle peculiarità dell'immobile oggetto di stima si ottiene il valore P_m .

Coefficienti di correzione di stima in funzione dello stato d'uso e della manutenzione

| ETA' EDIFICIO | OTTIMO STATO | NORMALE | SCADENTE |
|---------------|--------------|---------|----------|
| 1 - 20 anni | 0% | 0% | -5% |
| 20 - 40 anni | +5% | 0% | -10% |
| Oltre 40 anni | +10% | 0% | -15% |

| STATO DI CONSERVAZIONE | COEFFICIENTE DI MERITO |
|-------------------------|------------------------|
| Da ristrutturare | -10% |
| Buono stato | 0.00% |
| Ristrutturato | +5% |
| Finemente ristrutturato | 10.00% |
| Piano 3° | 0% |
| Nuova costruzione | +15% |



In funzione dei coefficienti di stima si ha che il valore rilasciato dall' Agenzia delle Entrate deve essere decurtato del 25%.

Il valore P_m è pari a 255,00 euro/mq.

Per cui si ha: Valore immobile = $P_m \cdot S_c = 255,00 \text{ euro/mq} \cdot 220,77 \text{ mq} \cong 56.296,35 \text{ euro}$. In definitiva,

il valore dell'immobile oggetto di stima è pari a 56.296,35 euro.

CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto emerso dai sopralluoghi effettuati e da quanto reperito presso i Pubblici Uffici si riportano le seguenti conclusioni:

- Il bene pignorato è identificato in catasto fabbricati del Comune di Pietradefusi al Foglio n.24 particella 259 e in in catasto terreni al foglio 24 particella 87.
- È stata rinvenuta la Licenza Edilizia rilasciata in data 05/08/1968
- Il bene non presenta difformità edilizie e catastali rispetto alle planimetrie depositate;
- L'immobile è disabitato.
- Per la vendita si individua un unico lotto costituito dall'immobile ritenendo tale soluzione la più capace di rendere il bene appetibile sul mercato.
- A carico dell'immobile sono state rinvenute le seguenti formalità:

Dati della ricerca

Ispesione Numero: **T 403617** del: **28/03/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**

Note individuate: **9**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di:**PIETRADEFUSI(AV)**

Catasto:**F** Foglio: **24** Particella: **259**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

| | Ordina per tipo nota Ordina per data |
|---|--|
| 1 | TRASCRIZIONE del 31/03/2008 - Registro Particolare 4944 Registro Generale 6729 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 57/857 del 12/07/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico |
| 2 | TRASCRIZIONE del 20/10/2008 - Registro Particolare 18449 Registro Generale 24314 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 57/857 del 12/07/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico |
| 3 | TRASCRIZIONE del 21/07/2010 - Registro Particolare 10236 Registro Generale 13858 Pubblico ufficiale REGINE FRANCESCO Repertorio 30124/5016 del 13/07/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico |



| | |
|---|--|
| 4 | TRASCRIZIONE del 21/07/2010 - Registro Particolare 10237 Registro Generale 13859 Pubblico ufficiale REGINE FRANCESCO Repertorio 30124/5016 del 13/07/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico |
| 5 | ISCRIZIONE del 21/07/2010 - Registro Particolare 2284 Registro Generale 13860 Pubblico ufficiale REGINE FRANCESCO Repertorio 30125/5017 del 13/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 1010 del 14/12/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/11/2021. Cancellazione totale eseguita in data 27/12/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) |
| 6 | TRASCRIZIONE del 25/01/2022 - Registro Particolare 1106 Registro Generale 1235 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 260590/48092 del 14/01/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico |
| 7 | ISCRIZIONE del 25/01/2022 - Registro Particolare 51 Registro Generale 1236 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 260591/48093 del 14/01/2022 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 892 del 08/07/2022 |
| 8 | ISCRIZIONE del 08/07/2022 - Registro Particolare 892 Registro Generale 11800 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 260591/48093 del 14/01/2022 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 51 del 2022 |
| 9 | TRASCRIZIONE del 30/09/2024 - Registro Particolare 14272 Registro Generale 16824 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 13979 del 28/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico |

Figura 5 - Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è di **56.296,35 euro**.

Confidando di aver adempiuto all'incarico ricevuto si resta a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Grato per la fiducia accordatami

In fede

Il CTU

Ing. Enzo Maria Bello

Benevento, 14/04/2025

