

TRUBUNALE DI AVELLINO

G.E. Dott. Gaetano Guglielmo

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. REG. GEN. E. 115/2019

PROMOSSA DA

B.N.l. s.p.a.

contro

C. N.

Redatta: Arch. Donatello Montano

RELAZIONE TECNICA

Ill.mo Sig. G.E. dott. Guglielmo Gaetano,

Il sottoscritto Arch. Donatello Montano, nato ad Avellino il 21/06/1967 ed ivi residente alla Via Guido Festa N.5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n.841 è stato nominato consulente tecnico, nella procedura di espropriazione immobiliare, promossa da Nanca Nazionale del lavoro s.p.a. contro N, C. " Il G.E affida all'esperto l'incarico di :

- a) *descriva gli immobili pignorati, alla stregua della documentazione ipocatastale in atti e sulla base del riscontro della continuità delle trascrizioni, indicandone il comune, la località, la via, il numero civico, il piano e l'interno ove essi si trovano – indicandone la relativa superficie in mq., i confini ed i dati catastali di riferimento - attuali ed, eventualmente, di riferimento -, previa verifica della loro rispondenza con quelli indicati nell'atto di pignoramento; indicare, qualora gli immobili non risultino accatastati i dati catastali del suolo sul quale essi risultino costruiti;*
- b) *indicare quale sia l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente per gli immobili in questione, altresì specificando quella concretamente in atto ove difforme;*
- c) *verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, e riferire in ordine all'eventuale sussistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri;*
- d) *indicare se gli immobili sono liberi od occupati, specificando, in quest'ultimo caso, da chi ed a quale titolo;*
- e) *riferire in ordine alla possibilità di vendere detti immobili in un unico o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla specifica indicazione della composizione di ciascun lotto, previa verifica della possibilità di separata individuazione catastale dei lotti medesimi;*
- f) *determinare il valore degli immobili o dei singoli lotti, tenendo conto degli eventuali diritti reali di godimento a favore di terzi su di lui gravanti, specificando*

il criterio di stima utilizzato, nel caso di procedura contro più debitori, specificare per ciascun lotto il o i proprietari dei beni immobili che ne fanno parte;

g) allegare alla perizia di stima una planimetria degli immobili o copia della planimetria catastale, nonché i certificati catastali qualora quelli esistenti non siano completi o aggiornati, nonché specificare, in una sezione conclusiva e riassuntiva della relazione, la consistenza degli immobili, l'ubicazione, i confini i dati catastali, la provenienza dei beni ed il loro valore.

Il G.E. fissa l'anticipo al consulente in €. 500,00 e decreta che detta somma venga corrisposta dal creditore procedente. L'esperto, autorizzato dal Giudice, ritira dal fascicolo i documenti di causa per farne copia, per poi restituirli in cancelleria.

Il G.E. fissa l'udienza il 15/06/2020.”

- PREMESSA -

I beni sottoposti a pignoramento, come risulta dagli atti, sono costituiti da:

- 1) Abitazione in condominio al primo piano sita in A alla C san E il tutto individuato nel N.C.E.U. al foglio , particella sub .
- 2) Box auto ubicato al piano seminterrato del condominio sito in C S E il tutto individuato nel N.C.E.U. al foglio , particella sub
- 3) Box auto ubicato al piano seminterrato del condominio sito in C San E il tutto individuato nel N.C.E.U. al foglio , particella sub

I beni sopraelencati con sono di proprietà per 1000/1000 del signor C N

Inoltre dai certificati catastali gli immobili pignorati risultano classificati:

il bene numero1 , nella categoria A2 classe 9 consistenza 7,5 vani Rendita di € 1065,19 ed è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale dell' unità stessa che risulta corretta per poter individuare il bene.

il bene numero2 nella categoria C6 classe 4 consistenza 45 mq Rendita di € 158.04 ed è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale dell' unità stessa che risulta corretta per poter individuare il bene.

il bene numero3 nella categoria C6 classe 4 consistenza 20 mq Rendita di € 70,24 ed è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale dell' unità stessa che risulta corretta per poter individuare il bene.

- SOPRALLUOGO -

Il sopralluogo è stato fissato dal sottoscritto C.T.U. in data 09/12/2019 alle ore 10,00 dinanzi l'ingresso del condominio dove era ubicata l'abitazione oggetto del pignoramento per l'inizio delle operazioni peritali. A tale sopralluogo era presente il signor N. C. il quale mi faceva accedere a tutti i beni sopra descritti oggetto di pignoramento ossia i beni numero **1-2-3** dove in ognuno di quali ho effettuato un rilievo metrico e fotografico.

Nei giorni successivi lo scrivente C.T.U. arch. Donatello Montano si è recato presso L'U.T.C. del Comune di Avellino per poter attingere tutte le notizie urbanistiche e gli atti progettuali assentiti, attinenti agli immobili in oggetto del pignoramento, successivamente tale documentazione è stata prodotta da parte dell'U.T.C. in fotocopia e risulta allegata alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

-Concessioni Amministrative-

-

Per ciò che riguarda le concessioni amministrative tutti i beni **numero 1 e numero 2 e numero 3** sono stati realizzati con concessione edilizia n. del aprile 2001 con successive varianti del maggio e del luglio rilasciate dal Comune di Avellino tutte allegare alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

-VENDITA IN UN UNICO LOTTO-

Dopo aver esaminato tutti i beni sottoposti a pignoramento, ho potuto constatare che c'è la possibilità di effettuare la vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Bene numero1:

L'abitazione è ubicata all'interno di un condominio che, si presenta con una pianta rettangolare con n.3 piani fuori terra di cui uno mansardato e il piano terra adibito a garage, la struttura portante verticale è stata realizzata con pilastri in c.a. incastrati alla base al reticolo di travi rovesce, la compagnatura perimetrale è realizzata in mattoncini a faccia vista, i solai sono in latero-cemento e la copertura con due spioventi è stata realizzata con struttura in c.a. (vedi foto 1-4)

Dal sopralluogo svolto ho potuto appurare che l'accesso all'immobile avviene tramite un unico ingresso condominiale con a servizio un'unica scala e ascensore, (vedi foto 5) mentre l'unità immobiliare è ubicata al primo piano (vedi foto 6)

L'immobile di che trattasi, è composto da: ingresso, corridoio, salone, soggiorno-cucina, tre camere da letto, due bagni di cui uno dotato di antibagno (vedi foto 7-14) inoltre è dotato di tre balconi, ognuno dei quali affaccia su un lato dell'edificio.

Le rifiniture all'interno dell'unità abitativa possono considerarsi di ottima qualità difatti ho riscontrato che in tutti gli ambienti è presente una pavimentazione in maiolicato e monocottura di vari colori, le pareti sono tutte tinteggiate con pittura

lavabile in vari colori, il rivestimento di piastrelle (cm 20x20) presenti in tutti i bagni arriva fino al soffitto dove vi sono vaso e lavabo, gli infissi interni sono tutti in legno con vetro camera mentre quelli esterni sono anch'essi in legno. Gli impianti sono quelli per civile abitazione (idrico-elettrico), l'impianto di riscaldamento presente è autonomo.

Si riportano di seguito le dimensioni di ciascun ambiente sopra menzionato:

Superficie utile abitabile

Ingresso-corridoio.....mq.10.80
salone...mq.26.40
soggiorno-cucina.....mq.28.80
letto1.....mq.15.20
letto2.....mq.16.35
letto3.....mq. 17.68
bagno.....mq. 7.20
bagno 2.....,.....mq 5.60

Totale S.U.Amq.128.03

Superficie non residenziale

Balcone 1.....mq. 22.40
Balcone 2.....mq. 8.60
Balcone3.....mq 21.60
Totale S.N.R.....mq. 52.60

Bene numero 2 :

Il garage è ubicato nel piano terra del condominio e vi si accede sia dal vano scala tramite una porta che separa i due ambienti, sia dal cancello carrabile posizionato lateralmente rispetto all'ingresso principale(vedi foto 15-17).

E'dotato di una saracinesca metallica basculante, che ne garantisce l'accesso alle autovetture . Al suo interno le pareti e il soffitto risultano completamente pitturate , vi è una pavimentazione in monocottura ed è presente l'impianto elettrico .

La superficie totale utile è di **mq 45.00**

Bene numero3 :

Il garage è ubicato nel piano terra del condominio e vi si accede sia dal vano scala tramite una porta che separa i due ambienti, sia dal cancello carrabile posizionato lateralmente rispetto all'ingresso principale

E'dotato di una saracinesca metallica basculante, che ne garantisce l'accesso alle autovetture . Al suo interno le pareti e il soffitto risultano completamente pitturate , vi è una pavimentazione in monocottura ed è presente l'impianto elettrico (vedi foto 18) .

La superficie totale utile è di **mq 20.00**

STIMA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il criterio che si adotta per la stima dell'immobile è quello della stima sintetica comparativa, prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili,

le quotazione di riferimento dell'Agenzia del Territorio, l'andamento del mercato immobiliare, nonché il tipo di struttura dell'edificio e il grado di rifinitura.

Il valore di mercato, considerando la recente costruzione, le rifiniture di ottima qualità e l'ubicazione in un'area residenziale semi-periferica, il condominio infatti è situato in una lottizzazione dove sono presenti numerose villette, varia da €/mq. 2000,00 a €/mq. 2200,00.

Nel nostro caso si assume prudenzialmente, in relazione all'anno di costruzione, alle attuali rifiniture e all'ubicazione del condominio, il prezzo di €/mq. 2100,00.

Per la superficie non abitativa o S.N.R. il prezzo è di un 1/3 della S.U.A, quindi il prezzo è di €/mq. 700,00.

Analogamente per i due garage ho adottato i stessi parametri sopraindicati per la stima dell'unità abitativa e quindi considerando che il valore di mercato varia da €/mq. 900,00 a €/mq. 1100,00 nel nostro caso si assume prudenzialmente, il prezzo di €/mq. 1000,00.

Pertanto avremo i seguenti valori :

Pertanto avremo i seguenti valori :

Superficie utile residenziale.....mq.128.03 x €/mq.2100,00 = €268.863,00

Superficie utile non residenziale mq. 52.50 x €/mq. 700,00 = € 36.750,00

Garagemq.45,00 x €/mq.1000,00 = € 45.000,00

Garage 1..... .mq.20,00 x €/mq.1000,00 = € 20.000,00

VALORE TOTALE€ 370.613,00

Pertanto l'intero valore dei beni stimati ammonta ad €. 370.613,00

- RIEPILOGO VALORE DEL BENE STIMATO -

In merito alla vendita dei beni sopraindicato come detto in precedenza si può procedere all'individuazione di un unico **lotto** composto da un appartamento e da due garage per un valore di **€. 370.613,00**.

DESCRIZIONE IMMOBILE DA VENDERE	VALORE
Abitazione con due garage, N.C.E.U. Comune di A. F.2 p.lla sub - cat.A/2 – R.C. €1065,19 e sub - cat.C/6-R.C. € 158.04-sub cat.C6-R.C. € 70.24	€. 370.613,00

Lo scrivente resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino 02/07/2020

IL C.T.U.
architetto Donatello Montano