

ALLEGATO 16

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

Dott. [REDACTED]

G.E. del Tribunale [REDACTED]

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], alle ore 09:00, 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 [REDACTED], ossia entro il termine dei trenta giorni assegnatogli dall'adito Giudice dell'Esecuzione, a decorrere dalla data del [REDACTED] 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. n. [REDACTED] al

debitore esecutato, lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali alle ore 09:30 del giorno [REDACTED] presso l'immobile pignorato, sito nel Comune di Monteforte Irpino (AV) alla via Antonio Annarumma snc.

Intanto, lo scrivente inviava, a mezzo pec del [REDACTED], al Comune di Monteforte Irpino l'istanza con cui chiedeva la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'immobile pignorato.

Il prefissato giorno, allo scrivente veniva concesso libero accesso all'interno del fabbricato per civile abitazione oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Monteforte Irpino (AV) al civico n.15 di via Antonio Annarumma.

Ivi, alla presenza del custode giudiziario [REDACTED] e del debitore esecutato [REDACTED], lo scrivente prendeva visione del predetto immobile ed effettuava gli opportuni rilievi planimetrico e fotografico.

In prosecuzione delle attività peritali di misurazione e verifica, lo scrivente, previa convocazione inviata, a mezzo pec del [REDACTED], al *creditore procedente*, al *custode giudiziario* ed al *debitore esecutato*, effettuava, il giorno [REDACTED] alle ore 09:30 (come concordato telefonicamente con le parti, a differimento della prefissata data del [REDACTED], alle ore 08:30), un nuovo accesso all'interno dell'immobile pignorato ed alle annesse aree di pertinenza alla presenza del custode giudiziario e del debitore esecutato.

In considerazione, altresì, del fatto che la predetta istanza di accesso agli atti del [REDACTED] inoltrata al Comune di Monteforte Irpino era rimasta inevasa come pure erano rimasti disattesi i successivi tentativi telefonici di sollecito, lo scrivente finiva per essere impossibilitato a depositare la propria perizia estimativa entro i termini assegnatigli dal Giudice dell'Esecuzione nel verbale di giuramento del [REDACTED], e di conseguenza, lo stesso giudice con provvedimento del [REDACTED] disponeva il rinvio dell'udienza alla data del [REDACTED].

Successivamente, lo scrivente riusciva telefonicamente a concordare e fissare con l'ufficio tecnico comunale la data del [REDACTED] per l'acquisizione della richiesta documentazione relativa all'immobile pignorato.

Il prefissato giorno, lo scrivente, presa visione della documentazione tecnico-amministrativa contenuta nell'archivio comunale, ne estraeva copia, fatto salvo l'onere assunto dall'ufficio tecnico di inviare successivamente al CTU, a mezzo pec, il *Certificato di destinazione urbanistica*, quale necessario documento integrativo ai fini della stima dell'immobile pignorato; il predetto certificato veniva, di fatto, trasmesso allo scrivente in allegato alla nota/pec prot. n. [REDACTED].

2. Ubicazione

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un **fabbricato per civile abitazione**¹ ubicato nel Comune di Monteforte Irpino (AV) al civico n.15 di Via Antonio Annarumma.

Esso si sviluppa su tre livelli, ovverosia il piano primo sottostrada con annesso garage, il piano terra ed il piano primo, intercomunicanti attraverso una scala in c.a. rivestita in marmo "Trani" tra il piano primo sottostrada ed il piano terra mentre una scala in legno massello tra il piano terra ed il piano primo.

Inoltre, dalla strada comunale si accede sia al piano primo sottostrada che all'adiacente garage, come pure al piano terra percorrendo l'antistante giardino munito di vialetto a gradoni in porfido, aiuole e piante ornamentali e recintato da un muretto in tufo faccia a vista con sovrastante ringhiera in ferro zincato e cancello pedonale ad un'anta pure in ferro zincato provvisto di pilastri laterali in muratura incerta di pietra.

Il fabbricato **confina**, a nord, con proprietà ██████████, ad ovest con proprietà ██████████, a sud e ad est, con ██████████.



Fig.1_Ortofoto con ubicazione del fabbricato pignorato.

¹ Abitazione in villino.

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] in atti, si rileva quanto segue (cfr. **Allegato 1_ Stralcio foglio di mappa, elaborato planimetrico, visure storiche e planimetrie**):

▪ **Visura storica per immobile del 07/12/2023:**

1) Catasto Fabbricati (Codice: F 506)_Bene comune non censibile sito nel Comune di Monteforte Irpino alla Via Antonio Annarumma snc, foglio 19, particella 1026 sub 1,

natura CO (corte), intestata a [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1 su corte in regime di separazione dei beni; dati derivanti da: COSTITUZIONE del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] COSTITUZIONE (n. [REDACTED]), in ultimo, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC ([REDACTED]).

2) Catasto Fabbricati (Codice: F 506)_Appartamento in villino sito nel Comune di Monteforte Irpino alla Via Antonio Annarumma snc, foglio 19, particella 1026 sub 2,

piano S1-T-1, categoria A/7 (abitazione in villino), classe 1, consistenza **13,5 vani**, superficie totale 369 mq, superficie totale escluse aree scoperte 355 mq, rendita Euro 1.533,88, intestato a [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; dati derivanti da: COSTITUZIONE del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] COSTITUZIONE ([REDACTED]), in ultimo, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. [REDACTED]); superficie di impianto pubblicata [REDACTED] con planimetria presentata in data [REDACTED], prot. n. [REDACTED], pervenuta a [REDACTED] per Atto del [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di [REDACTED].

3) Catasto Fabbricati (Codice: F 506)_Autorimessa sita nel Comune di Monteforte Irpino alla Via Antonio Annarumma snc, foglio 19, particella 1026 sub 3, piano S1,

categoria C/6, classe 2, consistenza **36 mq**, superficie totale 42 mq, rendita Euro 83,67, intestata a [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; dati derivanti da: COSTITUZIONE del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] COSTITUZIONE (n. [REDACTED]), in ultimo, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del [REDACTED]

Pratica n. in atti dal VARIAZIONE TOPONOMASTICA
DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.); superficie di impianto
pubblicata il con planimetria presentata in data , prot. n. ,
pervenuta a
Sede Repertorio n. –
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di
in atti dal .



Fig.2_Stralcio foglio di mappa catastale.

PIANO 1 SOTTOSTRADA

h: 2,70 m

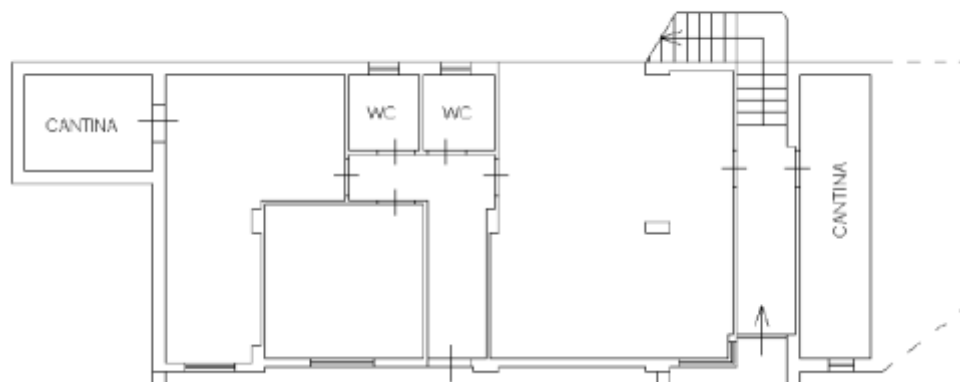




Fig.3_Planimetrie catastali: piani S1-T-1 (f.lio 19 p.Ila 1026 sub 2).



Fig.3_Planimetria catastale: piano S1 (f.lio 19 p.Ila 1026 sub 3).

4. Inquadramento urbanistico

Il fabbricato oggetto di pignoramento ricade in Zona “Agricola_Omogenea E” del vigente P.R.G. (cfr. **Allegato 2_ Stralcio del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relativa legenda e Norme di Attuazione_Art.30**).

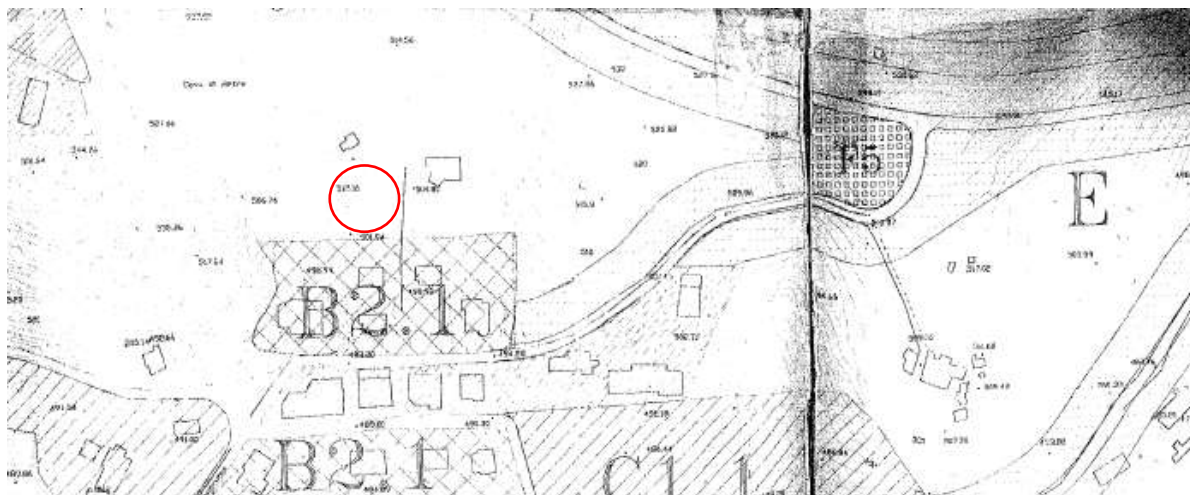


Fig.4_ Stralcio P.R.G. vigente con ubicazione fabbricato pignorato.

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

Dalla **documentazione** consegnata il [REDACTED], a mani proprie, dal Comune di Monteforte Irpino (cfr. **Allegato 4**) – previa istanza/pec del [REDACTED], acquisita in pari data al protocollo col n.9587 (cfr. **Allegato 3**) – e dalla successiva **documentazione integrativa**, ovvero sia il **Certificato di Destinazione Urbanistica** prot. n. [REDACTED], trasmesso dallo stesso Ente con nota/pec di accompagnamento prot. n. [REDACTED] (cfr. **Allegato 5**), **si rileva quanto segue:**

- la **richiesta di Permesso di Costruire** del [REDACTED], acquisita al protocollo col n. [REDACTED] (cfr. **Allegato 4.1**), così come integrata in data [REDACTED] con prot. n. [REDACTED] ed in data [REDACTED] con prot. [REDACTED] (cfr. **Allegato 4.2**), presentata da [REDACTED] e con ad essa allegati la documentazione amministrativa (cfr. **Allegato 4.3**) ed il progetto (cfr. **Allegato 4.4**) a firma del [REDACTED], iscritto [REDACTED] per l’*Intervento di Ristrutturazione Edilizia ai sensi dell’art.36 del D.P.R. 380/01, relativo al Cambio di destinazione d’uso del piano terra e Recupero abitativo del piano primo o sottotetto” ai sensi della L.R. 19 del 28/12/2009 dell’unità residenziale ubicata in Monteforte Irpino alla via Annarumma n.6, individuato in catasto al foglio 17, p.lla 1026 sub 2-3”;*
- la **proposta di provvedimento finale** del [REDACTED] con prot. n. [REDACTED], formulata dal responsabile del procedimento, ai sensi dell’art.20, comma 3 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.: “**PARERE FAVOREVOLE**” (cfr. **Allegato 4.5**);

- il **Permesso di sanatoria** [REDACTED] (cfr. **Allegato 4.6**), rilasciato dal Responsabile del III Settore alla richiedente [REDACTED], in qualità di proprietaria, per la l'“*Intervento di Ristrutturazione Edilizia ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01, relativo al Cambio di destinazione d'uso del piano terra e Recupero abitativo del piano primo o sottotetto*” ai sensi della L.R. 19 del 28/12/2009 dell'unità residenziale ubicata in Monteforte Irpino alla via Annarumma n.6, individuato in catasto al foglio 17, p.IIa 1026 sub 2-3”, acquisito il **parere favorevole** attraverso la predetta proposta di provvedimento finale del [REDACTED] con prot. n. [REDACTED] formulata dal responsabile del procedimento, ai sensi dell'art.20, comma 3 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.;
- il **Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)** prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] (cfr. **Allegato 5**), rilasciato dal [REDACTED] e nel quale **SI CERTIFICA** che:
- secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con decreto n.2 del 31/01/2002 del Presidente della Provincia di Avellino, la destinazione urbanistica dell'area (su cui ricade il fabbricato pignorato), censita in catasto al **foglio 19 particella 1026**, è “**Zona omogenea Agricola – Aree Seminate ed a Frutteto**”;
 - secondo le indagini geologico-tecniche allegate al vigente P.R.G., essa (**f.l. 19 p.IIa 1026**) ricade in “**Area potenzialmente instabile**”;
 - secondo il Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, essa (**f.l. 19 p.IIa 1026**) ricade in “**Area a rischio Frana molto elevata (R4)**”;
 - secondo il catasto delle aree percorse dal fuoco, redatto dal Comune di Monteforte Irpino ai sensi dell'articolo 10 comma 2 della L.R. n.353 del 21/11/2000 e relativo al periodo 1998/2020, la stessa area (**f.l. 19 p.IIa 1026**) “**non è stata percorsa dal fuoco nel predetto periodo**”.

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 dei sopralluoghi del [REDACTED] e del [REDACTED], lo scrivente si onora di sottoporre all'adito Giudice dell'Esecuzione il risultato degli accertamenti compiuti.

Il **fabbricato pignorato** – che si sviluppa su tre livelli intercomunicanti – 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 la copertura del piano primo a falde di diversa pendenza e rivestite con tegole in argilla.

Nello specifico:

- **Il piano primo sottostrada** (cfr. **Allegato 6_Rilievi planimetrico² e fotografico**) ha una **superficie utile complessiva** di **147,48 mq**, distribuita per un'altezza di **2,95 m** e composta da: **a) garage** della superficie di **31,45 mq**, pavimentato con piastrelle carrabili in gres porcellanato e dotato di due finestre "a vasistas" con telaio in legno colore "noce" e vetrocamera oltre che di grata in ferro; ad esso si ha accesso sia dall'interno attraverso una porta blindata ad un'anta con pannellatura in legno colore "noce" che dall'esterno attraverso due serrande avvolgibili in lamiera colore "noce", poste l'una sul lato anteriore e l'altra sul lato posteriore e provviste entrambe di automatismo di apertura/chiusura; **b) ingresso** della superficie di **6,84 mq**, dotato di un portone blindato con pannellatura in legno colore "noce", pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e con, in fondo, la scala in c.a. rivestita in marmo "Trani" di collegamento al piano terra; **c) cantina** della superficie di **11,42 mq**, a destra dell'ingresso, pavimentata con piastrelle in gres porcellanato e dotata di una porta scorrevole in legno tamburato con bugne colore "noce" e di una finestra "a vasistas" con telaio in legno colore "noce" e vetrocamera oltre che di grata in ferro; **d) primo deposito** della superficie di **39,83 mq**, a sinistra dell'ingresso, pavimentata con piastrelle in gres porcellanato e dotata di una porta scorrevole in legno tamburato con bugne colore "noce" e di una finestra ad angolo con telaio, fisso sul lato corto ed a due ante sul lato lungo, in legno di colore "noce" con vetrocamera e grata ad angolo in ferro che si affaccia sull'area antistante il portone d'ingresso; **e) primo disimpegno** della superficie di **7,30 mq**, provenendo dal primo deposito, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e dotato di una porta blindata ad un'anta con pannellatura in legno colore "noce" di accesso all'annesso garage oltre che di due porte scorrevoli in legno tamburato con bugne colore "noce" di accesso l'una al primo bagno, l'altra al secondo disimpegno; **f) primo bagno** della superficie di **2,98 mq**, in fondo al primo disimpegno, pavimentato e rivestito lungo le pareti fino all'altezza di 2,10 da piastrelle in gres porcellanato, provvisto di sanitari e cabina doccia, di una porta scorrevole in legno tamburato con bugne colore "noce" nonché di una finestra composta da telaio a un'anta in legno colore "noce" con vetrocamera che si affaccia all'interno di una intercapedine di aerazione e luce; **g) secondo disimpegno** della superficie di **1,95 mq**, a sinistra del primo disimpegno ed accanto al primo bagno, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e dal quale si ha accesso, a destra, al secondo bagno, mentre a sinistra ed in fondo, rispettivamente al secondo e terzo deposito; **h) secondo bagno** della superficie di **2,98 mq**, a destra del secondo disimpegno, pavimentato e rivestito lungo le pareti fino all'altezza di 2,10 da piastrelle in gres porcellanato, sprovvisto di sanitari e dotato di una porta scorrevole

² Il rilievo planimetrico effettuato in corso di sopralluogo è risultato non conforme sia alla planimetria riferita alla particella 1023 subalterno 3 (garage C/6) che alla planimetria riferita alla particella 1023 subalterno 2 (piano primo sottostrada S1) le quali, allo stato, risultano entrambe presentate in catasto il [REDACTED] al protocollo n. [REDACTED]

in legno tamburato con bugne colore “noce” nonché di una finestra composta da telaio a un’anta in legno colore “noce” con vetrocamera che si affaccia all’interno della predetta intercapedine di aerazione e luce; **i) secondo deposito** della superficie di **14,06 mq**, a sinistra del secondo disimpegno, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e dotato di una porta scorrevole in legno tamburato con bugne colore “noce” nonché di una finestra “a duplice vasistas” con telaio in legno colore “noce” e vetrocamera oltre che di grata in ferro che si affaccia all’interno del garage; **l) terzo deposito** della superficie di **21,67 mq**, in fondo al secondo disimpegno, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e dotato di una porta scorrevole in legno tamburato con bugne colore “noce” nonché di una finestra a due ante con telaio in legno colore “noce” e vetrocamera oltre che di grata in ferro che si affaccia sulla retrostante area di pertinenza di ingresso al garage; **m) quarto deposito** della superficie di **7 mq**, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, cieco ovvero sprovvisto di finestra ed al quale si accede dal terzo deposito attraverso una porta blindata con pannellatura in legno colore “noce”.

- **Il piano terra** (cfr. **Allegato 7_Rilievi planimetrico³ e fotografico**) ha una **superficie utile complessiva⁴** di **112,11 mq**, distribuita per un’altezza di **2,70 m** e composta da: **a) ingresso** della superficie di **25,87 mq**, dotato di un portone in legno massello colore “noce”, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e provvisto di camino, di scala in legno massello colore “ciliegio” di collegamento al piano primo oltre che di tre finestre con telaio fisso e vetrocamera delle quali una si affaccia sul terrazzo dotato di ringhiera in ferro interposta tra pilastri in tufo faccia a vista e con sovrastante copertina in marmo “Trani” mentre le rimanenti altre due si affacciano entrambe sul largo antistante l’ingresso e sull’annesso giardino; **b) salone** della superficie di **26,52 mq**, in prosecuzione dell’ingresso, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e dotato di una portafinestra a due ante composta da telaio in legno colore “noce” e vetrocamera, inferriata antintrusione a due ante e persiana a due ante con lamelle orientabili in legno colore “noce” che si affaccia sul predetto terrazzo; **c) soggiorno** della superficie di **26,52 mq**, in prosecuzione del salone, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e dotato di una porta scorrevole in legno tamburato con bugne colore “noce” posta sul pianerottolo della scala proveniente dal piano primo sottostrada e di una portafinestra a due ante composta da telaio in legno colore “noce” e vetrocamera, inferriata antintrusione a due ante e persiana a due ante con lamelle orientabili in legno colore “noce” che si affaccia sul predetto terrazzo; **d) ripostiglio cieco** della

³ Il rilievo planimetrico effettuato in corso di sopralluogo è risultato non conforme alla planimetria riferita alla particella 1023 subalterno 2 (piano terra T) la quale, allo stato, risulta presentata in catasto il [REDACTED] al protocollo n. [REDACTED]

⁴ Al netto, cioè, della superficie scoperta costituita dal terrazzo di mq 89,77, aggettante in parte su Via Antonio Annarumma, in parte sul lato retrostante il fabbricato.

superficie di **1,17 mq**, pavimentato in gres porcellanato e con ingresso attraverso la porta scorrevole in legno tamburato con bugne colore “noce” posta sul pianerottolo della scala proveniente dal piano primo sottostrada; **e) cucina** della superficie di **26,52 mq**, in prosecuzione del soggiorno, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato che rivestono anche l’angolo cottura fino all’altezza di 2,30 m, provvisto di camino e dotato di due portafinestra a due ante composte da telaio in legno colore “noce” e vetrocamera, inferriata antintrusione a due ante e persiana a due ante con lamelle orientabili in legno colore “noce” che si affacciano entrambe sul predetto terrazzo; **f) bagno** della superficie di **5,51 mq**, interposto tra il soggiorno e la cucina, pavimentato e rivestito lungo le pareti fino all’altezza di 2,10 da piastrelle in gres porcellanato, provvisto di sanitari, di una porta scorrevole in legno tamburato con bugne colore “noce” nonché di una finestra composta da telaio a un’anta in legno colore “noce” con vetrocamera che si affaccia all’interno della medesima intercapedine di aerazione e luce di cui ai due bagni del piano primo sottostrada.

- **Il piano primo** (cfr. **Allegato 8_Rilievi planimetrico⁵ e fotografico**) ha **una superficie utile complessiva⁶ di 78,68 mq**, distribuita per **un’altezza variabile** tra un minimo di **1,90 m** e un massimo di **3,20 m** (soffitti, cioè, con le falde di copertura a vista) e composta da: **a) disimpegno** della superficie di **7,60 mq**, provenendo dalla scala⁷ di collegamento al piano terra, pavimentato in parquet colore “ciliegio” e dotato di una finestra ad un’anta composta da telaio in legno colore “noce” con vetrocamera e di inferriata fissa antintrusione che si affaccia sul lato retrostante al fabbricato; **b) primo bagno** della superficie di **6,80 mq**, a destra del disimpegno poco più avanti della predetta scala, pavimentato e rivestito lungo le pareti fino all’altezza di 2,10 da piastrelle in gres porcellanato, provvisto di sanitari e di vasca idromassaggio che funge anche da doccia, di una porta scorrevole in legno tamburato con bugne colore “noce” nonché di due finestre, l’una in vetro mattoni mentre l’altra ad un’anta composta da telaio in legno colore “noce” con vetrocamera e di inferriata fissa antintrusione che si affaccia sul lato retrostante al fabbricato; **c) prima camera da letto** della superficie di **14,06 mq**, a sinistra del disimpegno, pavimentata in parquet colore “ciliegio” e dotata di una porta scorrevole in legno tamburato con bugne colore “noce” nonché di una finestra a tre ante composta da telaio in legno colore “noce” con vetrocamera e di inferriata fissa antintrusione che si affaccia sul giardino antistante al fabbricato; **d) seconda camera da**

⁵ Il rilievo planimetrico effettuato in corso di sopralluogo **è risultato non conforme** alla planimetria riferita alla **particella 1023 subalterno 2 (piano primo 1)** la quale, allo stato, risulta presentata in catasto il [REDACTED] al protocollo n. [REDACTED].

⁶ Al netto, cioè, della superficie scoperta costituita dai **due balconi, l’uno di 3,50 mq** aggettante su Via Antonio Annarumma, **l’altro di 4,00 mq** aggettante sul lato retrostante al fabbricato.

⁷ Il vano scala è dotato di **finestra oblo’** avente un diametro di 60 cm e composta da telaio fisso in legno colore “noce” con vetrocamera ed inferriata esterna, pure fissa.

letto della superficie di **13,96 mq**, poco più avanti dell'ingresso alla prima camera da letto, pavimentata in parquet colore "ciliegio" e dotata di una porta scorrevole in legno tamburato con bugne colore "noce" nonché di una portafinestra a due ante composta da telaio in legno colore "noce" e vetrocamera, inferriata antintrusione a due ante e persiana a due ante con lamelle orientabili in legno colore "noce" che si affaccia su un **balcone** di **3,50 mq** munito di ringhiera in ferro e aggettante su Via Antonio Annarumma; **e) terza camera da letto** della superficie di **23,30 mq**, in fondo al disimpegno, pavimentata in parquet colore "ciliegio" e dotata di una porta scorrevole in legno tamburato con bugne colore "noce" nonché di una finestra a due ante centrali e due riquadri laterali fissi composta da telaio in legno colore "noce" con vetrocamera e di inferriata fissa antintrusione che si affaccia su Via Antonio Annarumma oltre che provvista di una portafinestra ad un'anta composta da telaio in legno colore "noce" e vetrocamera, inferriata antintrusione ad un'anta e persiana ad un'anta con lamelle orientabili in legno colore "noce" che si affaccia su un **balcone** di **4 mq** munito di ringhiera in ferro e aggettante sul lato retrostante al fabbricato; **f) secondo bagno** della superficie di **4,32 mq**, posto all'interno della terza camera da letto, pavimentato e rivestito lungo le pareti fino all'altezza di 2,10 da piastrelle in gres porcellanato, provvisto di sanitari e piatto doccia, di una porta scorrevole in legno tamburato con bugne colore "noce" nonché di una finestra ad un'anta composta da telaio in legno colore "noce" con vetrocamera e di inferriata fissa antintrusione che si affaccia sul lato retrostante al fabbricato; **g) cabina armadio** della superficie di **8,64 mq**, posta all'interno della terza camera da letto e accanto al bagno, pavimentata in parquet colore "ciliegio" e provvista di una porta pieghevole a libro simmetrica in legno colore "noce".

7. Stima

Il sottoscritto, sulla base di quanto innanzi argomentato, ha avuto una particolare attenzione nella stima del **fabbricato pignorato** (cfr. **Allegati 6, 7 e 8_Rilievo fotografico**).

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

- **Ubicazione in centro abitato**, ovvero trattasi di immobile con accesso dalla strada comunale "*Via Antonio Annarumma*", nonché ricadente in zona "**Agricola_Omogenea E**" del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.).
- **Distribuzione del fabbricato su tre livelli**, ovverosia il piano primo sottostrada (cantina, bagni e depositi) con annesso **garage**, il piano terra (zona giorno) ed il piano primo (zona notte), intercomunicanti attraverso una **scala in c.a. rivestita in marmo "Trani"** tra il piano primo sottostrada ed il piano terra mentre una **scala in legno massello** tra il piano terra ed il piano primo.
- **Ampio terrazzo**, al piano terra, prospiciente in parte Via Antonio Annarumma in parte il lato retrostante al fabbricato, **pavimentato con piastrelle "klinker"** e provvisto di

ringhiera in ferro interposta tra pilastri in tufo faccia a vista e sovrastante copertina in marmo "Trani".

- **Due balconi**, al piano primo, **pavimentati con piastrelle in gres porcellato** e, lungo le estremità dei rispettivi tre lati, con lastre in marmo "Trani" nonché provvisti di **ringhiera in ferro**; di essi, l'uno è aggettante su Via Antonio Annarumma, l'altro invece sul lato retrostante al fabbricato.
- **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 la copertura del piano primo a falde di diversa pendenza e rivestite con tegole in argilla.
- **Ampio giardino** sul lato antistante al fabbricato, munito di **violetto a gradoni in porfido**, **aiuole e piante ornamentali** e recintato da un **muretto in tufo faccia a vista con sovrastante ringhiera in ferro zincato** e **cancello pedonale** ad un'anta pure **in ferro zincato** provvisto di **pilastri laterali in muratura incerta di pietra**.
- **Violetto, pavimentato con piastrelle "klinker"**, che dal lato retrostante del terrazzo del piano terra conduce al giardino antistante al fabbricato.
- **Garage**, al piano primo sottostrada, **pavimentato con piastrelle carrabili in gres porcellanato** e dotato di due ingressi intercomunicanti, ciascuno provvisto di una **serranda avvolgibile in ferro smaltato con automatismo di apertura/chiusura**.
- **Pavimentazione degli ambienti interni**: il piano primo sottostrada ed il piano terra, **con piastrelle in gres porcellanato**, mentre il piano primo **in legno (parquet)**.
- **Rivestimento dei bagni** (fino all'altezza di 2,10 m) con **piastrelle in grès porcellanato**.
- **Rivestimento dell'angolo cucina** (fino all'altezza di 2,30 m) con **piastrelle in grès porcellanato**.
- **Tinteggiatura** delle pareti e dei soffitti degli ambienti interni con **idropittura traspirante**.
- **Tinteggiatura** della facciata e degli elementi aggettanti (il terrazzo e i due balconi nonché i cornicioni) con **pittura al quarzo**.
- **Lattoneria** (grondaie e pluviali) **in lamiera zincata preverniciata**.
- **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 conservazione⁸ degli impianti tecnologici**: elettrico, citofonico, idrico-sanitario e di riscaldamento dotato di caldaia a gas autonoma e caloriferi in

⁸ Quantomeno **a vista**, in quanto in corso di sopralluogo **si è riscontrato** il distacco delle utenze domestiche.

alluminio nonché aria condizionata con split freddo/caldo.

- **Anno di costruzione del fabbricato: 2006.**
- **Titoli abilitativi edilizi: il Permesso di Costruire n. [REDACTED], il Permesso di Costruire in variante n. [REDACTED] ed, in ultimo, il Permesso di sanatoria n. [REDACTED].**
- **Attestato di Riqualificazione/Prestazione Energetica: nessuno.**

Nel formulare il **giudizio di stima** del fabbricato 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 controversia, 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 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 del fabbricato 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** al fabbricato pignorato il valore di mercato, stimato *"a misura"*, pari a **€ 284.224,00** (*euro duecentottantaquattromiladuecentoventiquattro/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	–	31,45 mq	Garage	€ 450,00 x mq 31,45	€ 14.152,50
		–	11,42 mq	Cantina	€ 200,00 x mq 5,40	€ 2.284,00
		–	104,61 mq	Ingresso, locali deposito, bagni e disimpegni	€ 500,00 x mq 104,61	€ 52.305,00
2	Terra	112,11 mq	–	Ingresso, salone, soggiorno, ripostiglio cieco, cucina e bagno	€ 900,00 x mq 112,11	€ 100.899,00
		–	89,77 mq	Terrazzo	€ 450,00 x mq 89,77	€ 40.396,50
3	Primo	78,68 mq	–	Camere da letto, cabina armadio, disimpegni e bagni	€ 900,00 x mq 78,68	€ 70.812,00
		–	7,50	Balconi aggettanti	€ 450,00 x mq 7,50	€ 3.375,00
Totale valore fabbricato unifamiliare						€ 284.224,00

[Tab.1]_Valore di mercato fabbricato 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, XXXXXXXXXX

IL CTU

XXXXXXXXXX