

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Seconda - Esecuzioni Immobiliari

CAUSA CIVILE N. 64/24 R.G.E.

G.E. Dott. Astianatte DE VINCENTIS

CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.r.l.

c/

sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~

sig.ra ~~XXXXXXXXXXXX~~

DOCUMENTO N. 5 – SCHEDE SINTETICHE LOTTO DI VENDITA

- scheda sintetica lotto unico;

Avellino, lì 09,04,2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. ~~Riccardo Perrone~~



SCHEDA SINTETICA - LOTTO UNICO

TRIBUNALE DI AVELLINO - PROC. N. 64/2024 R.E.I.

STIMA LOTTO UNICO - FOGLIO 11 P.LLA 7 SUB.NI 5-6

Forino (AV) – via Mele n. 16: Abitazione di tipo economico, formata da n. 2 unità immobiliari, censite al C.F. di riferimento al **foglio 11 p.lla 7 sub 5**, cat. A/4, classe 5, cons. 5 vani, piano T-1, superficie catasta totale 145 mq, totale escluse aree sc. 141 mq, rendita € 193,67, **foglio 11 p.lla 7 sub 6**, cat. A/4, classe 5, cons. 2 vani, piano T-1, superficie catasta totale 49 mq, totale escluse aree scoperte 48 mq, rendita € 77,47.

**COMUNE DI FORINO** (codice D701) - Provincia di Avellino

Intestatori: [REDACTED] - secondo diritti di Nuda proprietà 24/144 in regime di separazione dei beni, diritti di Proprietà 48/144 in regime di separazione dei beni e diritti di Usufrutto 24/144 in regime di separazione dei beni ed [REDACTED] - secondo diritti di Nuda proprietà 24/144 in regime di separazione dei beni, diritti di Proprietà 48/144 in regime di separazione dei beni, diritti di Usufrutto 24/144 in regime di separazione dei beni.

Località: **via (vicolo) Mele n. 16**

FOGLIO 11 P.LLA 7 SUB 5 - cat. A/4, classe 5, cons. 5 vani, piano T-1, superficie catasta totale 145 mq, totale escluse aree scoperte 141 mq, rendita € 193,67; **FOGLIO 11 P.LLA 7 SUB 6** - cat. A/4, classe 5, cons. 2 vani, piano T-1, superficie catasta totale 49 mq, totale escluse aree scop. 48 mq, rendita € 77,47.

Atti di provenienza: Le unità immobiliari site nel Comune di Forino (AV) alla via Mele n. 16, distinti al relativo C.F. al Foglio 11 p. 7 s.ni 5 e 6, sono pervenute ai sig.ri [redacted] (SA) il 2-8-2019, [redacted] (SA) il 2-8-2019, e l'On. [redacted] (n. [redacted]) il 10-02-2020.

+602 ARCHITETTO RICCARDO PENNANE

iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino al n°1421
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Avellino al n° 1838
E. riodoroperronearch@gmail.com - PC. riodoroperronearch@pec.it
Via dei Due Principati n.226 - 83100 AVELLINO | ITALIA
M. 0639 329 6119951

Firmato Da: PERRONE RICCARDO Eneisto Da: ARI IRAPEC S.p.A. NG CA 3 Sentale: 79b1165ab50439716077340fa17f585



(100), in virtù dello **atto di compravendita del 26.07.2004 in notar Fimiani Francesco di Nocera Superiore (SA) rep. n. 112437/15856**, trascritto il 30.07.2004 ai nn. 14942/11347.

Ubicazione e confini: Il fabbricato che ospita e descrive le n. 2 u.i. in analisi, ubicato in via Mele n. 16 di cui alla particella 7, è confinante a nord con l'area agricola identificata alla p.lla 172, ad est con la p.lla 6, a sud con la corte d'accesso pubblica di cui al numero 5 unitamente all'u.i. part. 8, ed a ovest con con il fondo agricolo part. 13 del foglio 11 (cfr. doc. 4: mappa catastale). L'area di impianto è mediamente edificata, tuttavia presente diverse aree a verde. In dettaglio, l'immobile di cui alla part. 7, che contempla le due unità immobiliari in oggetto, ha un'unico varco d'accesso sulla corte pubblica, al civ. 16, il quale consente l'accesso al vano terraneo di cui al subalterno 6. Quest'ultimo, sub 6, si completa con un'altro vano al piano primo, il quale è dotato di scala esterna con accesso sul balcone/ballatoio (cfr. doc. 4: planimetria catastale f.11 p.7/6). Come già anticipato, l'unico varco d'accesso da strada pubblica, consente l'accesso all'unico vano terraneo del sub 6, dal quale è necessario transitare, per mezzo di porta interna, per accedere all'unità immobiliare di cui al subalterno 5. Quest'ultima, formata da diversi vani al piano terra, vano scala interno e vani al piano primo, forma la maggior consistenza del costruito in analisi (cfr. doc. 4: planimetria catastale f.11 p.7/5). Le due u.i., prese nel loro insieme, formano "da terra a cielo" un edificio unifamiliare autonomo su due livelli (fuori terra), oltre vano tecnico sottotetto. La loro ubicazione è iscritta/compresa tra altri manufatti edilizi, mentre sono liberi i restanti due prospetti: a sud vi è la corte pubblica dove è ubicato il varco d'ingresso agli immobili, mentre a nord è presente un fondo agricolo.

Stato di possesso: In sede di sopralluogo, operato in data 29 novembre 2024 (secondo avviso di sopralluogo), lo scrivente ha constatato che l'immobile, di cui ai sub.ni 5 e 6 indivisi, era occupato dal ~~sig. [redacted]~~ ~~[redacted]~~ sine titolo sino a prova contraria, all'oggi non fornita allo scrivente ovvero al Custode incaricato. Di contro è stato fornito brevi manu al Custode incaricato, un documento avente ad oggetto "Comunicazione di cessione di fabbricato", con il quale il sig. ~~[redacted]~~, in data 28/06/2010, cede "in locazione" ad uso abitativo, l'immobile di cui al vicolo Mele n. 16.

Descrizione dello stato di fatto: Il complesso edilizio ove ricadono le n. 2 unità immobiliari indivise in descrizione, è costituito da edifici contigui, addossati, tipico dell'edilizia dei centri storici. Il contesto è quello di un piccolo arroccato, formato da costruzioni datate e vetuste, facenti parte del centro storico cittadino, a vocazione residenziale ma di origini tipicamente agricole. L'edificio che ospitano le n. 2 unità immobiliari del lotto in descrizione, è incastonato tra altri edifici (est ed ovest) di pari natura ed edificazione, ed è costituito da n. 2 piani fuori terra, oltre il piano sottotetto, ed ha una pianta non regolare, venutasi a creare dalla somma di vani confluenti l'uno all'altro, come frequentemente accadeva fino a qualche decennio passato, ove le necessità familiari spingevano ad anettere (ove possibile) una stanza ovvero un "quartino" dai reali confinanti. L'estetica dell'edificio non presenta elementi di rilievo, anzi lo stato conservativo delle finiture è lacunoso e palesa la perdurata assenza di manutenzione e cura. Sotto l'**aspetto strutturale**, il manufatto è costituito da una struttura portante cd. "a muro continuo" formata da muratura in blocchi di tufo rifinito esternamente da uno strato di intonaco "rustico" ed internamente da intonaco liscio civile, completata con solai in latero-cemento. L'edificio e di conseguenza gli immobili in oggetto, presenta molteplici forma di degrado ovvero patologia, specie in riferimento alle finiture esterne dei massi murari. Coerentemente a quanto asserito poc'anzi, il quadro fessurativo presenta numerose cavillature e taluni lesioni degli intonaci e

+602 ARCHITETTO RICCARDO PERRONE



dei "copriferrì", specie in relazione ai solai aggettanti del primo piano (cielini e frontalini dei balconi), anche con fenomeni di "sfondellamento". L'**accesso** principale dalla pubblica via è presente solo per u.i. distinta al sub. 6, il quale è posto al piano terra ed affaccia sulla corte pubblica, ove trova ubicazione anche la scala che connette all'altro ambiente, posto al primo livello, che completa la consistenza del sub 6. L'altra u.i. in trattazione, descritta la sub 5, invece non ha un accesso autonomo, ma per giungervi è sempre necessario accedere dal sub 6. Sotto l'**aspetto costruttivo**, l'involucro edilizio, costituito da pareti in blocchi di Tufo, risulta all'oggi solo parzialmente rifinito in estradosso, per via di taluni aree coinvolte in "perdita/caduta" ovvero mancanza, mentre gli intonaci in intradosso sono globalmente integri e completi. Gli infissi in legno mono-vetro, sono completati da un sistema di schermatura ibrido, che in parte prevede l'adozione degli avvolgibili (tapparelle) ed in parte presenta persiane in legno battenti con lamelle orientabili. Nel complesso l'estetica del fabbricato rispecchia l'età del costruito e la mancanza di manutenzione ordinaria ovvero straordinaria. Sotto l'**aspetto compositivo/funzionale**, le due unità in trattazione sono da considerarsi "DI FATTO" come un unico immobile indiviso. In dettaglio, l'unità immobiliare di cui al sub 6 presenta solo due ambienti, uno al piano terra ed uno al primo piano, posti sulla stessa verticale, ed entrambi fruibili dalla corte esterna pel tramite di varco al piano terra e di scala esclusiva con approdo al balcone/ballatoio del primo piano. Mentre la parte di immobile identificato al sub 5, ben più estesa del sub affine (sub 6), è composta al piano terra da da n. 2 ambienti, un ripostiglio ed il vano scala interno, che conduce al primo livello, dove sono presenti altri n. 2 ambienti, oltre al disimpegno del vano scala ed all'unico bagno dell'intero comparto immobiliare. Come già riferito, oltre al ballatoio/balcone al piano primo, a servizio del sub 6, vi è un altro balconcino a servizio del piano primo al sub 5. La **pertinenza diretta** che completa la presente u.i. (sub 5) è costituito da un piccolo spazio aperto esclusivo, definito "giardino", utilizzato come spazio di risulta, poco mantenuto. L'**esposizione** dell'intero comparto indiviso in analisi, formato dai sub 5 e 6, presenta una doppia esposizione libera, costituite dall'affaccio a sud verso la corte pubblica ed il giardino esclusivo, ed a nord ove si può apprezzare il piacevole paesaggio agricolo. Le **dotazioni impiantistiche** dell'immobile residenziale sono le tipiche di una civile abitazioni di fine novecento, ove si rileva la presenza dell'impianto idrico di adduzione e scarico, elettrico, illuminotecnico ed impianto termico autonomo alimentato a gas naturale, completo di corpi radianti "ad elementi" in ghisa (in sede di sopralluogo risultato non attivo). Mentre la produzione di acs è delegata ad uno "scaldabagno" elettrico. Di contro, lo scrivente non ha rinvenuto alcuna "dichiarazione di conformità degli impianti" presso i pubblici uffici. Le finiture interne sono basilari di una abitazione di tipo popolare, poco mantenuta in estradosso e globalmente presente in intradosso, difatti le pareti risultano intonacate completamente, come i rivestimenti che sono presenti nei locali servizio e cucina (cfr. doc. 4: rilievo fotografico). I pavimenti sono per la maggior parte costituiti da ceramica smaltata. Porte e finestre risalgono all'epoca dell'edificazione del complesso, e non presentano particolari di rilievo, come anche le schermature solari descritte dagli avvolgibili con cassonetto in legno ovvero scuri in legno.

Aspetti urbanistici: L'edificio che ospita le unità immobiliari di cui ai sub 5 e 6 della particella 7 al foglio 11, sotto l'aspetto urbanistico, secondo quanto riportato in atto di compravendita del 26/07/2004 rep. 112437 racc. 15856 registrato a Pagani in data 29/07/2004 al n. 3280 e trascritto ad Avellino il 30/07/2004 ai n.ri 14932/11347 per notar dott. Francesco Fimiani, notaio in Nocera Superiore, (cft. doc. 2: atto di compravendita in data 26/07/2004 rep. 112437 racc. 15856 - Notaio Fimiani Francesco), è stato edificato "(...) Ai sensi e per gli effetti

+60, ARCHITETTO RICCARDO PERRONE

iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino al n° 1421
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Avellino al n° 1838
E: riccardoperronearch@gmail.com - P.C. riccardoperronearch@pec.it
Via dei Due Principati n. 226 - 83100 AVELLINO | ITALIA
M. 0630 329 6119953



degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, la parte venditrice consapevole delle conseguenze penali cui è soggetta in caso di dichiarazione mendace, dichiara, come prescritto dal D.P.R. 6/6/2001 n. 380, che gli immobili in oggetto sono stati costruiti anteriormente al 1° settembre 1967, e successivamente sono stati ristrutturati in virtù del permesso di costruire n. 23 del 25/07/1989, prot. n. 15 rilasciato dal Comune di Forino. Di contro, a fronte dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Forino (cfr. doc. 0: operazioni peritali), lo scrivente NON ha rinvenuto alcun Titolo edilizio, ascrivibile agli immobili di specie, con gli identificativi riportati nell'atto di compravendita a firma del Notaio Fimiani. Pertanto lo scrivente, vista l'epoca di prima edificazione del bene, certamente antecedente al primo settembre 1967, come anche al 1942, ne asserisce lo stato di legittimità. Inoltre, dal confronto tra le planimetrie catastali depositate presso i relativi Uffici dell'Agenzia del Territorio in data 29/12/2003, si evidenzia la globale coerenza tra quanto assentito e quanto de visu rilevato in sede di sopralluogo, sia in riferimento all'u.i. descritta al sub 5 che al sub 6 della particella 7 al foglio 11. Infine lo scrivente, sebbene non confutato da documentazione di riscontro, analizzando il "libro mastro" dei Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Forino, ha individuato un Titolo, in ditta sig.ra Colella Anna (precedente co-proprietaria dei beni in oggetto), che potrebbe riguardare opere di riattazione post-sisma per il quale è stato rilasciato "decreto di contributo" n. 522 ex Legge 219/81, del quale purtroppo non è stato all'oggi possibile reperirne l'incartamento. Pertanto lo scrivente, secondo quanto in proprio possesso posto a sistema con le informazioni attinte, **dichiara legittimo il costruito oggetto di stima.**

Difformità urbanistiche e catastali: L'unica difformità, di lieve entità considerando la genesi del costruito, è costituita dalla incoerente divisione in due subalterni (indivisi) di un immobile "di fatto" unitario. A tal proposito lo scrivente, consiglia la fusione urbanistica e catastale dei due subalterni, previo acquisizione di Titolo abilitativo, in sede di futura manutenzione straordinaria.

Sanabilità e costi: Assenti.

UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 11 PART. 7 SUB.NI 5-6					
Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	139,80	184,80	184,80	412,80	76.285,40
Pertinenze dirette	33,75	33,75	8,37		3.455,10
Totali	173,55	218,55	193,17		€ 79.740,58

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

Forino (AV) – via Mele n. 16: Abitazione di tipo economico, formata da n. 2 unità immobiliari, censite al C.F. di riferimento al **foglio 11 p.lla 7 sub 5**, cat. A/4, classe 5, cons. 5 vani, piano T-1, superficie catasta totale 145 mq, totale escluse aree sc. 141 mq, rendita € 193,67; **foglio 11 p.lla 7 sub 6**, cat. A/4, classe 5, cons. 2 vani, piano T-1, superficie catasta totale 49 mq, totale escluse aree scoperte 48 mq, rendita € 77,47.

€ 79.740,58

+602 ARCHITETTO RICCARDO PERRONE

iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino al n°3421
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Avellino al n° 1838
E. riccardoperronearch@gmail.com - P.C. riccardoperronearch@pec.it
Via dei Due Principati n.228 - 83100 AVELLINO | ITALIA
N. 0832 329 6119952

