

TRIBUNALE DI AVELLINO

Esecuzione Immobiliare n. 126/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica
per la stima dei beni pignorati
al sig. [REDACTED]

G.E.: Dott.ssa [REDACTED]

Il C.T.U.

geom. [REDACTED]

INDICE

Consulenza Tecnica di Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 126-2024 R.G.

INCARICO	
ATTIVITA' ESPLETATA: accertamenti, indagini e verbali di sopralluogo	1
ACCERTAMENTI EFFETTUATI	1
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA: identificazione dei lotti di vendita	3
GRAVAMI	5
DESCRIZIONE BENE: LOTTO 1 Comune di Avellino (Av), immobile sito in Avellino alla Piazza della Libertà n. 39 ubicato al quarto piano, riportato in catasto fabbricati del Comune di Avellino al foglio 39, particelle 3026 sub 86, cat. A/2, cl 9, rendita € 1.065,19	6
• Caratteristiche della zona	7
• Ubicazione e confini	7
• Stato di possesso	8
• Descrizione dello stato di fatto	8
• Situazione pagamenti oneri condominiali	8
• Informazioni relative alle disposizioni dell'art.1, co. 376 e 378 L. 178/2020	9
REGOLARITA' URBANISTICA, CATASTALE ED EDILIZIA DEL BENE STAGGITO	10
• Aspetti urbanistici	10
• Difficoltà urbanistiche, catastali, sanabilità e costi	10
LA VALORIZZAZIONE DEL BENE	11
• Criteri di stima	12
• Determinazione valore economico immobile censito al CF: FL 39, p.la 3026 sub 86, Cat. A/2 Comune di Avellino	12
DESCRIZIONE BENE: LOTTO 2 Comune di Avellino (Av), locale autorimessa sito in Avellino alla Via Dei due Principati n. 7, riportato in catasto fabbricati del Comune di Avellino al foglio 39, particella 3026 sub 204, cat. C/6, cl 6, rendita € 111,66, piano S1	14
• Caratteristiche della zona	14
• Ubicazione e confini	14
• Stato di possesso	15
• Descrizione dello stato di fatto	15
• Situazione pagamenti oneri condominiali	15
• Informazioni relative alle disposizioni dell'art.1, co. 376 e 378 L. 178/2020	16
REGOLARITA' URBANISTICA, CATASTALE ED EDILIZIA DEL BENE STAGGITO	16
• Aspetti urbanistici	17
• Difficoltà urbanistiche, catastali, sanabilità e costi	17
LA VALORIZZAZIONE DEL BENE	18
• Criteri di stima	18
• Determinazione valore economico immobile censito al CF: FL 39, p.la 3026 sub 204, Cat. C/6 Comune di Avellino	19
CONCLUSIONI	20
ELENCO ALLEGATI CONSULENZA TECNICA	20

TRIBUNALE DI AVELLINO

c.a.: G.E. dott.ssa [REDACTED]

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. 126/2024 R.G. promossa da [REDACTED] contro il sig. [REDACTED]

* * * * *

INCARICO

Lo scrivente geom. [REDACTED], con studio alla Via P. Freda n. 7 di Avellino, in data 13/12/2024, ha ricevuto notifica tramite pec di nomina di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare n. 126/2024 R.G. (all. 0: nomina C.T.U.); in data 13/12/2024, è stato accettato l'incarico ed espletato il giuramento del C.T.U. relativo all'esecuzione immobiliare in oggetto (all. 0: accettazione incarico di C.T.U. con quesiti). È stato disposto che il C.T.U. depositi l'elaborato peritale, previa trasmissione di copia dello stesso al creditore procedente ed al debitore esecutato, 30 giorni prima dell'udienza fissata del 11/07/2025 (all. 0: accettazione incarico di C.T.U. con quesiti).

ATTIVITA' ESPLETATA: accertamenti, indagini e verbali di sopralluogo

In adempimento al mandato conferito per la procedura esecutiva n. 126/2024 R.G., lo scrivente C.T.U., dopo aver scaricato la documentazione allegata al fascicolo telematico degli atti processuali, ha trasmesso telematicamente al Tribunale di Avellino, in data 16/12/2024 scheda riassuntiva relativa alla documentazione ipo-catastale esaminata ed alla completezza delle notificazioni ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. e notizie di cui al punto 1d del verbale di conferimento dell'incarico relativamente alle disposizioni dell'art. 1, co. 376 e 378 L 178/2020 (all. 0: scheda riassuntiva del C.T.U. relativa alla documentazione ipo-catastale esaminata ed alla completezza delle notificazioni ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. e notizie di cui al punto 1d del verbale di conferimento dell'incarico relativamente alle disposizioni dell'art. 1, co. 376 e 378 L 178/2020).

In data 13/12/2024 e 03/01/2025, il C.T.U. ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Avellino, visure catastali, planimetrie dei beni oggetto di pignoramento ed estratto di mappa (all. 2 e 3: visure, planimetrie catastali ed estratto di mappa).

Al fine di verificare la situazione urbanistica dei beni pignorati, in data 17/12/2024 il C.T.U., ha trasmesso al Comune di Avellino rituale richiesta di documenti utili

all'espletamento dell'incarico (all. 0: richiesta doc. al Comune di Avellino del 17/12/2024). In data 07/02/2025, il Comune di Avellino ha rilasciato allo scrivente documentazione utile all'espletamento dell'incarico relativamente ai beni oggetto di pignoramento (all. 1: P.d.C. n. 10723 del 20/03/2004, P.d.C. in variante bis n. 10723 del 27/10/2005, certificato di agibilità n. 159/2005 del 21/12/2005, D.I.A. prot. n. 47603/2005 del 24/11/05 con dichiarazione di fine lavori e certificazione di conformità depositata al Comune di Avellino in data 16/10/2006, CILA proc. n. 25/2018 prot. n. 2018/1664 del 09/01/2018).

In data 07/01/2025 lo scrivente ed il custode giudiziario, si sono recati alle ore 9.30 presso i beni oggetto di pignoramento per poter svolgere i dovuti rilievi necessari per la stima degli stessi, previa comunicazione di avviso del custode giudiziario al debitore sig. [REDACTED]. Sui luoghi non è stata riscontrata la presenza dell'esecutato o di altra persona che eventualmente occupa gli immobili; pertanto, non è stato consentito l'accesso agli immobili oggetto di stima (all. 0: verbale di sopralluogo del 07/01/2025).

In data 15/01/2025 lo scrivente ha inoltrato via pec all'amministratore p.t. dott. [REDACTED] del condominio ove sono ubicati i beni oggetto di stima, richiesta di attestazione in merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione, delle eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali quote condominiali insolute, ecc (all. 0: richiesta documentazione all'amministratore p.t. del condominio del 15/01/2025). In data 10/02/2025 e 17/02/2025, lo scrivente ha ricevuto pec dall'amministratore p.t. del Condominio di Piazza della Libertà n. 39, dott. [REDACTED], relativamente a quanto richiesto dal C.T.U. con pec del 15/01/2025 (all. 1: pec dall'amministratore p.t. del Condominio di Piazza della Libertà n. 39, dott. [REDACTED] del 10/02/2025 e del 17/02/2025).

In data 28/01/2025 lo scrivente ed il custode giudiziario, si sono recati alle ore 9.30 presso i beni oggetto di pignoramento per poter svolgere i dovuti rilievi necessari per la stima degli stessi, previa comunicazione di avviso del custode giudiziario al debitore sig. [REDACTED]. Sui luoghi è stata riscontrata la presenza dell'esecutato che ha consentito l'accesso ai beni oggetto di pignoramento. Il C.T.U. ha espletato i rilievi metrici e fotografici dei beni da stimare annotando misure e schizzi su fogli separati (all. 0: verbale di sopralluogo del 28/01/2025).

In data 28/01/2025 il C.T.U. ha acquisito copia del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Avellino e depositato in cancelleria il 02/10/2017, ivi trascritto il 13 detti ai n.ri 16211/13556 relativamente alla procedure n 210/2011 RG (all. 1 decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Avellino e depositato in cancelleria il 02/10/2017, ivi trascritto il 13 detti ai n.ri 16211/13556 relativamente alla procedure n 210/2011 RG).

ACCERTAMENTI EFFETTUATI

I beni oggetto di pignoramento di piena proprietà del sig. [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, sono ubicati in Avellino e sono così identificati catastalmente:

1. immobile sito in Avellino alla Piazza della Libertà n. 39 ubicato al quarto piano, della consistenza di 7,5 vani, riportato in catasto fabbricati del Comune di Avellino al foglio 39, particella 3026 sub 86, cat. A/2;
2. locale autorimessa sito in Avellino alla Piazza della Libertà della consistenza di 23 mq, riportato in catasto fabbricati del Comune di Avellino al foglio 39, particella 3026 sub 204, cat. C/6 (all. 1: atto di pignoramento). Si precisa che erroneamente è riportato nell'atto di pignoramento l'ubicazione del bene alla Piazza della Libertà, l'ubicazione corretta è alla via Dei due Principati n.7.

I beni oggetto di stima sono pervenuti all'esecutato sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] C.F. [REDACTED], all'epoca coniugato in regime di separazione dei beni, da [REDACTED] nato a San Potito Ultra (Av) il 25/12/1944, in stato libero per i propri diritti pari ai 167/1000, [REDACTED] nata a Roma il 30/10/1952, in stato libero per i propri diritti pari ai 166/1000, [REDACTED] nato a Napoli il 20/06/1964, in stato libero per i propri diritti pari ai 334/1000, [REDACTED] nato a Napoli il 03/02/1964, in stato libero per i propri diritti pari ai 167/1000, e [REDACTED] nata a Napoli il 19/06/1967, in stato libero per i propri diritti pari ai 166/1000, con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Avellino e depositato in cancelleria il 02/10/2017, n. rep. 210, ivi trascritto il 13 detti ai n.ri 16211/13556 (all. 1 decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Avellino e depositato in cancelleria il 02/10/2017, n. rep. 210, ivi trascritto il 13 detti ai n.ri 16211/13556).

Dalla lettura della certificazione notarile a firma del Notaio dott. [REDACTED] da Avellino (all. 1: certificazione notarile), allegata al fascicolo telematico e prodotta dal creditore precedente, si evince la seguente descrizione catastale degli immobili oggetto del pignoramento:

Nel Comune di Avellino (Av):

1. C.F. del Comune di Avellino (Av) – codice A509 – in ditta concordante [REDACTED] nato ad Avellino (Av) il 09/06/1973, codice fiscale [REDACTED] - proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 39, particella 3026 sub 86, Piazza della Libertà n. 39 (ex Piazza della Libertà n.39 già Piazza della Libertà ed ancora prima Piazza Libertà), piano 4, cat. A/2, cl. 9^a (già cl. 2^a), consistenza di 7,5 vani, superficie catastale totale 152 mq – totale escluse aree scoperte (si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti) 143 mq, rc € 1.065,19 (già € 333,11), derivante dall'originaria p.lla 3026 sub 45, Piazza Libertà (già Piazza Libertà, piano 4, in corso di costruzione, senza ulteriori dati censuari);
2. C.F. del Comune di Avellino (Av) – codice A509 – in ditta concordante [REDACTED] nato ad Avellino (Av) il 09/06/1973, codice fiscale [REDACTED] - proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 39, particella 3026 sub 204, Via Dei due Principati n. 7 (ex Piazza della Libertà già Piazza

Libertà), piano S1, cat. C/6, cl. 6^a, consistenza 23 mq, superficie catastale totale 25 mq, rc € 111,66, emergente dalle particelle 3026 sub 164, Piazza Libertà, piano S1, in corso di costruzione, senza ulteriori dati censuari, 3026 sub 166, Piazza Libertà, piano S1, in corso di costruzione, senza ulteriori dati censuari, 3026 sub 170, Piazza Libertà, piano S1, in corso di costruzione, senza ulteriori dati censuari, 3026 sub 171, Piazza Libertà, piano S1, in corso di definizione, senza ulteriori dati censuari, 3026 sub 172, Piazza Libertà, piano S1, in corso di costruzione, senza ulteriori dati censuari, 3026 sub 176, Piazza Libertà, piano S1, in corso di definizione, senza ulteriori dati censuari e 3026 sub 177, Piazza Libertà, piano S1, in corso di definizione, senza ulteriori dati censuari.

Nella certificazione notarile risulta che i cespiti sopra descritti risultano a tutto il 05/11/2024 di piena ed esclusiva proprietà del sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED] e che la provenienza è la seguente:

i cespiti che precedono pervennero a [REDACTED], nato ad Avellino il 09/06/1973, all'epoca coniugato in regime di separazione dei beni, da [REDACTED], nato a San Potito Ultra (Av) il 25/12/1944, in stato libero per i propri diritti pari ai 167/1000, [REDACTED] nata a Roma il 30/10/1952, in stato libero per i propri diritti pari ai 166/1000, [REDACTED] nato a Napoli il 20/06/1964, in stato libero per i propri diritti pari ai 334/1000, [REDACTED] nato a Napoli il 03/02/1964, in stato libero per i propri diritti pari ai 167/1000, e [REDACTED] nata a Napoli il 19/06/1967, in stato libero per i propri diritti pari ai 166/1000, con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Avellino e depositato in cancelleria il 02/10/2017, n. rep. 210, ivi trascritto il 13 detti ai n.ri 16211/13556, ai quali pervennero nelle anzidette proporzioni (all'epoca [REDACTED] e [REDACTED] tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] coniugato in separazione dei beni e [REDACTED] e [REDACTED] tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni), dalla società [REDACTED] con sede legale in Avellino, con atto per [REDACTED] del 16/12/2005, n. di rep. 197046/26809, trascritto ad Avellino il 23/12/2005 ai nn 26714/20056, precisandosi che con successivo atto del 20/07/2006, per notaio [REDACTED], n. rep. 200489, trascritto ad Avellino il 03/08/2006 ai nn 15785/11480, essi coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, costituirono i cespiti in esame per i diritti pari complessivamente a 333/1000, in fondo patrimoniale e che con ulteriore atto sempre per notaio [REDACTED] del 29/01/2013, n. rep 216927/37319, trascritto ad Avellino il 05/02/2013 ai nn 2498/2034 essi sig.ri [REDACTED] coniugato in regime di separazione legale dei beni; per i propri diritti pari a 334/1000, e i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], inn regime di separazione legale dei beni, per i propri diritti pari complessivamente ai 333/1000, vendevano in favore di [REDACTED], nato a San Potito Ultra (Av) il 23/11/1951, in separazione legale dei beni, che acquistava tutti i loro diritti pari a complessivamente 667/1000 vantati sui cespiti che precedono. Il preesistente fabbricato poi demolito già catastalmente individuato al C.F. del Comune di Avellino al fl 39 (già 21/E), con la p.lla 36 (ex 1184), suddivisa in vari sub, pervenne alla società [REDACTED] con sede in Caserta dalla società [REDACTED] con sede in Roma con atto per [REDACTED] in data 29/12/2000, trascritto ad Avellino il 05/01/2001 ai nn 237/191, alla quale pervenne dalla società [REDACTED] con sede legale in Roma con atto di scissione parziale ricevuto dal notaio Matilde Atlante, in data 24/09/1993, trascritto ad Avellino il 23/10/1993 ai nn 13803/12223, rettificato con atti per notaio [REDACTED] di Roma rispettivamente in data 06/10/1998, trascritto ad Avellino il 31/10/1998 ai nn 15205/12977 ed in data 17/12/1999, trascritto ad Avellino il 18/03/2000 ai nn 3986/3356, la quale lo realizzò su parte del suolo pervenutole dal Comune di Avellino con atto ricevuto dal notaio [REDACTED] di Avellino il 29/07/1940, ivi trascritto il 02/08/1940 ai nn 8767/7270. Con atto per notaio [REDACTED] di Bologna, del 10/10/2002, trascritto ad Avellino il 26/10/2002 ai nn 20371/17176, la società [REDACTED] mutava la propria denominazione in società [REDACTED], fermo restando la sede legale in Caserta. Con atto per notaio [REDACTED] di Avellino del 23/12/2003, trascritto ad Avellino il 25/10/2004 ai nn20208/15425, la società [REDACTED] trasferiva la propria sede legale da Caserta ad Avellino. Infine, con atto per notaio [REDACTED] del 28/12/2004, trascritto ad Avellino il 17/01/2005 ai nn 1004/934, la società [REDACTED] già proprietaria di alcune unità facenti parte del fabbricato in Avellino con accesso da via dei Due Principati n. 5 e da via Generale Cascino n. 11, con relativa area di pertinenza pervenutele con il citato atto per notaio [REDACTED] del 29/12/2000 e la società [REDACTED], già proprietaria delle residue unità del descritto fabbricato, pervenutele con atto per notaio [REDACTED].

del 09/02/2004, trascritto ad Avellino il 26/02/2004 ai nn 3767/2883, procedevano alla individuazione catastale dell'intero complesso immobiliare in Avellino alla piazza Libertà in angolo tra le vie Dei Due Principati e Cascino (all. 1: certificazione notarile).

Per detti immobili, dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

1. Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di € 400.000,00 iscritta ad Avellino il 06/12/2017 ai nn 19468/1617, in favore della [redacted], con sede legale in Siena, ivi elettivamente domiciliata alla p.zza Salimbeni n. 3, ed a carico di [redacted], nato ad Avellino il 09/06/1973, in stato libero, a garanzia di un mutuo fondiario di originari € 200.000,00 concesso al nominato [redacted] con atto ricevuto dal Notaio [redacted] di Avellino in data 04/12/2017, n. di rep. 21184/8848, estinguibile in anni dieci (10).
2. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione per la complessiva somma di € 224.144,66 iscritta ad Avellino in data 28/10/2024 ai nn 18612/1457, in favore dell' [redacted] - Riscossione, con sede legale in Roma, elettivamente domiciliata in Avellino alla via Moccia n. 64 ed a carico di [redacted], nato ad Avellino il 09/06/1973, coniugato in regime di separazione dei beni, a garanzia del carico tributario di originari € 112.072,33 oltre interessi e spese.
3. Verbale Di Pignoramento Immobili notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Avellino in data 29/10/2024, n. di rep. - cronologico 3016, in favore della [redacted], con sede legale in Solofra (Av), ed a carico di [redacted], nato ad Avellino il 09/06/1973, per il recupero della complessiva somma di € 12.925,00, oltre interessi e spese (all. 1: certificazione notarile).

Infine, nel fascicolo telematico risulta la nota di trascrizione del pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn. 19491 registro generale e n. 16552 registro particolare, presentazione n. 11 del 12/11/2024, relativamente ai beni oggetto di stima e riportati al C.F. del Comune di Avellino al FI 39, p.lla 3026, sub 86 e 204, per la quota pari ad 1/1 ed a favore della società [redacted] C.F. [redacted] e contro il sig. [redacted], nato ad Avellino il 09/06/1973, C.F. [redacted] (all. 1: nota di trascrizione del pignoramento).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA: identificazione dei lotti di vendita

Come descritto nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo processuale, i beni oggetto della seguente esecuzione immobiliare, sono siti nel Comune di Avellino e sono così identificati e censiti al catasto fabbricati del già menzionato Comune (all. 2 e 3: visure catastali):

COMUNE DI AVELLINO (codice A509) (AV)								
FI	p.lla	sub	cat.	classe	cons.	dati di superficie	rendita	proprietà
39	3026	86	A/2	9	7,5 VANI	TOTALE 152 MQ - TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 143 MQ	€ 1.065,19	1/1
Intestato a [redacted] nato ad Avellino (Av) il 09/06/1973 C.F. [redacted]								
Indirizzo: PIAZZA DELLA LIBERTA' n. 39, piano 4								

COMUNE DI AVELLINO (codice A509) (AV)								
Fl	p.lla	sub	cat.	classe	cons.	dati di superficie	rendita	proprietà
39	3026	204	C/6	6	23 MQ	TOTALE 25 MQ	€ 111,66	1/1
Intestato a								
Indirizzo: VIA DEI DUE PRINCIPATI n. 7, piano S1								

Si precisa per il bene censito al FI 39, p.lla 3026, sub 86 il C.T.U. ha riscontrato la non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia Delle Entrate Ufficio Territorio Servizi Catastali; quindi, si rende necessario l'aggiornamento della stessa (all. 2: rilievo planimetrico del C.T.U.).

Per il bene censito al FI 39, p.lla 3026, sub 204 il C.T.U. precisa che dal riscontro dello stato di fatto con la planimetria catastale ha rilevato una piccola differenza di superficie e la porta di ingresso è rappresentata sulla planimetria catastale di dimensioni più piccole di quella reale, tali piccole discordanze rientrano nella tollerabilità e quindi non si necessita di presentare nuova planimetria catastale (all. 3: rilievo planimetrico del C.T.U.).

Quindi trattandosi di un immobile residenziale e di un locale garage indipendenti tra loro, lo scrivente C.T.U. ritiene giusto formare due lotti di vendita così costituiti:

LOTTO 1: Comune di Avellino (Av), immobile sito in Avellino alla Piazza della Libertà n. 39 ubicato al quarto piano, riportato in catasto fabbricati del Comune di Avellino al foglio 39, particella 3026 sub 86, cat. A/2, cl 9, rendita € 1.065,19.

LOTTO 2: Comune di Avellino (Av), locale autorimessa sito in Avellino alla Via dei Due Principati n. 7, riportato in catasto fabbricati del Comune di Avellino al foglio 39, particella 3026 sub 204, cat. C/6, cl 6, rendita € 111,66.

Per i due lotti di vendita si redigerà apposita relazione di stima, corredata da descrizione fotografica e grafici planimetrici, rimandando per i dati più significativi a distinte schede sintetiche (all. 4: schede sintetiche).

GRAVAMI

Per gli immobili oggetto di pignoramento, dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

1. *Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di € 400.000,00 iscritta ad Avellino il 06/12/2017 ai nn 19468/1617, in favore della [REDACTED], con sede legale in Siena, ivi elettivamente domiciliata alla p.zza Salimbeni n. 3, ed a carico [REDACTED], nato ad Avellino il 09/06/1973, in stato libero, a garanzia di un mutuo fondiario di originari € 200.000,00 concesso al nominato [REDACTED] con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Avellino in data 04/12/2017, n. di rep. 21184/8848, estinguibile in anni dieci (10).*
2. *Ipoteca conc. amministrativa/riscossione per la complessiva somma di € 224.144,66 iscritta ad*

- Avellino in data 28/10/2024 ai nn 18612/1457, in favore [REDACTED] con sede legale in Roma, elettivamente domiciliata in Avellino alla via Moccia n. 64 ed a carico di [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, a garanzia del carico tributario di originari € 112.072,33 oltre interessi e spese.
3. Verbale Di Pignoramento Immobili notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Avellino in data 29/10/2024, n. di rep. – cronologico 3016, in favore della [REDACTED] con sede legale in Solofra (Av), ed a carico di [REDACTED] nato ad Avellino il 09/06/1973, per il recupero della complessiva somma di € 12.925,00, oltre interessi e spese (all. 1: certificazione notarile).

DESCRIZIONE BENE: LOTTO 1 Comune di Avellino (Av), immobile sito in Avellino alla Piazza della Libertà n. 39 ubicato al quarto piano, riportato in catasto fabbricati del Comune di Avellino al **foglio 39, particelle 3026 sub 86**, cat. A/2, cl 9, rendita € 1.065,19

• Caratteristiche della zona

Il bene oggetto di pignoramento ricade nel territorio di Avellino, Comune Capoluogo della Provincia di Avellino. Questo Comune è situato ad un'altitudine di 348 m s.l.m., ha una superficie di circa 31,03 km² e conta una popolazione di circa 52.121 abitanti. Il Comune di Avellino confina con i Comuni di Aiello del Sabato, Atripalda, Capriglia Irpina, Contrada, Grottolella, Manocalzati, Mercogliano, Monteforte Irpino, Montefredane, Ospedaletto d'Alpinolo e Summonte. È attraversato dal fiume Sabato e dal torrente Fenestrelle. Per l'economia della città il terremoto del 1980 ha rappresentato per Avellino, il punto di svolta dell'apparato economico dapprima esistente in Irpinia. Dopo il sisma sono state realizzate molte infrastrutture, e sono state dirottate verso il capoluogo ingenti somme di denaro, che hanno favorito lo sviluppo di zone prima di allora molto indietro sotto il profilo innovativo ed economico. Il settore agricolo ha trainato l'economia cittadina sino a metà degli anni settanta, quando il mancato ricambio generazionale ha causato una netta flessione del lavoro dei campi. L'apparato industriale è un settore importante per l'intero sistema economico avellinese, con i nuclei industriali "est" ed "ovest" impiantati nella periferia est della città, a Pianodardine, e nei Comuni limitrofi di Prata di Principato Ultra e Pratola Serra. Molte delle piccole e medie imprese fanno da indotto alle importanti realtà presenti nella zona, come la FMA (Fabbrica Motori Avellino) che produce i propulsori per varie case automobilistiche. Altre realtà sono la Novolegno facente capo al gruppo Fantoni, la Denso, la Salvagnini, la Magneti Marelli, la Aurubis, industrie queste che occupano ognuna anche più di due migliaia di operai, provenienti non solo da Avellino ed il suo hinterland, ma anche da fuori provincia o da fuori regione. Nella città vi è una ricca rete commerciale e una buona dotazione di servizi,

comprendente quello bancario e le assicurazioni. Dotata degli ordinari uffici municipali, postali, bancari, di una stazione dei carabinieri, della polizia del comando della Guardia di Finanza, ospita le scuole dell'obbligo e le scuole secondarie; l'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno, quello sanitario annovera la guardia medica, una struttura ospedaliera pubblica e varie farmacie. Nello specifico ove è ubicato il bene oggetto di stima, Piazza della Libertà è a ridosso del Corso Vittorio Emanuele, il principale luogo di ritrovo cittadino, in prossimità di Piazza della Libertà, è situato il Palazzo del Governo, il Palazzo De Peruta, ecc. Dal punto di vista commerciale relativamente alla compravendita di immobili, la zona ove è ubicato il bene oggetto di stima ha una notevole importanza economica.

- **Ubicazione e confini**

Il bene oggetto di stima identificato al C.F. del Comune di Avellino al FI 39 p.la 3026 sub 86 confina il vano scala (sub 7), altra unità immobiliare (sub 85) e via Dei due Principati.

- **Stato di possesso**

Il bene censito al catasto fabbricati del Comune di Avellino al FI 39 p.la 3026 sub 86, così come verbalizzato durante il sopralluogo del 28/01/2025 è "... occupato dallo stesso proprietario  ..." (all. 0: verbale di sopralluogo del 28/01/2025).

- **Descrizione dello stato di fatto**

Il bene oggetto di stima censito al catasto fabbricati al FI 39, p.la 3026, sub 86, del Comune di Avellino sito alla Piazza della Libertà n. 39 si sviluppa su un unico livello al piano quarto. L'ingresso all'appartamento avviene dalla porta d'ingresso ubicata sul pianerottolo del vano scala al piano quarto. L'accesso al vano scala avviene tramite portoncino ubicato sul prospetto posteriore del fabbricato. L'appartamento è composto da un locale soggiorno ove è ubicata la porta d'ingresso, da una zona cucina, da due stanze da letto, da due bagni, da una zona lavanderia, da un corridoio. Inoltre, l'appartamento è dotato di tre balconi. La struttura del fabbricato è in cemento armato, il prospetto su via Dei due Principati è rivestito con pietra e parte intonacato con relativa tinteggiatura, i prospetti posteriori risultano intonacati e tinteggiati. Gli interni dell'immobile si presentano in uno stato manutentivo buono; si precisa che il bene è stato oggetto di ristrutturazione dell'anno 2008. L'intero appartamento risulta

pavimentato, i bagni sono dotati di rivestimenti in gres ceramico. La zona lavanderia è dotata di paretine divisorie in vetro. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico di carico e scarico e di impianto di riscaldamento, tutti gli impianti risultano funzionanti. Varie zone dell'appartamento sono dotate di controsoffittatura in cartongesso. Tutte le superfici orizzontali e verticali dell'appartamento risultano tinteggiate con idropittura lavabile. Il fabbricato ove è ubicato il bene oggetto di stima necessita di interventi di manutenzione ai prospetti con il ripristino dell'intonaco e calcestruzzo ammalorato e altri interventi manutentivi per migliorare il decoro dello stesso (all. 2 rilievo fotografico del C.T.U.).

Sotto l'aspetto metrico, il bene oggetto di stima presenta le seguenti superfici (all. 2 rilievo planimetrico del C.T.U.). Si precisa che l'immobile è dotato di tre balconi:

QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE MURATURE PORTANTI

Piano	Destinazione d'uso	Sup. residenziali (mq)	Sup. non residenziali (mq)
bene censito al C.F. al FI 39 p.lla 3026, sub 86 Comune di Avellino, via Piazza Della Libertà n. 39, categoria A/2			
Piano 4°	Soggiorno	25,55	
Piano 4°	Cucina	26,67	
Piano 4°	Disimpegno	11,84	
Piano 4°	w.c.	7,53	
Piano 4°	Stanza da letto	18,14	
Piano 4°	w.c.	10,02	
Piano 4°	Lavanderia	3,11	
Piano 4°	Stanza da letto	19,11	
Piano 4°	Balcone		23,56
Piano 4°	Balcone		5,13
Piano 4°	Balcone		1,93
TOTALE		Sup. residenziale mq 121,97	Sup. non residenziale mq 30,62

• Situazione pagamenti oneri condominiali

Risulta dalla comunicazione a mezzo pec dell'amministratore p.t. del condominio di Piazza della Libertà n. 39, dott. [REDACTED] di oneri condominiali insoluti a carico dell'esecutato sig. [REDACTED] e più precisamente:

PROSPETTO ONERI DEBITI VERSO IL CONDOMINIO	
Gestioni pregresse fino al 31/12/2024	€ 2.310,00
Gestione straordinaria decreto ingiuntivo impresa di pulizia	€ 138,86
TOTALE DA SALDARE	€ 2.448,86

Inoltre, nella pec dell'amministratore p.t. viene precisato che la quota per la gestione ordinaria del 2025 è pari ad € 516,00 e non vi sono al momento delibere assembleari che approvano impegni di spesa per i lavori straordinari (all. 1: pec dall'amministratore p.t. del Condominio di Piazza della Libertà n. 39, dott.  del 10/02/2025).

- **Informazioni relative alle disposizioni dell'art.1, co. 376 e 378 L 178/2020**

In riferimento alle notizie di cui al punto 1d, del verbale di conferimento dell'incarico relativamente alle disposizioni dell'art.1, co. 376 e 378 L 178/2020, lo scrivente fa presente che per il bene oggetto di stima, lo stesso non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche. Inoltre, la procedura esecutiva non ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale doveva essere acceso il mutuo fondiario.

REGOLARITA' URBANISTICA, CATASTALE ED EDILIZIA DEL BENE STAGGITO

- **Aspetti urbanistici**

Sotto l'aspetto urbanistico il bene oggetto di stima facente parte di un edificio che nel piano Urbanistico di Avellino ricade in zona A2 di "Espansione del Nucleo Storico" (art. 11 della NTA) e a destinazione d'uso come residenza e terziario (art. 2 della NTA) res. max 40%, terz. max 100% e ser. alle pers. max. 15%. Tale edificio risulta edificato con:

- P.d.C. n. 10723 del 20/03/2004 (all. 1: P.d.C. n. 10723 del 20/03/2004);
- P.d.C. in variante bis n. 10723 del 27/10/2005 (all. 1: P.d.C. in variante bis n. 10723 del 27/10/2005). Lo scrivente precisa che dall'accesso agli atti è risultato che nell'archivio comunale relativamente al P.d.C in variante bis n. 10723 del 27/10/2005 non sono stati trovati i grafici relativi al piano quarto nel faldone contenente la pratica sopra richiamata.

Per tale fabbricato risulta rilasciato certificato di agibilità n. 159/2005 del 21/12/2005 (all. 1: certificato di agibilità n. 159/2005 del 21/12/2005).

Ancora dagli accertamenti espletati dal C.T.U. risulta che l'appartamento oggetto di stima è stato oggetto di ristrutturazione edilizia e per tali lavori risulta presentata al Comune di Avellino CILA proc. n. 25/2018 prot. n. 2018/1664 del 09/01/2018 (all. 1: CILA proc. n. 25/2018 prot. n. 2018/1664 del 09/01/2018). Il C.T.U. precisa che per tale pratica non risulta depositata al Comune di Avellino la dichiarazione di fine lavori e la certificazione di conformità.

• **Difformità urbanistiche, catastali, sanabilità e costi**

Esaminata la documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Avellino, in via preliminare si precisa che in riferimento alla CILA proc. n. 25/2018 prot. n. 2018/1664 del 09/01/2018, ultimo titolo abilitativo relativo al bene oggetto di stima (all. 1: CILA proc. n. 25/2018 prot. n. 2018/1664 del 09/01/2018), non risulta depositata al Comune di Avellino la dichiarazione di fine lavori e la certificazione di conformità. La dichiarazione di fine lavori con la certificazione di conformità deve essere elaborata dal direttore dei lavori nominato all'epoca della presentazione della CILA e trasmessa al Comune di Avellino alla conclusione dei lavori di ristrutturazione eseguiti; in assenza di tale documentazione è necessario presentare al Comune CILA in sanatoria per sanare la conformità urbanistica del bene. Il C.T.U. precisa che nel corso del sopralluogo esperito presso il bene oggetto di vendita ha riscontrato delle variazioni di distribuzione interna rispetto ai grafici allegati alla CILA sopra citata (all. 2: rilievo planimetrico del C.T.U.). Ancora il C.T.U. ha riscontrato la non conformità della planimetria catasta rispetto allo stato dei luoghi (all. 2: planimetria catastale). Per quanto detto sopra, il bene oggetto di stima allo stato risulta urbanisticamente e catastalmente difforme rispetto allo stato di fatto. Infine, si segnala che alla conclusione dei lavori di ristrutturazione è obbligo produrre entro 15 gg dalla fine dei lavori la segnalazione certificata di agibilità redatta da tecnico abilitato incaricato dalla proprietà. Per completezza si segnala che agli atti comunali non è stato reperito per il bene oggetto di stima attestato di prestazione energetica.

Il C.T.U. in merito alla sanabilità delle difformità urbanistiche riscontrate dal C.T.U., tenuto conto di quanto acquisto presso l'U.T.C. del Comune di Avellino, dei colloqui avuti con i dipendenti dell'U.T.C, ritiene che bisognerà presentare CILA in sanatoria; lo scrivente per completezza stima i presunti costi necessari alla presentazione della CILA in sanatoria, della pratica catastale, della segnalazione certificata di agibilità:

- Presentazione titolo CILA in sanatoria inerente alle difformità sopra elencate, con una spesa tecnica pari a 1.500,00 € oltre la sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 da versare

- al Comune ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001;
- pratica catastale (docfa), con una spesa tecnica pari a 500,00 € oltre i diritti da versare all'Agenzia del Territorio pari ad € 70,00;
 - acquisizione certificati di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza degli stessi, con una spesa pari a 1.200,00 € ed attestato di prestazione energetica con una spesa tecnica pari ad € 400,00;
 - segnalazione certificata di agibilità con una spesa tecnica omnicomprensiva dei diritti di segreteria da versare al Comune pari a 1.200,00 (previa presentazione CILA in sanatoria).
- Si preventiva un costo complessivo pari ad **€ 5.870,00** comprensivo di oneri tecnici e dei diritti da versare agli Enti interessati.

LA VALORIZZAZIONE DEL BENE

Criteri di stima

Per scegliere in maniera consapevole il più indicato criterio di stima da adottare per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, al fine di rispondere compiutamente al mandato del G.E. ed in considerazione della natura dello stesso e della destinazione d'uso ed urbanistica, si è ritenuto corretto applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienza di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare.

- **Determinazione valore economico immobile censito al CF: FL 39, p.lla 3026 sub 86. Cat. A/2 Comune di Avellino**

Da indagini fatte presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni, lo scrivente considerato il bene, così come nei paragrafi precedenti descritto, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, l'ubicazione e di ogni altro elemento peritale, ivi compreso l'attuale destinazione d'uso, verificato lo stato di manutenzione e tenuto conto dei lavori di ristrutturazione dell'appartamento eseguiti nell'anno 2018, ritiene congruo assegnare **un valore unitario medio pari a 2.300,00 €/mq di superficie netta**, inoltre per le superfici dei balconi saranno calcolate al 30% del valore residenziale (all. 2 rilievo planimetrico del C.T.U.).

QUADRO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano	Destinazione d'uso	Sup. netta effettiva (mq)	Coefficiente di rettifica (%)	Sup. commerciale (mq)		
bene censito al C.F. al FI 39 p.lla 3026, sub 86 Comune di Avellino, via Piazza Della Libertà n. 39, categoria A/2						
P. 4°	Abitazione	121,97	100,00	121,97		
P. 4° balconi	balconi	30,62	30,00	9,19		
					Valore unitario stimato	Valore stimato
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				131,16 mq	2.300,00 €/mq	301.668,00 €

Il valore di mercato appena stimato dovrà però contemplare le spese e gli oneri per la presentazione della CILA in sanatoria, della presentazione della planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi (docfa), l'acquisizione dei certificati di conformità degli impianti o delle dichiarazioni di rispondenza degli stessi, espletamento dell'attestato di prestazione energetica e l'elaborazione della segnalazione certificata di agibilità (previa presentazione della CILA in sanatoria) per una cifra pari ad € 5.870,00, così come già sufficientemente sopra argomentato nel paragrafo "... Difformità urbanistiche, catastali, sanabilità e costi ...".

Ne consegue, quindi, che il più probabile valore di mercato del bene identificato al catasto fabbricati al foglio 39 p.lla 3026, sub 86 Comune di Avellino, sito alla Piazza della Libertà n. 39, categoria A/2, sarà pari ad:

VALORE LOTTO N. 1

Bene sito in Avellino - foglio 39, p.lla 3026 sub 86 -

295.798,00 € (301.668,00 € - 5.870,00 €)

Valore finale del lotto n. 1:

Inoltre, poiché, vano tenuti in considerazione gli insoluti condominiali ammontanti a € 2.448,86 (così come riportato nella pec dell'amministratore p.t. del condominio dott.

 del 10/02/2025) posti a carico dell'acquirente, il valore finale dell'appartamento oggetto di stima ammonta a:

VALORE LOTTO N. 1

Bene sito in Avellino - foglio 39, p.lla 3026 sub 86 -

293.349,14 € (295.798,00,00 € - 2.448,86 €)

N.B. gli insoluti condominiali dovranno essere ricalcolati e aggiornati alla data della vendita aggiungendo anche gli interessi legali dalla scadenza di ogni obbligazione al soddisfo.

DESCRIZIONE BENE: LOTTO 2 Comune di Avellino (Av), locale autorimessa sito in Avellino alla Via Dei due Principati n. 7, riportato in catasto fabbricati del Comune di Avellino al foglio 39, particella 3026 sub 204, cat. C/6, cl 6, rendita € 111,66, piano S1

• Caratteristiche della zona

Il bene oggetto di pignoramento ricade nel territorio di Avellino, Comune Capoluogo della Provincia di Avellino. Questo Comune è situato ad un'altitudine di 348 m s.l.m., ha una superficie di circa 31,03 km² e conta una popolazione di circa 52.121 abitanti. Il Comune di Avellino confina con i Comuni di Aiello del Sabato, Atripalda, Capriglia Irpina, Contrada, Grottolella, Manocalzati, Mercogliano, Monteforte Irpino, Montefredane, Ospedaletto d'Alpinolo e Summonte. È attraversato dal fiume Sabato e dal torrente Fenestrelle. Per l'economia della città il terremoto del 1980 ha rappresentato per Avellino, il punto di svolta dell'apparato economico dapprima esistente in Irpinia. Dopo il sisma sono state realizzate molte infrastrutture, e sono state dirottate verso il capoluogo ingenti somme di denaro, che hanno favorito lo sviluppo di zone prima di allora molto indietro sotto il profilo innovativo ed economico. Il settore agricolo ha trainato l'economia cittadina sino a metà degli anni settanta, quando il mancato ricambio generazionale ha causato una netta flessione del lavoro dei campi. L'apparato industriale è un settore importante per l'intero sistema economico avellinese, con i nuclei industriali "est" ed "ovest" impiantati nella periferia est della città, a Pianodardine, e nei Comuni limitrofi di Prata di Principato Ultra e Pratola Serra. Molte delle piccole e medie imprese fanno da indotto alle importanti realtà presenti nella zona, come la FMA (Fabbrica Motori Avellino) che produce i propulsori per varie case automobilistiche. Altre realtà sono la Novolegno facente capo al gruppo Fantoni, la Denso, la Salvagnini, la Magneti

Marelli, la Aurubis, industrie queste che occupano ognuna anche più di due migliaia di operai, provenienti non solo da Avellino ed il suo hinterland, ma anche da fuori provincia o da fuori regione. Nella città vi è una ricca rete commerciale e una buona dotazione di servizi, comprendente quello bancario e le assicurazioni. Dotata degli ordinari uffici municipali, postali, bancari, di una stazione dei carabinieri, della polizia del comando della Guardia di Finanza, ospita le scuole dell'obbligo e le scuole secondarie; l'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno, quello sanitario annovera la guardia medica, una struttura ospedaliera pubblica e varie farmacie. Nello specifico ove è ubicato il bene oggetto di stima, Via Dei due Principati è adiacente alla Piazza della Libertà, alla via Francesco De Sanctis e nelle vicinanze del Corso Vittorio Emanuele, il principale luogo di ritrovo cittadino. Dal punto di vista commerciale relativamente alla compravendita di immobili, la zona ove è ubicato il bene oggetto di stima ha una notevole importanza economica.

- **Ubicazione e confini**

Il bene oggetto di stima identificato al C.F. del Comune di Avellino al FI 39 p.la 3026 sub 204 confina con la corsia di manovra comune (sub 212), altro bene identificato con il sub 203 e con altro bene identificato con il sub 205.

- **Stato di possesso**

Il bene censito al catasto fabbricati del Comune di Avellino al FI 39 p.la 3026 sub 204, così come verbalizzato durante il sopralluogo del 28/01/2025 è "... occupato dallo stesso proprietario  ..." (all. 0: verbale di sopralluogo del 28/01/2025).

- **Descrizione dello stato di fatto**

Il bene oggetto di stima censito al catasto fabbricati al FI 39, p.la 3026, sub 204, del Comune di Avellino sito alla via Dei due Principati n. 7 è ubicato al piano S1 del fabbricato condominiale. L'ingresso al piano avviene da porta carrabile prospiciente su via Dei due Principati. L'accesso al garage oggetto di stima è consentito superando la porta carrabile condominiale e attraversando la corsia di manovra condominiale. Il garage è dotato di porta basculante con motore elettrico per l'apertura. Il pavimento del garage è in cemento. Il locale è dotato di impianto elettrico e risultata tinteggiato di colore bianco (all. 3 rilievo planimetrico del c.t.u.). Il fabbricato ove è ubicato il bene oggetto di stima necessita di interventi di

manutenzione ai prospetti con il ripristino dell'intonaco e calcestruzzo ammalorato e di altri interventi manutentivi per migliorare il decoro dello stesso (all. 3 rilievo fotografico del C.T.U.).

Sotto l'aspetto metrico, il bene oggetto di stima presenta le seguenti superfici (all. 3 rilievo planimetrico del C.T.U.):

QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE MURATURE PORTANTI

Piano	Destinazione d'uso	Sup. non residenziali (mq)
bene censito al C.F. al FI 39 p.lla 3026, sub 204 Comune di Avellino, via Dei due Principati n. 7, categoria C/6		
Piano S1	Locale garage	24,75
TOTALE		Sup. non residenziale mq 24,75

• Situazione pagamenti oneri condominiali

Risulta dalla comunicazione a mezzo pec dell'amministratore p.t. del condominio di Piazza della Libertà n. 39, dott. [REDACTED], di oneri condominiali insoluti a carico dell'esecutato sig. [REDACTED] e più precisamente:

PROSPETTO ONERI DEBITI VERSO IL CONDOMINIO	
Gestioni pregresse fino al 31/12/2024	€ 1.136,00
Gestione straordinaria decreto ingiuntivo impresa di pulizia	€ 11,09
TOTALE DA SALDARE	€ 1.147,09

Inoltre, nella pec dell'amministratore p.t. viene precisato che la quota per la gestione ordinaria del 2025 è pari ad € 144,00 e non vi sono al momento delibere assembleari che approvano impegni di spesa per i lavori straordinari (all. 1: pec dall'amministratore p.t. del Condominio di Piazza della Libertà n. 39, dott. [REDACTED] del 10/02/2025).

• Informazioni relative alle disposizioni dell'art.1, co. 376 e 378 L 178/2020

In riferimento alle notizie di cui al punto 1d, del verbale di conferimento dell'incarico relativamente alle disposizioni dell'art.1, co. 376 e 378 L 178/2020, lo scrivente fa presente che per il bene oggetto di stima, lo stesso non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche. Inoltre, la procedura esecutiva non ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale doveva essere acceso il mutuo fondiario.

REGOLARITA' URBANISTICA, CATASTALE ED EDILIZIA DEL BENE STAGGITO

• Aspetti urbanistici

Sotto l'aspetto urbanistico il bene oggetto di stima facente parte di un edificio che nel piano Urbanistico di Avellino ricade in zona A2 di "Espansione del Nucleo Storico" (art. 11 della NTA) e a destinazione d'uso come residenza e terziario (art. 2 della NTA) res. max 40%, terz. max 100% e ser. alle pers. max. 15%. Tale edificio risulta edificato con:

- P.d.C. n. 10723 del 20/03/2004 (all. 1: P.d.C. n. 10723 del 20/03/2004);
- P.d.C. in variante bis n. 10723 del 27/10/2005 (all. 1: P.d.C. in variante bis n. 10723 del 27/10/2005).

Per tale fabbricato risulta rilasciato certificato di agibilità n. 159/2005 del 21/12/2005 (all. 1: certificato di agibilità n. 159/2005 del 21/12/2005). Si precisa che nel certificato di agibilità sono stati esclusi i due piani interrati poiché, seppur muniti del parere preventivo del Comando provinciale dei VV.FF., all'epoca della redazione del certificato di agibilità il condominio non era ancora in possesso del Certificato di Prevenzione Incendi relativamente ai piani interrati. In merito a tale questione l'amministratore p.t. del condominio del condominio dot. [REDACTED] con pec del 10/02/2025 ha comunicato al C.T.U. "... la domanda di rinnovo del certificato di prevenzione incendi è stata integrata con il deposito della documentazione richiesta dal Comando dei Vigili del Fuoco di Avellino ..." (all. 1: pec dell'amministratore p.t. del Condominio di piazza della Libertà n. 39, dott. [REDACTED] del 10/02/2025). Infine, il C.T.U. precisa che sempre l'amministratore p.t. del condominio del condominio dot. [REDACTED] con pec del 17/02/2025 ha inoltrato allo scrivente copia dell'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio dell'autorimessa condominiale datata 29/07/2024 con relativi allegati (all. 1: pec dell'amministratore p.t. del Condominio di piazza della Libertà n. 39, dott. Maurizio Orecchia del 17/02/2025)

Ancora dagli accertamenti espletati dal C.T.U. risulta che per il piano S1 ove è ubicato il bene oggetto di stima fu presentata al Comune di Avellino D.I.A. prot. n. 47603/2005 del 24/11/05 per opere interne e cambio di destinazione d'uso con dichiarazione di fine lavori e certificazione di conformità depositata al Comune di Avellino in data 16/10/2006 (all. 1: D.I.A. prot. n. 47603/2005 del 24/11/05 e dichiarazione di fine lavori e certificazione di conformità depositata al Comune di Avellino in data 16/10/2006).

- **Difficoltà urbanistiche, catastali, sanabilità e costi**

Esaminata la documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Avellino, in via preliminare si precisa che il piano ove è ubicato il bene oggetto di stima non è dotato di certificato di agibilità in quanto all'epoca del rilascio dello stesso, i piani interrati erano muniti del parere preventivo del Comando provinciale dei VV.FF., ma non erano in possesso del Certificato di Prevenzione Incendi. Pertanto, per l'utilizzo del locale garage è necessario acquisire la segnalazione certificata di agibilità; il C.T.U. in merito all'acquisizione della segnalazione certificata di agibilità per completezza stima i presunti costi necessari per poter ottenere le certificazioni sopra richiamata relativamente alla quota di proprietà dell'esecutato:

- segnalazione certificata di agibilità con una spesa tecnica onnicomprensiva dei diritti di segreteria da versare al Comune pari a **1.500,00 €**.

Per il bene censito al FI 39, p.lla 3026, sub 204 il C.T.U. precisa che dal riscontro dello stato di fatto con la planimetria catastale, ha rilevato una piccola differenza di superficie e la porta di ingresso è rappresentata sulla planimetria catastale di dimensioni più piccole di quella reale, tali piccole discordanze rientrano nella tollerabilità e quindi non si necessita di presentare una nuova planimetria catastale (all. 3: rilievo planimetrico del C.T.U.). Anche nel grafico allegato alla D.I.A. prot. n. 57016/2006 del 23/10/06 viene rappresentata la porta d'ingresso di dimensioni più piccole rispetto a quelle reali, discordanza rientrante nelle tollerabilità costruttive.

LA VALORIZZAZIONE DEL BENE

Criteri di stima

Per scegliere in maniera consapevole il più indicato criterio di stima da adottare per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, al fine di rispondere compiutamente al mandato del G.E. ed in considerazione della natura dello stesso e della destinazione d'uso ed urbanistica, si è ritenuto corretto applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienza di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare.

• **Determinazione valore economico immobile censito al CF: FL 39, p.lla 3026 sub 204, Cat. C/6 Comune di Avellino**

Da indagini fatte presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni, lo scrivente considerato il bene, così come nei paragrafi precedenti descritto, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, l'ubicazione e di ogni altro elemento peritale, ivi compreso l'attuale destinazione d'uso, verificato lo stato di manutenzione, ritiene congruo assegnare **un valore unitario medio pari a 1.200,00 €/mq di superficie netta** (all. 3 rilievo planimetrico del C.T.U.).

QUADRO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano	Destinazione d'uso	Sup. netta effettiva (mq)	Coefficiente di rettifica (%)	Sup. commerciale (mq)		
bene censito al C.F. al FI 39 p.lla 3026, sub 204 Comune di Avellino, via Dei due Principati n. 7, categoria C/6						
Piano S1	Locale deposito	24,75	100,00	24,75		
					Valore unitario stimato	Valore stimato
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				24,75 mq	1.200,00 €/mq	29.700,00 €

Il valore di mercato appena stimato dovrà però contemplare le spese e gli oneri per l'acquisizione della segnalazione certificata di agibilità per una cifra pari ad € 1.500,00, così come già sufficientemente sopra argomentato nel paragrafo "... Difformità urbanistiche, catastali, sanabilità e costi ...".

Ne consegue, quindi, che il più probabile valore di mercato del bene identificato al catasto fabbricati al foglio 39 p.lla 3026, sub 204 Comune di Avellino, sito alla via dei due Principati n. 7, categoria C/6, sarà pari ad:

VALORE LOTTO N. 2

Bene sito in Avellino - foglio 39, p.lla 3026 sub 204 -

28.200,00 € (29.700,00 € - 1.500,00 €)

Valore finale del lotto n. 2:

Inoltre, poiché, vanno tenuti in considerazione gli insoluti condominiali ammontanti a € 1.147,09 (così come riportato nella pec dell'amministratore p.t. del condominio dott. [redacted] del 10/02/2025) posti a carico dell'acquirente, il valore finale dell'appartamento oggetto di stima ammonta a:

VALORE LOTTO N. 2

Bene sito in Avellino - foglio 39, p.lla 3026 sub 204 -

27.052,91 € (28.200,00 € - 1.147,09 €)

N.B. gli insoluti condominiali dovranno essere ricalcolati e aggiornati alla data della vendita aggiungendo anche gli interessi legali dalla scadenza di ogni obbligazione al soddisfo.

CONCLUSIONI

Nei paragrafi precedenti si sono individuati e stimati i beni pignorati al sig. [redacted] (LOTTO n. 1 e n. 2) oggetto della presente procedura esecutiva:

- **lotto 1** - Comune di Avellino (Av), immobile sito in Avellino alla Piazza della Libertà n. 39 ubicato al quarto piano, riportato in catasto fabbricati del Comune di Avellino al foglio 39, particella 3026 sub 86, cat. A/2, cl 9, rendita € 1.065,19 - VALORE STIMATO = € 293.349,14 € (al netto degli insoluti condominiali, al netto delle regolarizzazioni urbanistica/catastale, dell'acquisizione della segnalazione certificata agibilità a carico dell'acquirente);
- **lotto 2** - Comune di Avellino (Av), locale autorimessa sito in Avellino alla Via dei Due Principati n. 7, piano S1, riportato in catasto fabbricati del Comune di Avellino al foglio 39, particella 3026 sub 204, cat. C/6, cl 6, rendita € 111,66 - VALORE STIMATO = € 27.052,91 (al netto degli insoluti condominiali, dell'acquisizione della segnalazione certificata agibilità a carico dell'acquirente).

Nel rimandare per ogni approfondimento agli appositi paragrafi precedenti si segnala che nell'allegato 4 si riporta la scheda sintetica con i dati conclusivi di maggior interesse per i lotti stimati:

SCHEDA SINTETICA RELATIVA AI LOTTO 1 e 2: SI VEDA ALLEGATO n. 4.

ELENCO ALLEGATI CONSULENZA TECNICA

- ♦ Allegato 0 - nomina C.T.U.; accettazione incarico di C.T.U. con quesiti, scheda riassuntiva del C.T.U. relativa alla documentazione ipo-catastale esaminata ed alla completezza delle notificazioni ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. e notizie di cui al punto 1d del verbale di conferimento dell'incarico relativamente alle disposizioni dell'art. 1, co. 376 e 378 L 178/2020, richiesta doc. al Comune di Avellino del 17/12/2024, verbale di sopralluogo del 07/01/2025; richiesta documentazione all'amministratore p.t. del condominio del 15/01/2025; verbale di sopralluogo del 28/01/2025.
- ♦ Allegato 1 - atto di pignoramento; certificazione notarile; nota di trascrizione del pignoramento; decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Avellino e depositato in cancelleria il 02/10/2017, ivi trascritto il 13 detti ai n.ri 16211/13556 relativamente alla procedura n. 210/2011 RG; P.d.C. n. 10723 del 20/03/2004, P.d.C. in variante bis n. 10723 del 27/10/2005, certificato di agibilità n. 159/2005 del 21/12/2005, D.I.A. prot. n. 47603/2005 del 24/11/05 e dichiarazione di fine lavori e certificazione di conformità depositata al Comune di Avellino in data 16/10/2006, CILA proc. n. 25/2018 prot. n. 2018/1664 del 09/01/2018; pec dall'amministratore p.t. del Condominio di Piazza della Libertà n. 39, dott. [redacted] del 10/02/2025 e del 17/02/2025.
- ♦ Allegato 2 - LOTTO N. 1 - visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa, rilievo planimetrico del C.T.U., rilievo fotografico del C.T.U..

- ♦ Allegato 3 - LOTTO N. 2 – visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa, rilievo planimetrico del C.T.U., rilievo fotografico del C.T.U..
- ♦ Allegato 4 - SCHEDA SINTETICA RELATIVA AI LOTTI 1 e 2 DI VENDITA.
- ♦ Allegato 5 - notifiche di trasmissione alle parti della relazione di C.T.U. (in fascicolo G.E.).

Il C.T.U., nel ringraziare profondamente la fiducia ripostagli dalla stimata G.E. Dott.ssa Patrizia Grasso, rende la presente relazione, composta di 21 pagine, in serena coscienza, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino, Febbraio 2025

Il C.T.U. geom. 