

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PROC. 122/2023

Il sottoscritto geometra Riziero Della Sala, C.F. DLLRZR65E12A509S, con studio in Avellino,, alla Piazza Aldo Moro n° 19, iscritto al Collegio dei Geometri di Avellino al numero 2121 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Avellino, nominato dal Giudice dell'esecuzione, dott. Astianatte de Vincentis, in data 28/05/2024 quale esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. , avendo esaminato la documentazione acquisita dagli atti del procedimento in seguito agli opportuni accertamenti ha redatto la presente relazione d'ufficio.

Operazioni preliminari: sopralluoghi

Il primo accesso avutosi in data 26/06/2024 con la presenza del custode giudiziario, nella persona della dott.ssa, nonché dal signor rappresentante della società, oltre a visionare le unità immobiliari oggetto del procedimento, si è effettuato un rilievo grafico e fotografico.

In data 19 Giugno 2024 sono stati effettuate indagini catastali con visure storiche, planimetrie e mappa catastale.

In data 20 Giugno 2024, lo scrivente ha fatto richiesta di atto notarile di individuazione catastale redatto il 20/03/2006 per notar Giordano Vincenzo. L'atto in copia conforme è stato rilasciato il 25/06/2024.

In data 24 Giugno 2024, lo scrivente ha fatto richiesta di accesso agli atti di documentazione delle pratiche edilizie inerenti le unità immobiliari in oggetto. Quanto richiesto e rinvenuto presso l'U.T.C. sono state consegnate in data 01/07/2024.

In data 08/08/2024 lo scrivente ha completato i rilievi grafici sui luoghi del procedimento.

Il Giudice dell'Esecuzione, con il conferimento dell'incarico ha richiesto allo stimatore i seguenti contenuti:

- A) Controllo preliminare con la verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ;
- B) Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- C) Elenco dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale degli stessi;

- D) Identificazione catastale dei beni pignorati;
 - E) Schema sintetico-descrittivo del lotto;
 - F) Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
 - G) Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
 - H) Stato di possesso attuale dell'immobile;
 - I) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
 - J) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;
 - K) Verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
 - L) Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
 - M) Valutazione dei beni;
 - N) Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;
- A) Controllo preliminare con la verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ;**

In data 27/06/2024, lo scrivente ha effettuato la verifica della completezza della documentazione con relazione inviata al custode. Si riporta il testo della verifica:

A tal fine l'esperto stimatore, Geometra Riziero Della Sala, nominato dal G. Esec. dott. Astianatte de Vincentis, visto gli atti depositati precisa che:

- 1) *Il creditore procedente ha optato, al fine della certificazione ipo-catastale, la certificazione notarile sostitutiva redatta dalla dott.ssa notaio in Corleone;*
- 2) *Gli immobili oggetto del verbale di pignoramento del 16/10/2023 n° rep. 2294 a favore di SIENA NPL 2018 srl sono così identificati al catasto fabbricati :*
 - a) *Comune di Atripalda foglio 2 particella 1449 sub 29;*
 - b) *Comune di Atripalda foglio 2 particella 1449 sub 30.*
- 3) *L'atto di acquisto del bene da parte allacon sede di Avellino risale all'atto per notar Giordano Vincenzo del 20/03/2006 rep. 81436 trascritto il 19/04/2006 nn. 8104/5933. L'atto ha per oggetto l'individuazione catastale del bene identificato al catasto presso il comune di Atripalda foglio 2 particella 1449 sub 4.*
L'immobile identificato con il sub 4 è stato, in data 01/08/2011 oggetto di divisione e cambio di destinazione d'uso e pertanto si sono generati i relativi subalterni:
 - a) *Subalterno 29 categoria C/1 sup. 169 mq;*
 - b) *Subalterno 30 categoria C/6 sup. 18 mq..*

- 4) *La trascrizione del pignoramento è stato trascritto il 06/11/2023 ai nn. 19471/146375 e la certificazione notarile risale oltre al ventennio precedente al pignoramento e precisamente dall'atto di fusione di società del 16/12/1998 .*
- 5) *Dagli atti non risulta depositato l'estratto catastale storico che, ha effettuato lo scrivente e allega alla presente relazione. Dal certificato storico si evince l'atto derivativo antecedente notar Giordano del 20/03/2006 .*

B) Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

La società (c.f.) è titolare della piena proprietà 1000/1000 sui beni pignorati e catastalmente identificati come segue : comune di Atripalda (Av) foglio 2 particella 1449 sub 29 e sub 30.

Dalla comparazione della planimetria catastale in atti e lo stato di fatto, lo scrivente rileva la seguente difformità formale:

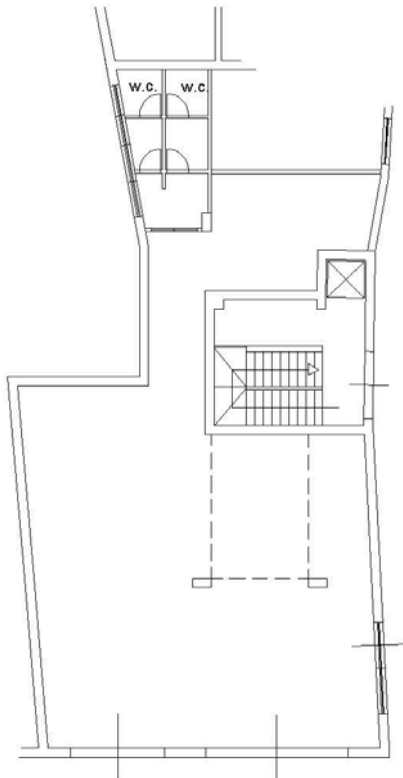
il subalterno 29 è censito con categoria C/1 classe 6 .

Nella realtà l'unità, come si descriverà in seguito, è allo stato grezzo e pertanto dovrebbe essere inquadrato con categoria F3 (in corso di ultimazione e quindi non ancora ultimati) o F4 (in corso di definizione).

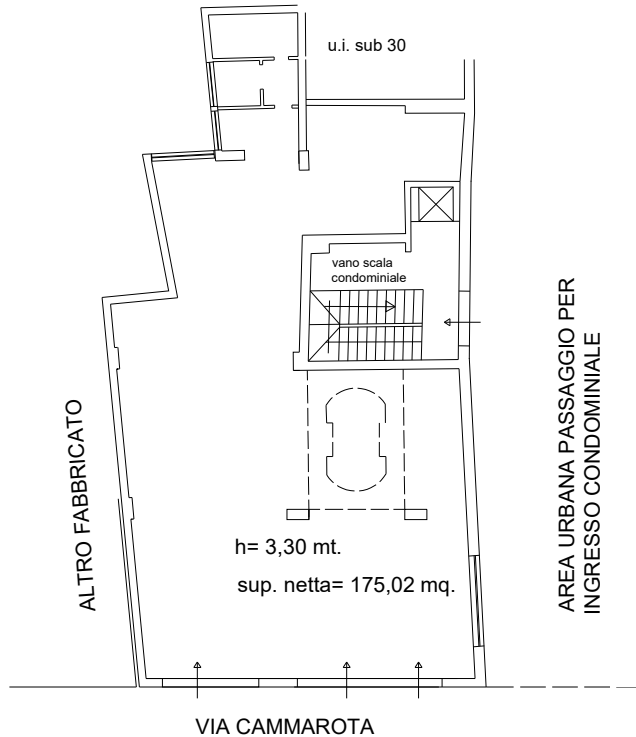
il subalterno 30 è censito con categoria C/6 classe 4 .

Sempre dal confronto si evince che la planimetria catastale ha una superficie lievemente difforme così come si rappresenta innanzi, e per tali motivi, a parere dello scrivente, necessita di una pratica catastale DOCFA in modo da allineare lo stato assentito con quello catastale:

Piano terra
Altezza : mt. 3.40



Planimetria catastale



Stato dei luoghi

C) Elenco dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale degli stessi.

In base alle caratteristiche dei beni pignorati si procede all'elenco dei lotti come segue:

LOTTO A: unità immobiliare censita nel comune di Atripalda (Av) al foglio n° 2 particella 1449 sub 29;

LOTTO B: unità immobiliare censita nel comune di Atripalda (Av) al foglio n° 2 particella 1449 sub 30.

Entrambi i lotti sono inseriti in un fabbricato a prevalenza di abitazioni ubicato in Atripalda alla via Cammarota

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 2003 in seguito alla demolizione di vecchi fabbricati danneggiati in seguito al sisma del 1980 e con autorizzazione edilizia n. 1306 del 28/07/2003.

La struttura è in cemento armato con solai in latero cemento.

LOTTO A. Unità immobiliare censita nel comune di Atripalda (Av) al foglio n° 2 particella 1449 sub 29.

Trattasi di un ampio vano al piano terra con accesso da via Cammarota mediante n° 3 porte a fronte strada.

L'unità è confinante a sud con via Cammarota, ad est con area urbana sub 2 con passaggio pedonale e carrabile per accesso al fabbricato condominiale che da l'ingresso al vano scala del fabbricato nonché ad altre autorimesse, a nord con il sub 30 di proprietà della società che in seguito si descrive nonché da altra proprietà, e a ovest con giunto tecnico che separa la particella 1854 costituito da altro fabbricato.

Il paramento murario esterno dell'unità immobiliare è costituito da mattoncini a faccia vista .

Il vano principale di mq.148,78, prospiciente via Cammarota, ha forma irregolare è dotato di tre vetrate, due prospicienti via Cammarota da dove si accede mediante tre ingressi, e una vetrata su passaggio privato condominiale .

Il locale all'interno è allo stato grezzo e non ultimato come si dimostra dalle fotografie allegate





Infatti vi è la completa assenza di massetti e pavimenti nonché dei servizi igienici .
Anche gli impianti sono da completare.

Le pareti del locale sono quasi tutte intonacate .

La superficie utile è di mq. 175,02 e l'altezza dal piano grezzo di calpestio
all'intradosso del solaio è di mt. 3,30.

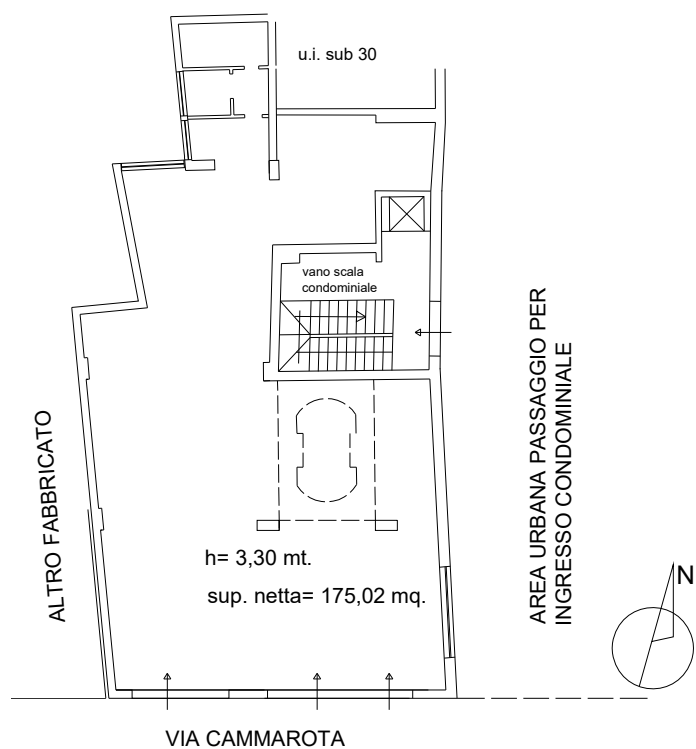
Vi sono inoltre nel vano principale due luci che sporgono su proprietà privata.

Nel vano sono presenti due pilastri di consistenza cm. 70 x cm 30 che racchiudono
un lucernaio interno.



Oltre al vano principale vi è un vano a confine con la scala e ascensore condominiale di superficie mq. 18,14 e con assenza di aperture e/o luci.

Infine vi è predisposta un'area a i servizi igienici di circa mq. 8,10



LOTTO B. unità immobiliare censita nel comune di Atripalda (Av) al foglio n° 2 particella 1449 sub 30.

Trattasi di un vano a piano terra adibito a garage.

Nel garage si accede attraverso l'area urbana, identificata catastalmente con il sub 2, costituito da un androne condominiale che permette l'accesso al vano scala condominiale nonché a altre unità adibite a garage. L'accesso al garage è mediante una saracinesca in lamiera comandata elettricamente.



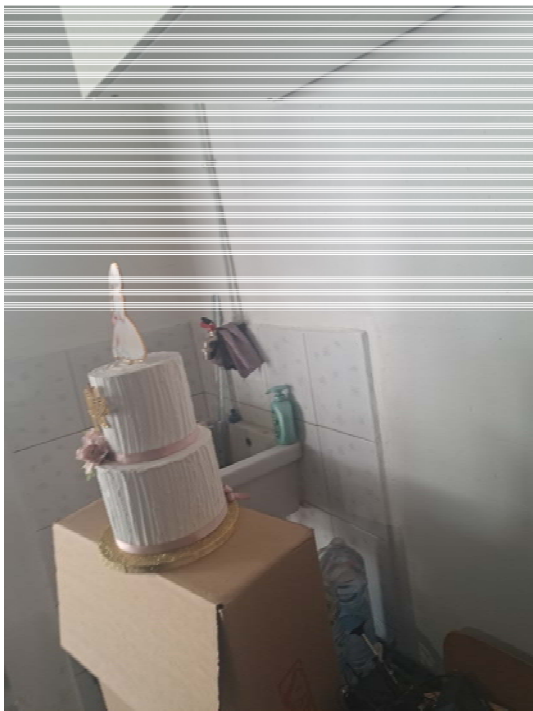
Il vano confina a est con area urbana sub 2, a sud e ovest con locale descritto sub 29 e a nord con altra proprietà a destinazione autorimessa.

All'interno il vano ha una consistenza di mq. 18,55. Il garage è dotato di un piccolo soppalco di consistenza mq. 8,28 realizzato con struttura metallica. L'altezza utile massima è di mt. 3,24, mentre di mt. 1,39 nell'area dove è ubicato il soppalco. Il soppalco ha una altezza di mt. 1,70.

Il garage è dotato di impianto elettrico con luci e prese, nonché di un punto idrico per l'uso di un piccolo lavatoio. Lo scarico avviene mediante tubazioni esterne e incanalato in un piccolo pozzetto interno collegato con quello esterno.

Il locale è completamente pavimentato con mattonelle in gres ceramico e nella zona dove insiste il lavatoio vi è il rivestimento in gres ceramico.

Tutti gli impianti sono collegati all'unità immobiliare sovrastante.





D) Identificazione catastale dei beni pignorati.

In seguito a richiesta di visure storiche catastale, i beni oggetto di pignoramento sono identificati al catasto fabbricati dell'ufficio Provinciale di Avellino come segue :

LOTTO A) : unità immobiliare censita nel comune di Atripalda (Av) al foglio n° 2 particella 1449 **sub 29**;,, particelle corrispondenti al catasto terreni foglio 2 particella 1449 e particella 1771, catg. C/1 , classe 6 consistenza 157 mq., dati di superficie mq. 169, Via Giuseppe Cammarota n. 21 , piano T. , rendita €. 1.686,54.

LOTTO B) :unità immobiliare censita nel comune di Atripalda (Av) al foglio n° 2 particella 1449 **sub 30**; particelle corrispondenti al catasto terreni foglio 2 particella 1449 e particella 1771,catg. C/6, classe 4, consistenza mq. 18,00, indirizzo Via Cammarota n. 25 piano T , superficie 21 mq.

Le visure storiche delle relative unità immobiliari sono riportate negli allegati (5 e 6)

Si allegano le planimetrie catastali in depositati presso Agenzia del territorio. (vedi allegati 3 e 4)

TRIBUNALE DI AVELLINO
Ufficio Esecuzioni
Procedimento n° 122/2023 R.G.E.

Data: 19/06/2024 - n. T199742 - Richiedente: DLLRZR65E12A509S

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Avellino	Dichiarazione protocollo n. AV0184911 del 01/08/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Atripalda Via Cammarota civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1: 200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Nazzaro Sabino
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 2	Prov. Avellino
	Particella: 1449	N. 2720
Subalterno: 29		

Piano terra
Altezza : mt. 3.40

via Cammarota

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2024 - Comune di ATRIPALDA(A489) - < Foglio 2 - Particella 1449 - Subalterno 29 >
VIA GIUSEPPE CAMMAROTA n. 21 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 19/06/2024 - n. T199742 - Richiedente: DLLRZR65E12A509S

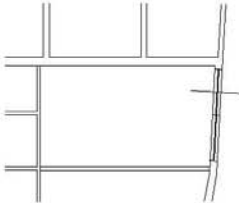
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TRIBUNALE DI AVELLINO
Ufficio Esecuzioni
Procedimento n° 122/2023 R.G.E.

Data: 19/06/2024 - n. T192560 - Richiedente: DLLRZR65E12A509S

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Avellino	Dichiarazione protocollo n. AV0184911 del 01/08/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Atripalda Via Cammarota civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Nazzaro Sabino
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 2	Prov. Avellino
	Particella: 1449	N. 02720
Subalterno: 30		

Piano terra
Altezza : mt. 3.40



Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2024 - Comune di ATRIPALDA(A489) - < Foglio 2 - Particella 1449 - Subalterno 30 >
VIA GIUSEPPE CAMMAROTA n. 25 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 19/06/2024 - n. T192560 - Richiedente: DLLRZR65E12A509S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Geometra Rizio Della Sala piazza aldo moro,19 83100 Avellino - cell. 3393417228 e-mail riziodellasala@libero.it

Storia catastale:

dalle visure storiche allegate si evince che:

Unità immobiliare foglio 2 particella 1449 sub 29 .

La costituzione catastale del bene risale alla pratica n. AV0176654 in atti dal 17/11/2005 con diritti di proprietà 1000/1000 a (CF)

L'unità in precedenza era individuata con sub 4 di categoria C/1 classe 6 consistenza 176 mq..

Con atto di individuazione catastale per notar Giordano rep. 81436 reg. in
il 19/04/2006 il bene immobile rimane in quota 1000/1000 a
(CF)

Con pratica catastale di variazione e cambio di destinazione d'uso In data 01/08/2011pratica AV184911 l'ex sub 4 diventa divisa in sub 29 categoria C/1 classe 6 e sub 30.

Unità immobiliare foglio 2 particella 1449 sub 30 .

La costituzione catastale del bene risale alla pratica n. AV0176654 in atti dal 17/11/2005 con diritti di proprietà 1000/1000 a (CF)

L'unità in precedenza era individuata con sub 4 di categoria C/1 classe 6 consistenza 176 mq..

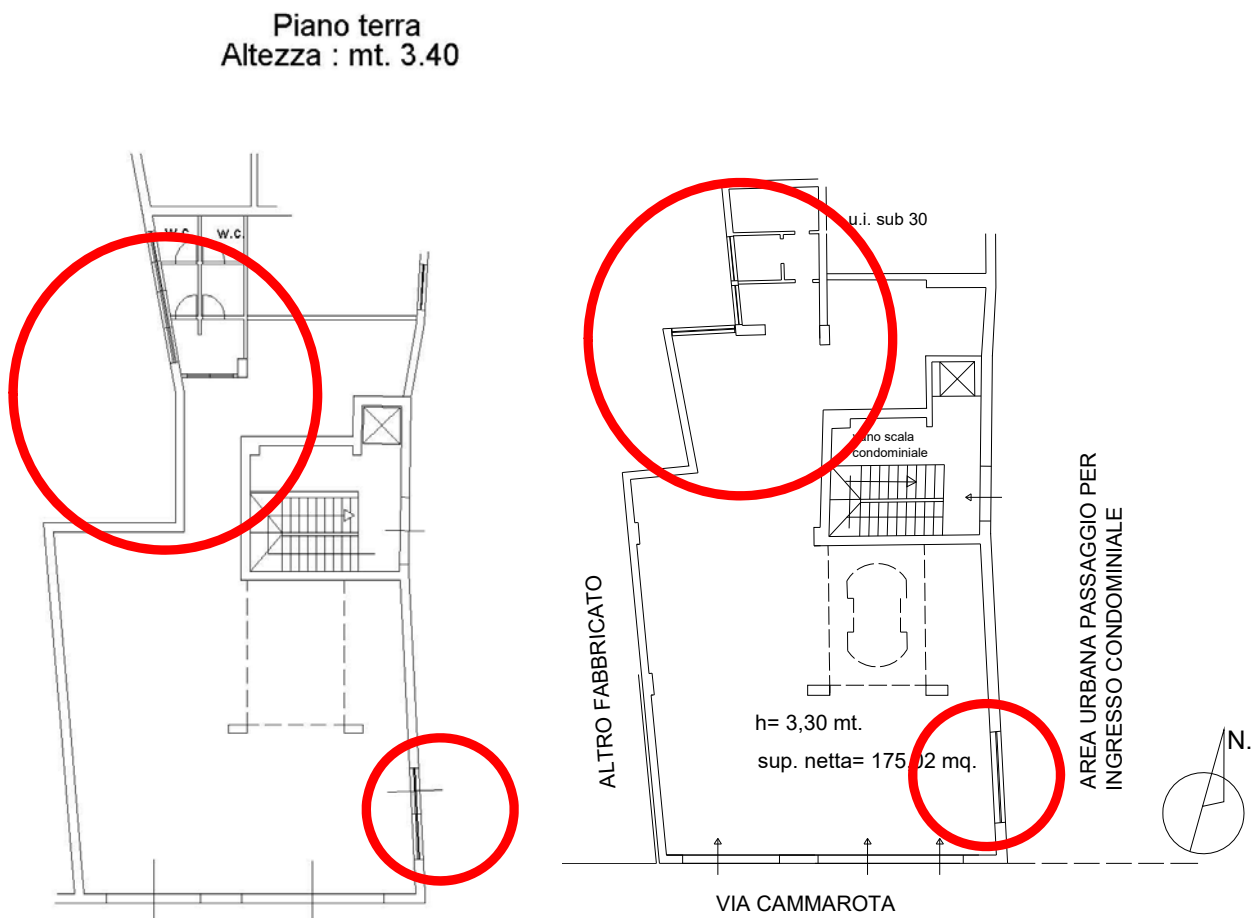
Con atto di individuazione catastale per notar Giordano rep. 81436 reg. in Avellino il 19/04/2006 il bene immobile rimane in quota 1000/1000 a
(CF)

Con pratica catastale di variazione e cambio di destinazione d'uso In data 01/08/2011pratica AV184911 l'ex sub 4 diventa divisa in sub 30 categoria C/6 classe 4 consistenza 18 mq e sub 29.

Dal confronto delle visure storiche e attuali, nonché dall'atto di pignoramento e nota di trascrizione si conferma l'esatta rispondenza formale.

DIFFORMITA'.

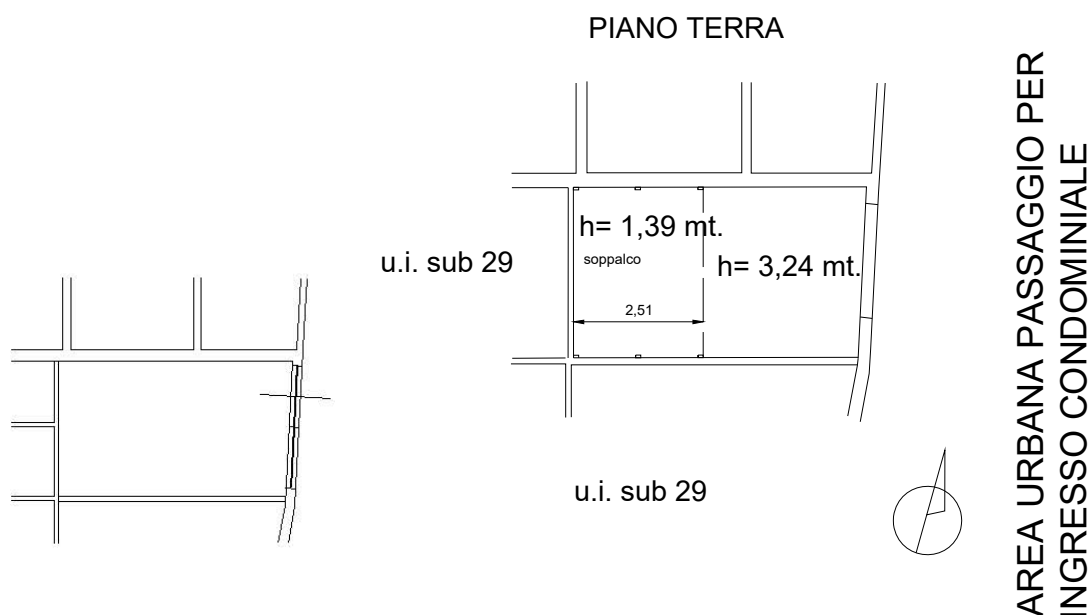
Dal confronto della planimetria catastale con lo stato di fatto sul subalterno 29 si rileva una difformità grafica come si evidenzia da i seguenti grafici:



Dal confronto della planimetria catastale con lo stato di fatto sul subalterno 30 si rileva una difformità grafica ossia non è riportato il soppalco come si evidenzia da i seguenti grafici:

SCHEMA CATASTALE

RILIEVO STATO DEI LUOGHI



QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE RISCONTRATE DIFFORMITA'.

Le difformità evidenziate, sono derivate da abusi che, come si descriverà innanzi, non possono essere sanati. Pertanto, come già detto, per il sub 29 è necessario, previo eliminazione dell'abuso della superficie maggiore, un aggiornamento DOCFA il cui costo è pari a €. 1.000,00, mentre per il sub 30, con il ripristino dello stato dei luoghi e con l'eliminazione degli abusi, si ha la conformità con la planimetrie catastale.

E) PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO.

LOTTO A : piena proprietà di unità immobiliare ubicato in Atripalda alla via Cammarota piano terra ; è composto da un vano unico di consistenza commerciale utile di mq. 166,90 . Il tutto allo stato grezzo. Confina con a sud con via Cammarota, ad est con area urbana sub 2 con passaggio pedonale e carrabile per accesso al fabbricato condominiale che da l'ingresso al vano scala del fabbricato nonché ad altre autorimesse, a nord con il sub 30 di proprietà della società

....., e a ovest con giunto tecnico che separa la particella 1854 costituito da altro fabbricato. E' riportato al catasto fabbricati al foglio n° 2 particella 1449 sub 29. Ultima pratica edilizia è la seguente prot.1009 PdC n° 2200 del 13/06/2011.

Lo stato dei luoghi è difforme dall'ultimo titolo edilizio .

PREZZO BASE EURO €. 181.471 in cifra tonda €. 181.000 (vedi pagina 30) .

LOTTO B : piena proprietà di unità immobiliare ubicato in Atripalda alla via Cammarota piano terra ; è composto da un vano unico di consistenza utile di mq.18,55. Confina a est con area urbana sub 2, a sud e ovest con locale descritto sub 29 e a nord con altra proprietà a destinazione autorimessa.

E' riportato al catasto fabbricati al foglio n° 2 particella 1449 sub 30. Ultima pratica edilizia è la seguente: Ultima pratica edilizia è la seguente prot.1009 PdC n° 2200 del 13/06/2011.

Lo stato dei luoghi è difforme dall'ultimo titolo edilizio .

PREZZO BASE EURO €. 17.550 in cifra tonda €. 17.500 (vedi pagina 31).

F) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

I passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento oltre a quelli già riportati dalla certificazione notarile che in via breve si riportano;

- 1) Trascrizione nn. 19471/16375 del 06/11/2023 ;
- 2) Trascrizione nn. 16016/13486 del 07/09/2023;
- 3) Iscrizione nn. 10715/897 del 06/07/2017 ;
- 4) Trascrizione nn. 4557/3862 del 24/03/2017;

- 5) Atto tra vivi nn. 10642/07/1999;
- 6) Atto di individuazione catastale del 20/03/2006 nr. Rep. 81436 racc. 28440;

è importante aggiungere il seguente atto di compravendita delle aree derivanti dalla demolizione dei fabbricati per i danni arrecati dagli eventi sismici del 23/11/1980

- 7) Atto di compravendita con riserva di aree superficiali del 11/09/2003 nr. di rep. 76073 e nr. raccolta n° 25753 alla società comune di Atripalda fg. 2 p.lle 172/6, 172/4, 172/5, 172/1, 172/3, 172/2, 170/2, 170/4, 170/3, 170/1, 171, 167, 165, 166.

G) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Dai sopralluoghi svolti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Atripalda, previa istanza di accesso agli atti del 24/06/2024 si elencano i titoli edilizi oggetto dei beni della presente relazione:

- 1) Autorizzazione n° 1306 del 11/09/2003 a , procuratore dei sigg. e per procura notaio Giordano Vincenzo dell'11/06/2003 rep. 75632 per la ricostruzione degli immobili secondo il progetto redatto dall'ing.;
- 2) Certificato di ultimazione lavori a nome dell'ing. per la ricostruzione del fabbricato in Atripalda secondo l'autorizzazione n. 1306 del 28/07/2003 ai sensi della L. 219/81 e s.m.i., . Lavori ultimati il 14/10/2005;
- 3) In data 19 aprile 2006 viene rilasciato il certificato di agibilità per il fabbricato sito alla via Cammarota nn. 19-21-23-25-27 ricostruito ai sensi della legge 219/81;
- 4) Permesso di costruire n° 2200 del 13/06/2011 per frazionamento locale terraneo commerciale e cambio d'uso di parte di esso in garage fabbricato in Via Cammarota così come da progetto redatto dal Geom. ...; Comunicazione di

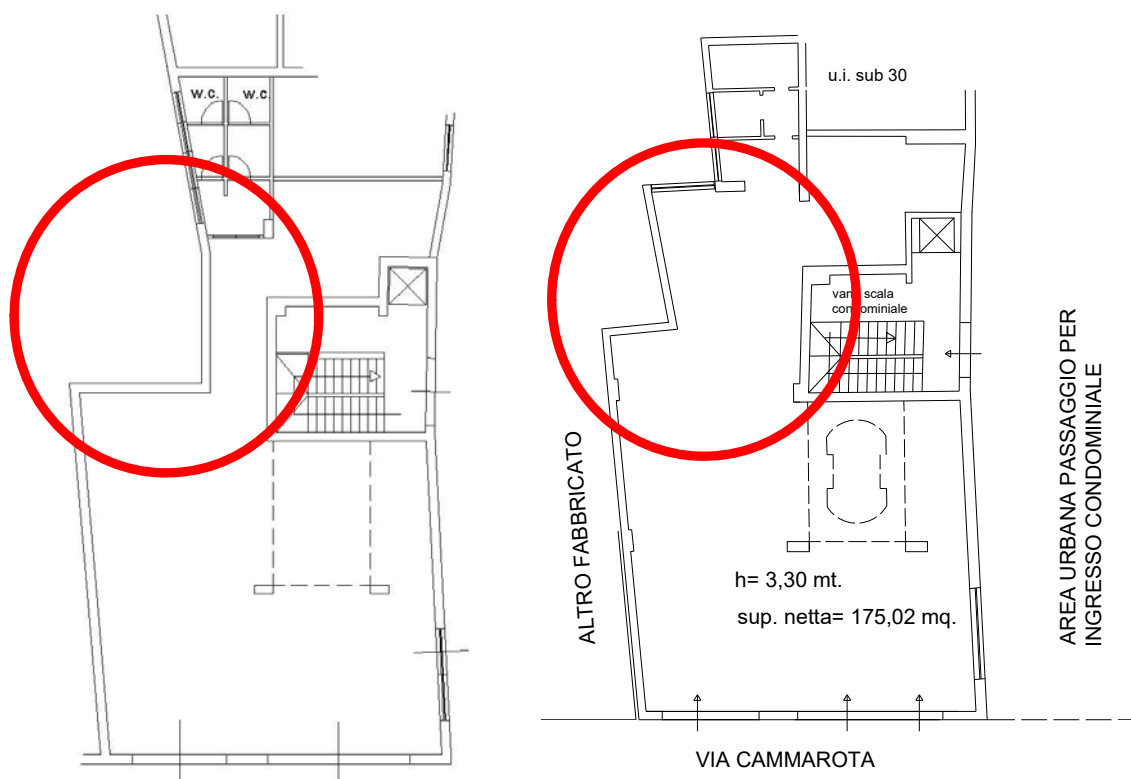
- fine lavori da parte di in data 27/07/2011 del p.d.c. del 13/06/2011 con allegati dichiarazione di nuove planimetrie catastali;
- 5) Comunicazione inizio dei lavori per CILA-SUPERBONUS protocollo 0036444 del 30/12/2022.

Dalla visione dei titoli edilizi e in particolare del P.d.C. n° 2200 del 13/06/2011 con il quale l'unità censita con il sub 4 è stata frazionata in sub 29 e 30, e la situazione dello stato dei luoghi si evince che :

unità immobiliare foglio 2 particella 1449 sub 29 :

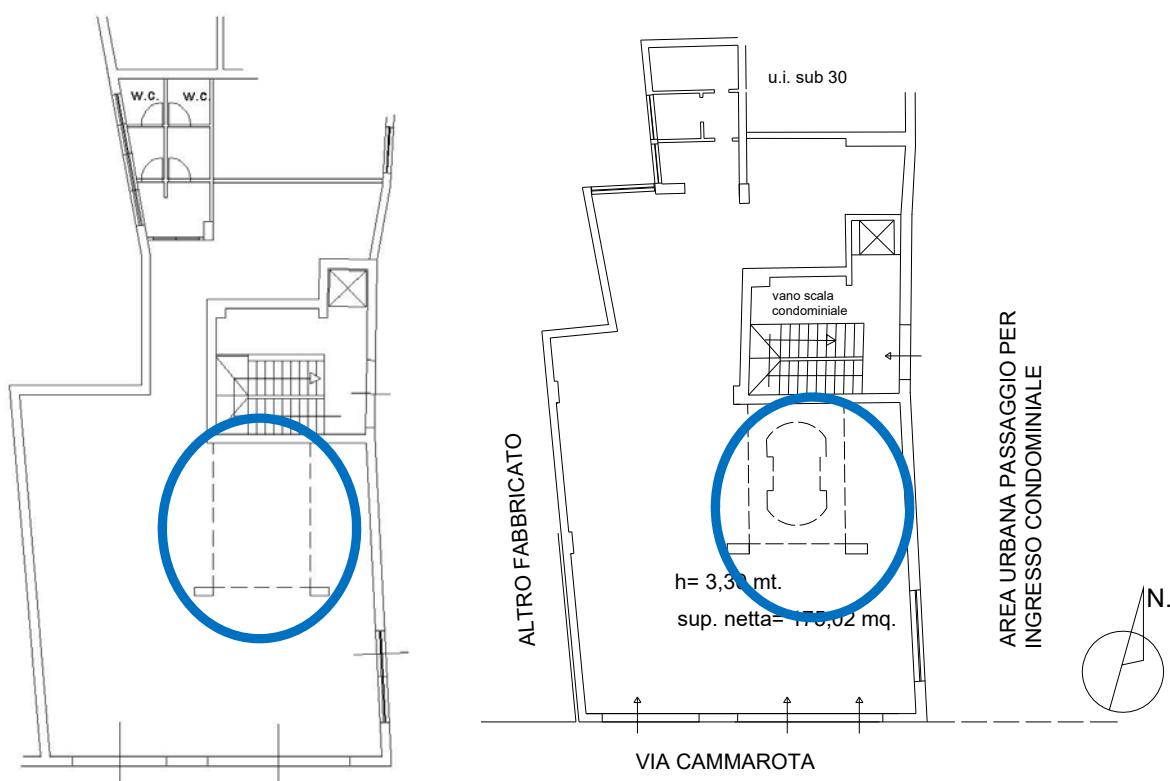
l'unità come rappresentato è allo stato grezzo. L'unità immobiliare come rappresentato dalla tavola n° 3 (planimetria piano terra – situazione di progetto) risulta difforme per quanto riguarda una diversa sagoma e con un incremento di superficie pari a circa mq.7,46.

Piano terra
Altezza : mt. 3.40



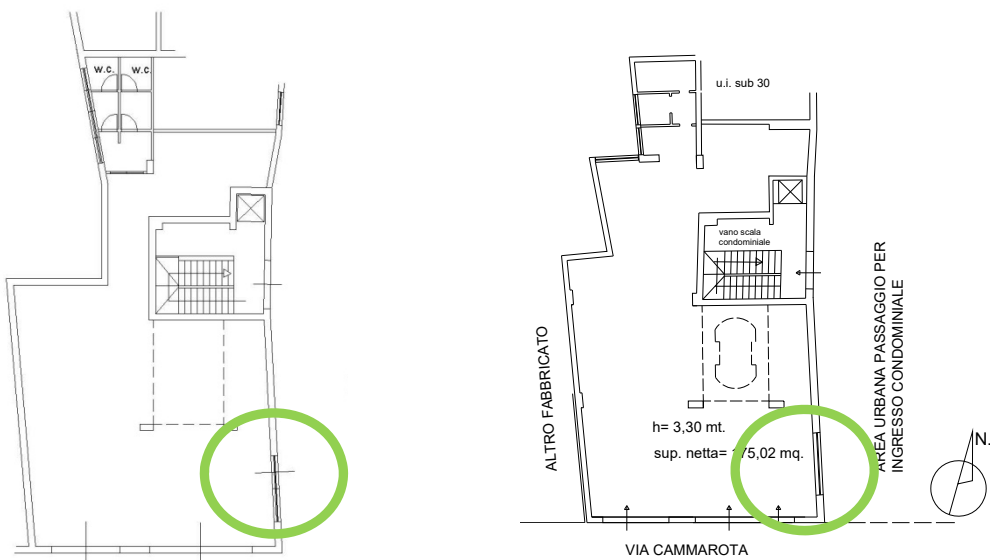
Inoltre non si evidenzia dai grafici la parte del lucernaio

Piano terra
Altezza : mt. 3.40



Infine, l'ingresso al locale dall'area urbana, indicata nel progetto , è solo una vetrina.

Piano terra
Altezza : mt. 3.40





Infine si evidenzia che non è stato richiesto, e quindi rilasciato, il permesso di agibilità ai sensi della normativa vigente.

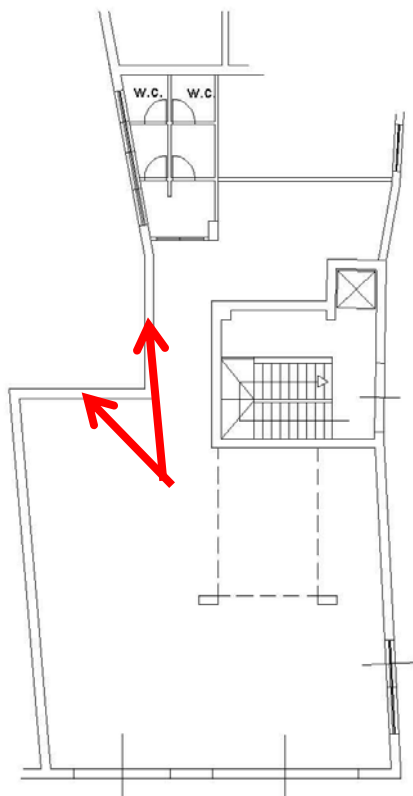
Possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d. P.R. del 06/06/2001 n° 380 e costi della stessa.

unità immobiliare foglio 2 particella 1449 sub 29 :

Per le difformità evidenziate, a parere dello scrivente non vi è la possibilità di sanatoria in quanto la stessa è conseguente approvazione di terze persone titolari delle aree.

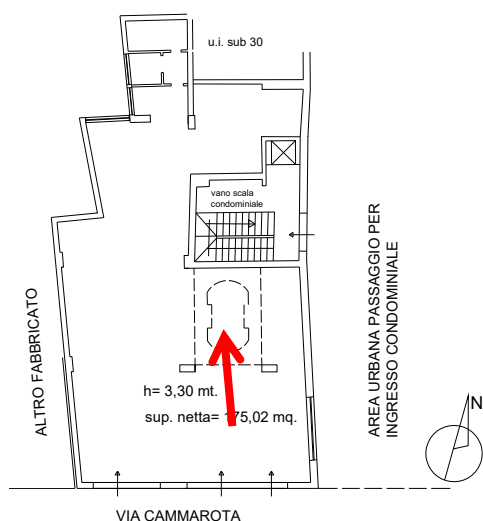
Pertanto deve essere costruito il paramento murario interno così come riportato nel P.d.C. n° 2200 del 13/06/2011 e conseguente planimetria catastale

Piano terra
Altezza : mt. 3.40



Il costo di tale opera, in considerazione che i lavori da fare consistono nella realizzazione di circa mq. 30 si stimano in €. 2.000.

Inoltre il lucernaio presente all'interno del vano principale, non si è rilevato dal P,d,C, e pertanto va chiuso e/o rimosso.



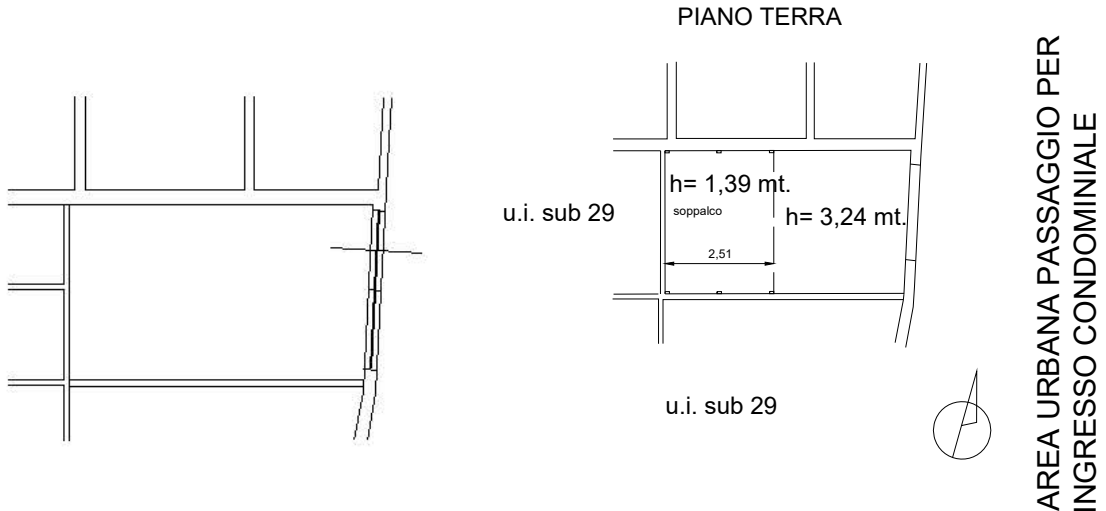
Il costo di tale opera, considerando la rimozione dell'infisso, la ricostruzione della soletta è stimato in €. 3.500.

unità immobiliare foglio 2 particella 1449 sub 30 :

l'unità come rappresentato è ultimato ed è costituito da un vano di mq.18,10 e un piccolo soppalco di mq.8,20.

SCHEMA PLANIMETRICO CATASTALE ED URBANISTICO

SCHEMA PLANIMETRICO ATTUALE



Dal confronto si evince che vi è la zona soppalco non autorizzata.

L'opera eseguita non è sanabile in quanto non si rispettano i limiti di altezza minimi previsti per i garage.

Il costo per la rimozione del soppalco è pari a €. 1.000.

H) Stato di possesso attuali degli immobili.

Unità immobiliare foglio 2 particella 1449 sub 29 :

per quanto riguarda il locale a piano terra descritto, lo stesso è libero e non occupato. All'interno di esso all'atto del sopralluogo si sono rinvenuti alcuni materiale usati nell'edilizia quali: n° 2 tavole in legno da ponte per impalcatura, n° 3 cavalletti, n° 2 telai a H per impalcatura, secchi in plastica, tavola da ponte in lamiera.

unità immobiliare foglio 2 particella 1449 sub 30 :

per quanto riguarda l'immobile adibito a garage lo stesso all'atto del sopralluogo era occupato dalla signora Paduano .

Infatti, all'esito del sopralluogo il G. Esec., con dispositivo del 29/06/2024, ha incaricato lo scrivente stimare il valore locativo di mercato dell'immobile.

Pertanto, in ossequio a quanto disposto dal G. Esec. si è valutato il valore di mercato in €. 50,00 mensili ad esclusione degli oneri condominiali e utenze varie.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In data 20/09/2024 è stato richiesto ottenuto il certificato di ispezione ipotecaria dal 18/01/1996 al 19/09/2024 sui beni immobili oggetto del pignoramento.

Dai certificati non risultano trascrizioni di pignoramento diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra gli oneri da regolarizzare rientrano le difformità urbanistiche (vedi paragrafo precedente) con il quale si è determinato il costo pari a €.5.500 per il sub 29 e €. 1.000 per il sub 30 . Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dai titoli di proprietà non si evincono l'esistenza sui beni pignorati di pesi od oneri di altro tipo .

Informazioni utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Da informazioni recepite dall'Amministratrice del fabbricato dott.ssa Raffaella Di Palma, i millesimi attribuito all'ex sub 4 oggi sub 29 e 30 hanno complessivamente 231,43 millesimi di proprietà generale del fabbricato.

Infatti dopo il frazionamento dell'unità sub 4 non sono stati aggiornati e frazionati i millesimi.

Le spese mensili condominiali ammontano a €. 39,00 mensili sempre riferiti all'ex sub 4.

Infine l'amministratrice ha fatto presente che non ci sono ulteriori spese deliberate e esiste, al momento, un contenzioso con la società costruttrice.

QUOTE INDIVISE.

Le quote degli immobili, oggetto del pignoramento, sono in piena proprietà 1000/1000 come si evidenziano nelle visure catastali allegate.

Certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisazione sul regime patrimoniale.

Acquisito il certificato della Camera di Commercio (vedi allegato 11) relativa la società, risulta che la stessa è in liquidazione dal 28/02/2024 e la liquidatrice giudiziaria è nata a Avellino il 04/04/1970.

E' stato acquisito anche il certificato di residenza storico (vedi allegato 16) nonché il certificato di stato civile (vedi allegato 15) dell'esecutato.

CONCLUSIONI.

Lo scrivente ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di 32 pagine e allegati di seguito elencati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.D. per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Avellino, lì 08/10/2024

IL TECNICO ESTIMATORE



Allegati:

- 1) *Relazione tecnica (da pag. 1 a pag. 25);*
 - *fascicolo 1 valutazione lotto A (da pag. 26 a pag.30 ;*
 - *fascicolo 2 valutazione lotto B (da pag.31 a pag.32 ;*
- 2) *Mappa Catastale;*
- 3) *Planimetria del sub 29;*
- 4) *Planimetria del sub 30;*
- 5) *Visura storica catastale del sub 29;*
- 6) *Visura storica catastale del sub 30;*
- 7) *Atto notarile di compravendita di aree superficiali;*
- 8) *Atto notarile di individuazione catastale di fabbricato ricostruito ex lege 219/81;*
- 9) *Autorizzazione n° 1306/2003 per la ricostruzione del fabbricato;*
 - *Ultimazione dei lavori;*
 - *Certificato di agibilità;*
- 10) *Pratica edilizia P.d.C. n°1009 del 13/06/2011 frazionamento unità immobiliare;*
 - *Domanda di Permesso a Costruire;*
 - *Permesso a costruire;*
 - *Relazione tecnica illustrativa e grafici di progetto;*
 - *Dichiarazione di atto di notorietà relativa la proprietà degli immobili;*
 - *Comunicazione di ultimazione lavori;*
- 11) *Visura della Camera di Commercio;*
- 12) *Richiesta del CTU per presa di visione atti al Comune di Atripalda;*
- 13) *Richiesta dell'Amministratrice del fabbricato delle informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile;*
- 14) *Ispezioni ordinarie dal 18/01/1996 al 19/09/2024 per gli immobili oggetto del pignoramento;*
- 15) *Certificato di stato civile;*
- 16) *Certificato residenza storico;*
- 17) *Planimetria stato di fatto sub 29;*
- 18) *Planimetria stato di fatto sub 30;*
- 19) *Parcella professionale.*

Avellino, lì 08/10/2024

IL TECNICO ESTIMATORE

