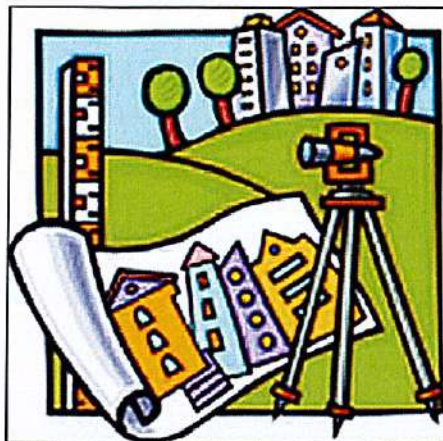




TRIBUNALE di AVELLINO

COMUNE di AVELLINO
PROVINCIA DI AVELLINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella Procedura di Espropriazione Immobiliare

promossa da:

contro



PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. [REDACTED]

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

NOVEMBRE 2024



Il C.T.U.
GEOM. ERBERTO PICCININNO

Geometa

ERBERTO PICCININNO

Via dir. S. Marco n° 72 S. ANDREA DI CONZA (AV)
telef. 0827-35262 – e.mail – studio.piccinino@tiscali.it

P. IVA n° 01759150640

TRIBUNALE DI AVELLINO
PROVINCIA DI AVELLINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAPITOLO I

1.1 CARATTERI GENERALI

Consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di espropriazione forzata per la procedura n. 90/2023 promossa da:

[REDACTED] S.R.L sede di MILANO
contro i Sig.ri
[REDACTED] sede Monteforte Irpino (AV)

1.2 PREMESSA

All'udienza del 09.09.2024, il sottoscritto Geom. Erberto Piccininno, residente in Via dir. San Marco, n. 72 del Comune di S. Andrea di Conza (Av) ed iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Avellino con il n. 2262, fu nominato C.T.U. nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED] sede di MILANO in via [REDACTED] contro [REDACTED] sede Monteforte Irpino (AV, dei beni siti nel Comune di Avellino (AV) alla via Santissima Trinità n.82, e riportati :

Al NCEU fg. 38 part. 1090 sub.7 e part. 245 sub.3 graffate cat. A/4 cl. 9 vani 4.5 piano 1;

Al NCEU fg. 38 part. 1090 sub.9 cat. A/2 cl. 3 vani 13.00 piano 2-3;

Al NCEU fg. 38 part. 1090 sub.10 e par. 245 sub.4 graffate cat. A/4 cl. 9 vani 7.00 piano 2-3.

Il Giudice per l'Esecuzione ha posto all'esperto i seguenti quesiti:

1. Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:
 - a) Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell' atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.
2. **REDIGA una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:**
 - A. La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - B. La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell' edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne,

Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;

- C. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc);
- D. La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- E. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura;
- F. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
- G. Per la categoria "terreni" alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù;
- H. Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1967, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c;
- I. Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo il 1967, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J. Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;
- K. Per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente per il bene soggetto a procedura esecutiva l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06;
- L. Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell' eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;
- M. Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qual sia si occupante dell' immobile pignorato;

3. PREDISPONGA altresì UNA o PIU' SCHEDE SINTETICHE in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,)

degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell' eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione al pari di quanto stabilito al punto 2.L della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
- L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H - I - J- K - L della presente;
- **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
 - i. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
 - iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
 - Eventuali difformità urbanistico - catastali;
 - Difformità urbanistico - edilizie
 - Difformità Catastali
- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:**
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- **Ulteriori informazioni per l'acquirente, concernenti:**
 - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinari e già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali cause in corso;
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

4. **ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

5. **INVII a mezzo raccomandata con AIR o equivalente**, ultimata e redatta la relazione, copia della stessa a tutti i creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 gg. prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. Alleghi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari. In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. , l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c.;

6. **DEPOSITI, oltre la perizia in originale e due copie, ai fini della tutela** di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell' attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n.196/2003, una ulteriore relazione di stima ove siano stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati sensibili; depositi in aggiunta, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:

- a) File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi formato elettronico non protetto tipo Word o equivalente (indicaz. Relazione);
- b) File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili (indicaz. Relazione Oscurata);
- c) File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz. Planimetria);
- d) File contenente le fotografie di ogni singolo lotto (ove possibile) (indicaz.Foto);
- e) File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico non protetto tipo Word o equivalente (indicaz. Scheda/e);

- f) File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personale e sensibili (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);
7. **DEPOSITI** entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale;
 8. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
 9. **SOSPENDE** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
 10. **RIFERISCA** immediatamente al **Giudice** di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori, muniti di titolo esecutivo;
 11. **FORMULI** tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Nell'ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto procedeva alle indagini di carattere tecnico (sopralluoghi di rito, indagini ed ispezioni, accertamenti presso Pubblici Uffici) per il rilevamento degli elementi occorrenti all'espletamento del mandato affidatogli. Pertanto, eseguiti i necessari sopralluoghi, accertate le caratteristiche oggettive dell'immobile in argomento, espletate le opportune indagini di mercato, nonché assunte tutte le notizie e gli elementi necessari per la formulazione di un corretto giudizio di stima, il sottoscritto, previe maturate riflessioni ed adeguati conteggi estimativi, rassegna con la presente relazione le conclusioni cui è pervenuto.

CAPITOLO II

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

2.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO CON OPERAZIONI PERITALI:

Il C.T.U. per espletare l'incarico ha eseguito tre sopralluoghi, in Avellino (AV), alla via Santissima Trinità n. 82; agli stessi sono intervenuti, oltre al sottoscritto CTU, il Custode [REDACTED] sig. [REDACTED] in qualità di amministratore p.t. della società esecutata ed il sig. [REDACTED] in qualità di socio e fratello dell'amministratore p.t..

Verbale di sopralluogo n° 1

ALLEGATO N°1

Le operazioni di consulenza, dopo accurato studio degli atti oggetto di causa, con acquisizione di elementi utili, hanno avuto inizio con il primo sopralluogo fissato dal custode [REDACTED] il giorno 27.09.2024 alle ore 16.00 e comunicato tramite raccomandata a.r. del 16.09.2024 alla parte esecutata.

In tale data il sottoscritto C.T.U., si è recato nel Comune di Avellino (AV), in via Santissima Trinità n. 82 presso i luoghi oggetto di causa, per incontrare le parti ed iniziare le operazioni peritali.

Al sopralluogo oltre al sottoscritto C.T.U. erano presenti l'avv. [REDACTED], in qualità di custode, il sig. [REDACTED] in qualità di amministratore della società [REDACTED]; preso atto che non è possibile procedere al sopralluogo in quanto il portone d'accesso all'immobile è chiuso con un lucchetto ed è sbarrato con degli assi di legno inchiodati, a tale punto l'amministratore ci comunica che l'immobile è inagibile, ed all'interno ci sono parziali crolli di solai.

Di comune accordo il custode, il ctu e l'amministratore della società [REDACTED] si riservano di stabilire una successiva data di accesso che concorderanno telefonicamente.

Verbale di sopralluogo n° 2

Al. N°1/2

Il secondo sopralluogo, fissato per il giorno 10.10.2024 alle ore 16,00. In tale data il sottoscritto si è recato, presso l'immobile oggetto di perizia, dove erano presenti il custode avv. [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] socio e fratello dell'amministratore della società [REDACTED] per continuare le operazioni peritali iniziate in precedenza.

Il sig. [REDACTED] rompe il lucchetto del portone e consente al sottoscritto di visionare, verificare i beni e ad effettuare una documentazione fotografica e le necessarie misurazioni di rilievo dell'intero immobile con riscontri di documentazione catastale richiesta presso l'UTE di Avellino. Le operazioni si sono interrotte alle ore 16.50.

Verbale di sopralluogo n° 3

Al. N° 1/3

Il terzo sopralluogo, fissato per il giorno 21.11.2024 alle ore 12,00. In tale data il sottoscritto si è recato, presso l'immobile oggetto di perizia, dove erano presenti il custode [REDACTED] il sig. [REDACTED] in qualità di amministratore della società [REDACTED] srl ed il sig. [REDACTED] socio e fratello dell'amministratore, per continuare le operazioni peritali iniziate in precedenza, si è proceduto ad effettuare una documentazione fotografica e le necessarie misurazioni dirette dell'intero immobile.

2.2 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

ALLEGATO N°2

Alla data dei Sopralluoghi gli immobili, oggetto della procedura di esecuzione immobiliare, risultano liberi ed inagibili anche a seguito di ordinanza sindacale n. 288 del 28.05.2008 a firma del sindaco di Avellino con la quale ha disposto lo sgombero di tutti i locali per preservare l'incolumità degli occupanti, in quanto sussistevano pericoli di crolli, disponendo che il Condominio provvedesse alla messa in sicurezza delle strutture, per la tutela della pubblica e privata incolumità.

A seguito di sopralluoghi effettuati dallo scrivente è stato riscontrato l'inagibilità con il crollo parziale del solaio del tetto e alla fatiscenza dei solai di interpiano, oltre che uno stato generale di degrado ed abbandono.

2.3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dalla lettura del fascicolo di procedura si traggono gli estremi dell'immobile sottoposto all'azione di pignoramento immobiliare: promossa da [REDACTED], sede di MILANO in via [REDACTED], contro [REDACTED] sede Monteforte Irpino (AV), per la proprietà di 1000/1000 dei beni,

Al NCEU fg. 38 part. 1090 sub.7 e part. 245 sub.3 graffate cat. A/4 cl. 9 vani 4.5 piano 1;

Al NCEU fg. 38 part. 1090 sub.9 cat. A/2 cl. 3 vani 13.00 piano 2-3;

Al NCEU fg. 38 part. 1090 sub.10 e par. 245 sub.4 graffate cat. A/4 cl. 9 vani 7.00 piano 2-3.

I Beni oggetto di Pignoramento sono ubicati nel Comune di Avellino (AV), in via Santissima Trinità n.82 zona centrale, zona fornita di tutti i servizi essenziali, quali strade, rete idrica, elettrica, telefonica; fognaria; Trattasi una unità immobiliare residenziale ubicato in palazzo condominiale a vari livelli di piano (T-1-2-3), il Palazzo rappresenta una pregevole espressione dell'edilizia nobiliare settecentesca e nello stesso tempo costituisce un elemento di valore ambientale nei suoi rapporti con l'insieme costruito e gli spazi liberi circostanti.

foglio di mappa n38, n. 245-1090

Aereo fotogrammetria



Planimetria Catastale

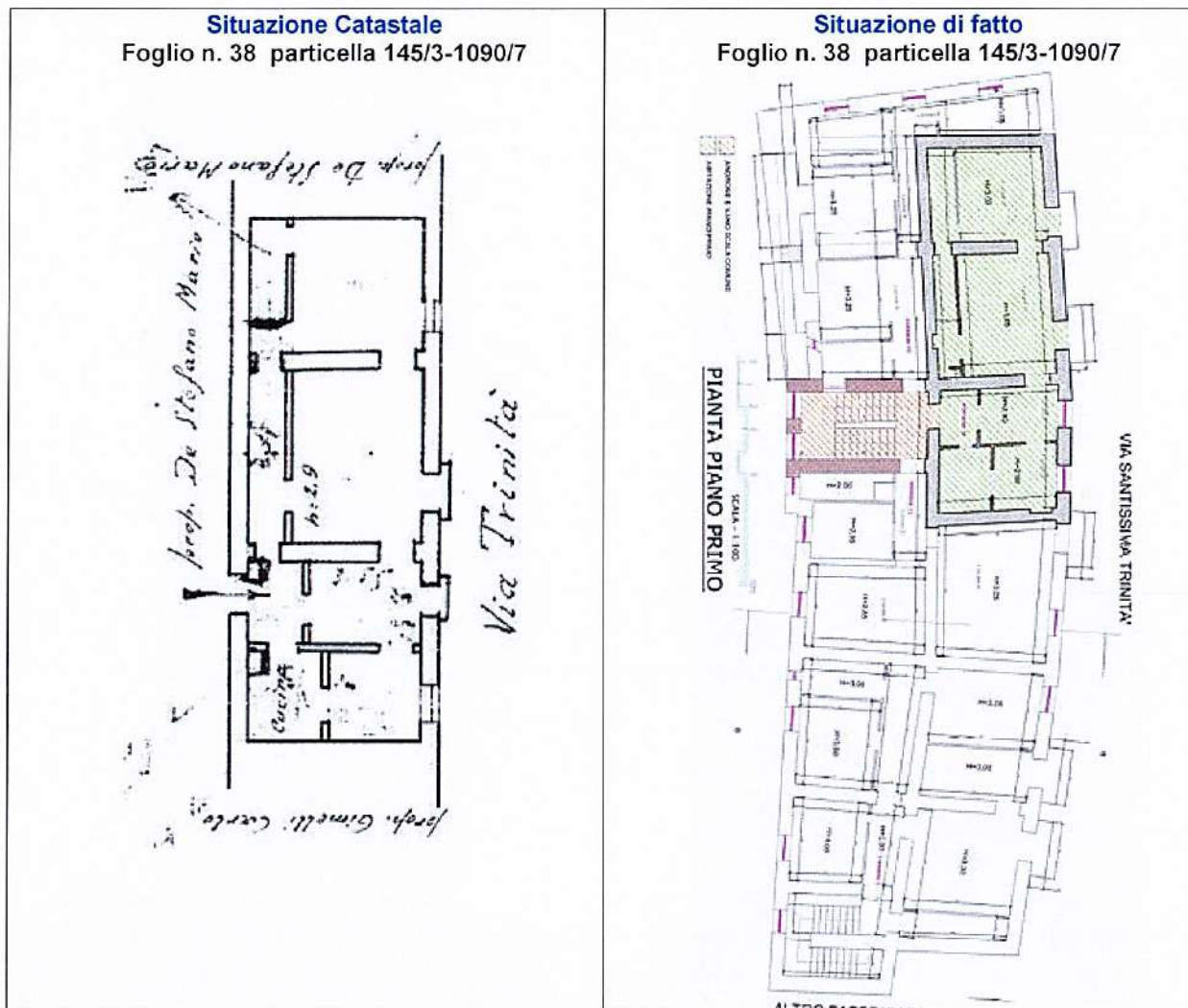


I beni sottoposti a pignoramento, consistenti negli immobili di proprietà dei suddetti debitori, descrizione e situazione come riportati nella certificazione notarile per la procedura 90/23 e secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali e notarili, sono i seguenti:

bene n° 1

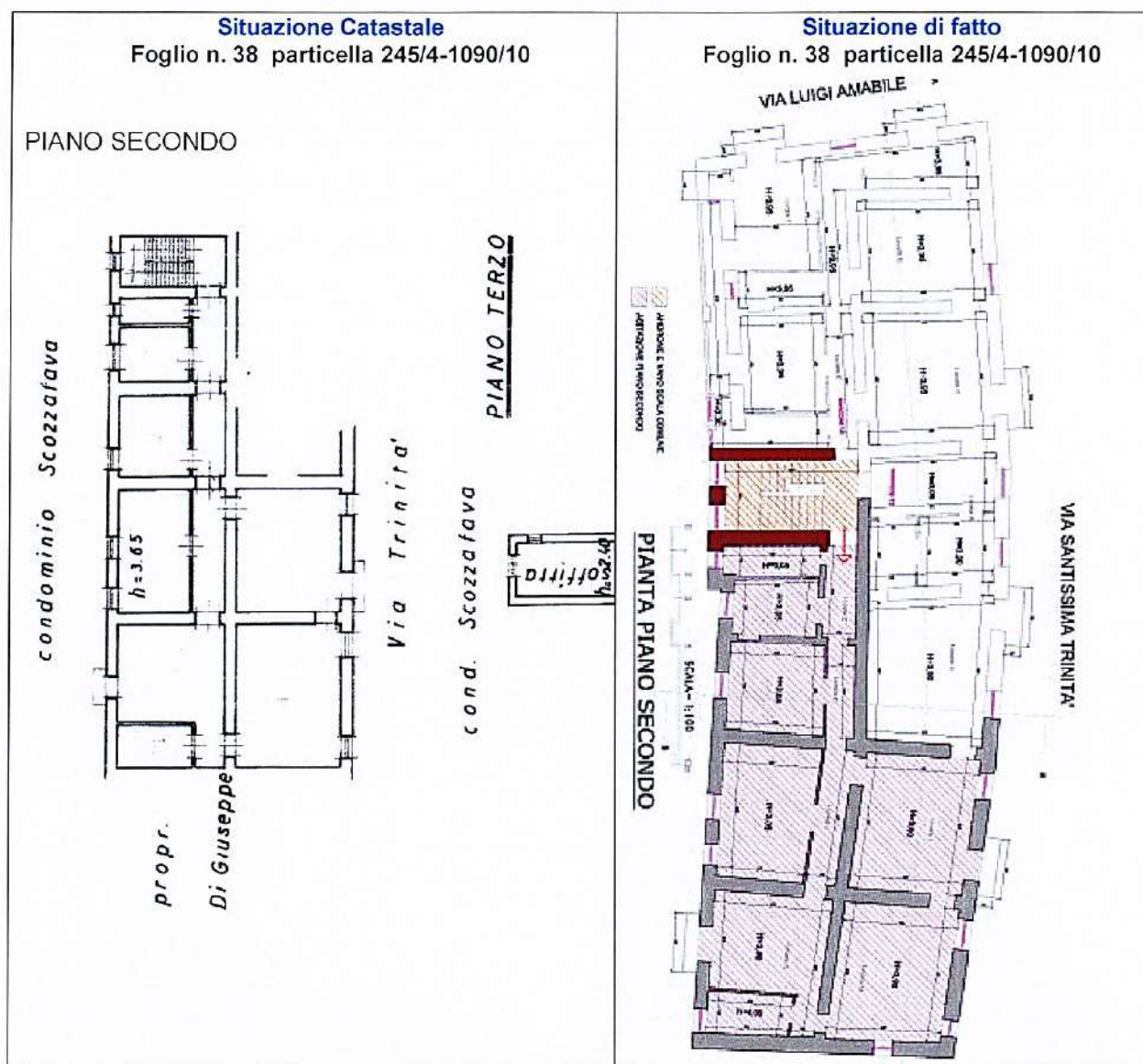
ALLEGATO N°3

Il bene, riportato al N.C.E.U. del Comune in Avellino (AV), al foglio n. 38 mappale particella n.245 sub 3 graffato con mappale 1090 sub 7, in via Santissima 82, Trinità Piano 1°, categoria catastale A/4, di classe 9, vani 4,5, rendita di € 290.51, con superficie catastale mq. 117, intestato a [REDACTED] S.R.L. sede in Monteforte Irpino (AV) per la proprietà di 1000/1000.



bene n° 2**ALLEGATO N°4**

Il bene, riportato al N.C.E.U. del Comune in Avellino (AV), al foglio n. 38 mappale particella n.245 sub 4 graffato con mappale 1090 sub 10, in via Santissima 82, Trinità Piano 2°, categoria catastale A/4, di classe 9, vani 7, rendita di € 451,90, con superficie catastale mq. 210, intestato a [REDACTED] sede in Monteforte Irpino (AV) per la proprietà di 1000/1000.

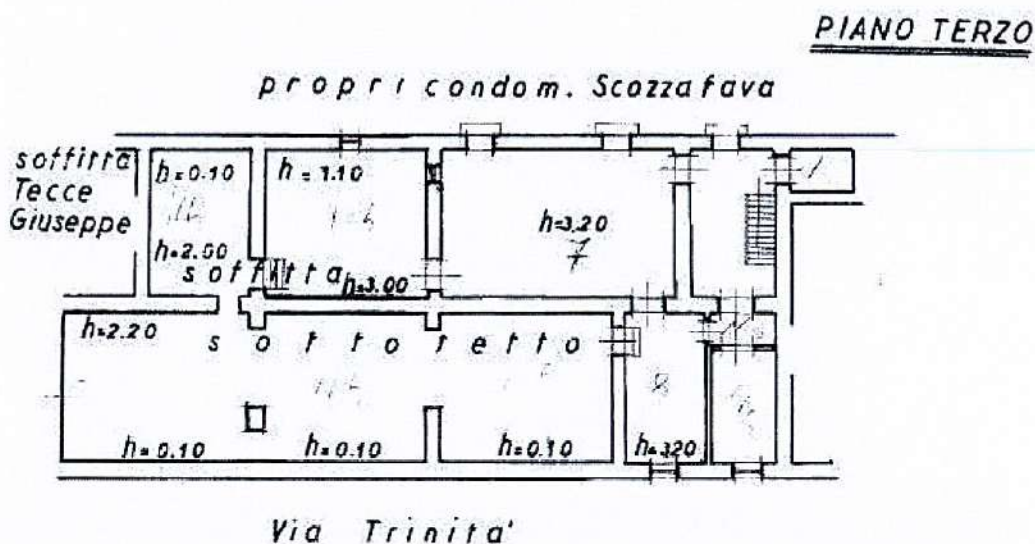
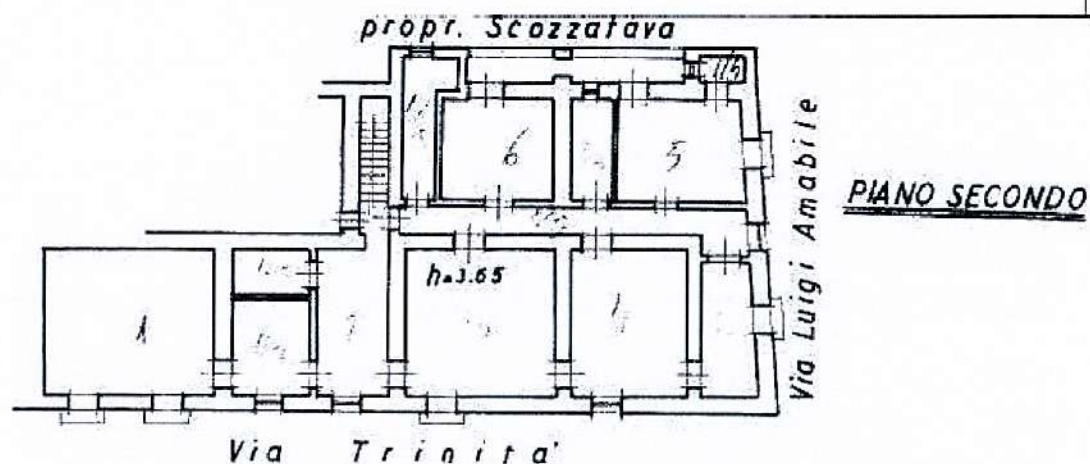


bene n° 3**ALLEGATO N°5**

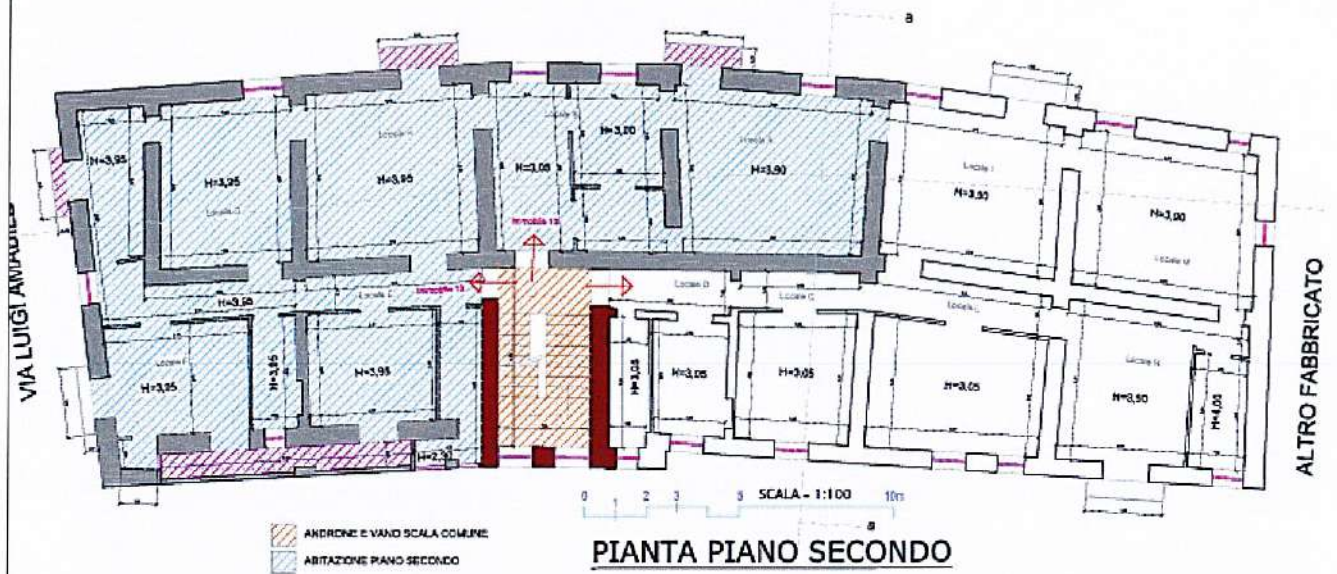
Il bene, riportato al N.C.E.U. del Comune in Avellino (AV), al foglio n. 38 mappale particella n. 1090 sub 9, in via Santissima Trinità 82, Piano 2-3°, categoria catastale A/4, di classe 9, vani 13, rendita di € 671,39, con superficie catastale mq. 384, intestato a [REDACTED] - sede in MONTEFORTE IRPINO (AV) per la proprietà di 1000/1000.

Situazione Catastale

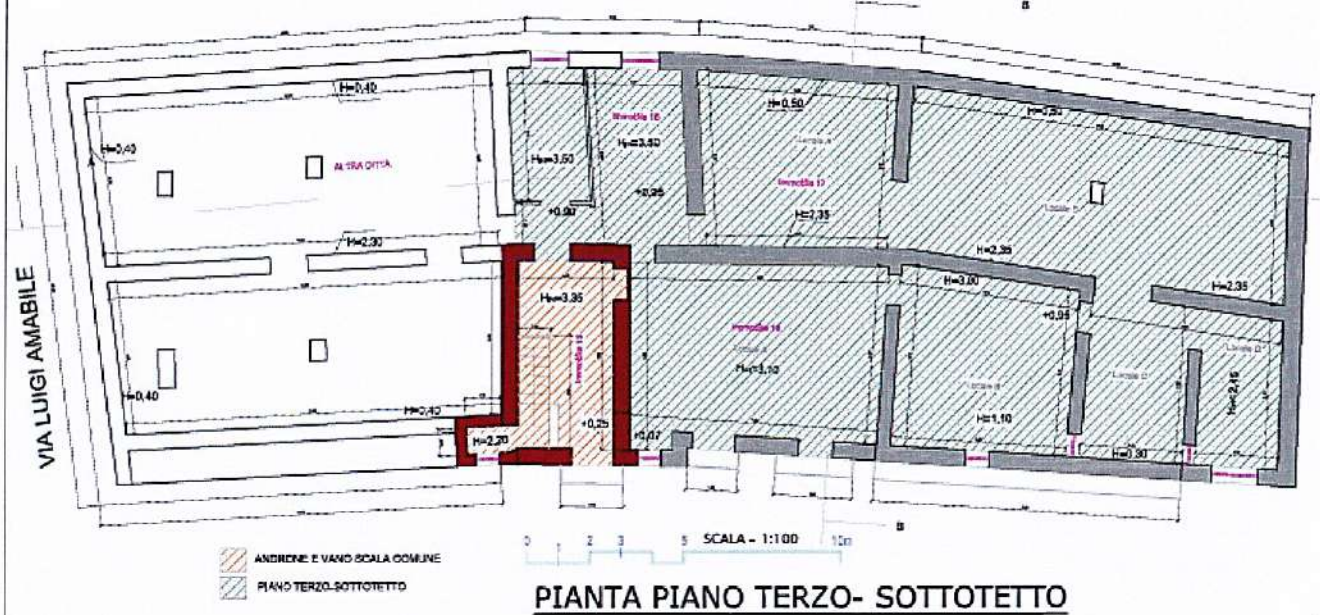
Foglio n. 38 particella 1090/9



Situazione di fatto
Foglio n. 38 particella 1090/9
VIA SANTISSIMA TRINITA'



VIA SANTISSIMA TRINITA'



2.4 VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In osservanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto, ha espletato le opportune ricerche presso vari uffici affinché potesse acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere con massima serenità di giudizio ai quesiti posti e per redigere la presente relazione di consulenza tecnica. Al fine di verificare la corrispondenza urbanistica del bene, il CTU ha richiesto al Dirigente dell'UTC del Comune di Avellino (Av), in data 08/11/2024 protocollo 0084498/2024, tutta la documentazione tecnica – urbanistica riguardante i beni oggetto di Pignoramento. **ALLEGATO N° 6**

Fabbricato sito in Avellino sul foglio n. 38 particella n. 245-1090

L'immobile di cui trattasi, realizzato in epoca antecedente al 1942, si sviluppa su 4 livelli fuori terra, allo stato attuale, alla luce dei vari sopralluoghi effettuati di recente, s'è rilevata una serie di dissesti localizzati dovuti principalmente alla vetustà ed all'ultradecennale stato di completo abbandono in cui versa l'immobile, tanto da richiedere infatti successivi (parziali) interventi di messa in sicurezza.

- ☐ In data 23.12.2004 il Proprietario sig. [REDACTED] ha presentato D.I.A. per i lavori di opere interne adeguamenti degli impianti e pitturazioni sui locali al piano primo secondo e terzo. (all. 6/1)
- In data 03.11.2008 n. 11587 il comune di Avellino rilasciava permesso di costruire per i lavori di manutenzione straordinaria e recupero abitativo del sottotetto al fabbricato condominiale via Trinità n.82. (all. 6/2)
- In data 13.01.2009 prot. n. 63062/2008/60589/2315/335 il comune di Avellino sospendeva il permesso a costruire e comunicava di non eseguire opere edilizie previste nel citato permesso a costruire n. 11587/2008 ma di limitarle a quelle di somma urgente dell'ordinanza 288 del 28/05/2008. (all.2) (all. 6/3)
- In data 05.02.2009 prot. n. 63062/2008/60589/8015/1090 il comune di Avellino annullava all'amministratore di condominio il permesso a costruire e comunicava di non eseguire opere edilizie previste nel citato permesso a costruire n. 11587/2008 ma di limitarle a quelle di somma urgente per effetto dell'ordinanza 288 del 28/05/2008. (all.2) (all. 6/4)
- In data 23.12.2019 prot. n. 94096 il comune di Avellino diffidava l'amministratore pro tempore del condominio a disporre urgenti lavori di ripristino delle condizioni di sicurezza, finalizzati all'eliminazione definitiva dei potenziali pericoli per la pubblica e privata incolumità. (all. 6/4-1)
- ☐ In data 06.07.2020 l'arch. [REDACTED] comunicava l'avvenuto completamento della messa in sicurezza del fabbricato a seguito di ordinanza in precedenza elencata. (all. 6/4-2)
- ☐ In data 15.07.2020 il geom. [REDACTED] comunicava a chi di competenza l'avvenuta messa in sicurezza del fabbricato. (all. 6/4-3)
- In data 17.03.2023 prot. n. 26260 del 28.03.2023 n. di reg. 13365 il comune di Avellino rilasciava permesso a costruire per il risanamento conservativo del palazzo condominiale con interventi di miglioramento sismico ed efficientamento energetico "superbonus 110%" (accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17.07.2020 n. 77 e s.m.i.) alla via Santissima Trinità n. 82. (all. 6/5)
- In data 10.12.2024 prot. 0093089/2024 il Comune di Avellino con ordinanza del dirigente del settore Assetto e Sviluppo del Territorio, ordinava ad Horas all'amministratore di condominio geom. [REDACTED] ed al progettista ing. [REDACTED] la messa in sicurezza dell'edificio residenziale alla via Trinità 82, e di avviare le procedure del caso tese all'esecuzione dei necessari lavori di ripristino delle condizioni di normalità, effettuando ogni azione finalizzata all'eliminazione definitiva dei potenziali pericoli per la pubblica e privata incolumità. (all. 6/6)
- In data 17.01.2025 l'ing. [REDACTED] comunicava all'amministratore di condominio geom. [REDACTED] di essere disponibile e che i lavori di messa in sicurezza dell'immobile richiedono il conferimento di un incarico per la definizione di un progetto esecutivo di eliminazione dei potenziali pericoli del fabbricato (all. 6/7)
- In data 27.01.2025 per il giorno 07.02.2025 l'amministratore di condominio geom. [REDACTED] comunicava alla [REDACTED] ed al custode Avv. [REDACTED] la convocazione di assemblea straordinaria per la messa in sicurezza dell'edificio residenziale alla via Trinità 82. (all. 6/8)

Oltre i suddetti titoli concessorio, non risultano ulteriori pratiche edilizie e non risultano effettuati interventi di opere abusive insanabili per cui sotto il profilo della regolarità urbanistica risulta giustappunto regolare.

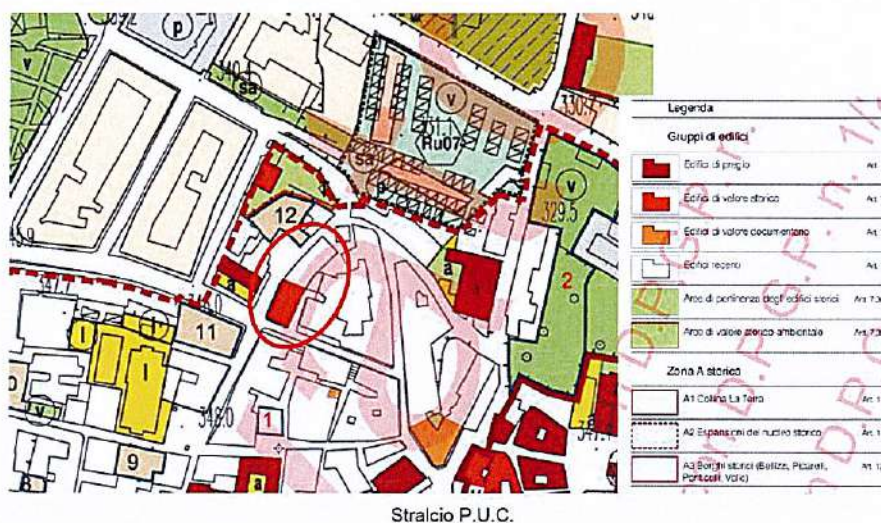
2.5 Verifica dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

ALLEGATO N°7

Sotto il profilo dell'inquadramento urbanistico l'immobile ricade in **Zona A storica** ed è individuato per una parte tra gli "Edifici di valore storico" ed una tra gli "Edifici recenti"

Poiché strutturalmente trattasi di un unico corpo di fabbrica si tratterà tutto l'immobile come richiesto dalla suddetta norma del P.U.C. individuata all'Art. 7. Gruppi di edifici e aree di valore storico ambientale:

Su tutto il territorio e all'interno delle diverse zone omogenee riconosciute dal PUC, gli interventi sugli edifici esistenti si attuano con modalità rapportate alla qualità e alla tutela espresse dal piano nei confronti dei singoli edifici. I singoli edifici sono stati riconosciuti, studiati e classificati come appartenenti a gruppi con differenti caratteristiche, denominati: Gruppi 1, 2, 3, 4.



2.6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

ALLEGATO N°8

Ad Avellino, presso l'ufficio del Territorio, e la conservatoria dei registri Immobiliari, il sottoscritto CTU ha eseguito accurate visure catastali, allo scopo di poter adempiere nel miglior modo possibile il mandato e consegnare al giudice una più completa rappresentazione dei luoghi, sia per rappresentazione planimetrica che per descrizione particellare; ha, inoltre acquisito la seguente documentazione:

Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto foglio n. 38;
 Planimetria Catastale Part. 245 sub 3 graffato con 1090 sub 7;
 Planimetria Catastale Part. 245 sub 4 graffato con 1090 sub 10;
 Planimetria Catastale Part. 1090 sub 9;
 Visura Catastale Part. 245 sub 3 graffato con 1090 sub 7;
 Visura Catastale Part. 245 sub 4 graffato con 1090 sub 10;
 Visura Catastale Part. 1090 sub 9;

Dallo studio di tale documentazione catastale, dalle varie autorizzazioni, atti e concessioni edilizie reperite da enti, oltre che dal confronto con lo stato reale dell'area, a seguito dei vari sopralluoghi e dalle varie misurazioni (anche se parziali a causa dell'inagibilità dei vari vani con crollo di alcuni solai), eseguite con rotella metrica, metro rigido del fabbricato, **si è constatato una sostanziale coincidenza delle misurazioni effettuate con le planimetrie catastali (allegate alla presente), conformi con lo stato dei luoghi, con lievi discordanze per alcuni ambienti.**

2.7 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E CRITICITÀ ATTUALI

L'immobile di cui trattasi, realizzato in epoca antecedente al 1942, si sviluppa su 4 livelli fuori terra (piano terra con funzione di locali commerciali ed artigianali, piano primo e piano secondo adibiti a residenza e piano sottotetto) ed ha una struttura portante così caratterizzata: muratura in blocchi di tufo mediamente ben squadrate, con spessori che variano dai 70 cm al piano terra ai 50 cm al piano sottotetto, ed orizzontamenti lignei che si alternano a solai misti in ferro (frutto di interventi di consolidamento e/o sostituzione degli orizzontamenti originali).

Le dimensioni del fabbricato sono di 40.00m x 13.50 m con un'altezza esterna minima di 10.10 m e massima di 17.00 m, essendo l'area di sedime posta in declivio.

Le altezze degli ambienti interni sono variabili:

- piano terra: altezza minima di 2,60 m altezza massima di 4,02 m
- primo piano: altezza 3,05 m
- secondo piano: altezza minima di 3,05 m
altezza massima di 3,95 m
- sottotetto: altezza minima di 0,40-0,50 m (zona perimetrale)
altezza massima di 4,90 m (corpo centrale)

Allo stato attuale, alla luce dei vari sopralluoghi effettuati di recente, s'è rilevata una serie di dissesti localizzati dovuti principalmente alla vetustà ed all'ultradecennale stato di completo abbandono in cui versa l'immobile, tanto da richiedere infatti successivi (parziali) interventi di messa in sicurezza.

I prospetti su via Santissima Trinità, via Luigi Amabile e su quello posteriore sono stati coperti da un ponteggio di protezione, rivestito con teli e quant'altro necessario al fine di "salvaguardare la pubblica incolumità".

Il limitato accesso ha comunque consentito l'individuazione della tipologia delle strutture murarie e dei solai.

Al piano terra sono presenti degli archi e delle volte, anche in corrispondenza delle scale, che consentono lo sviluppo di luci maggiori; i solai del piano terra e dei piani superiori sono in ferro e laterizi oppure in legno.

Infine la copertura è a doppia falda con travi in legno sostenute da travi in acciaio, fatto salvo per un ambiente nel quale è stato realizzato un solaio in ferro e laterizi.

Attualmente l'immobile si presenta in stato di forte degrado a causa dello stato di prolungato abbandono: le carenze riscontrabili riguardano aspetti strutturali, tecnico-funzionali degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento, etc.), ma anche degli infissi, degli intonaci ed, in genere, delle opere di finitura che incidono sulle caratteristiche di salubrità ed igiene degli ambienti.

Tutti i solai sono puntellati con sostegni metallici per ottemperare all'Ordinanza sindacale in precedenza citata, ad eccezione di alcune zone che sono in buono stato di conservazione in quanto già oggetto di manutenzione straordinaria e di interventi post-sisma del 1980.

Tutti i solai in legno sono fortemente degradati, non ammortati alla muratura e si presentano in pessimo stato di manutenzione, in particolare i locali prospicienti via Santissima Trinità posti in corrispondenza del portone di ingresso al fabbricato (immobile 4, immobile 11-locale A e immobile 13-locale B) presentano, dal piano terra al piano secondo, un crollo localizzato, mentre al piano sottotetto manca la copertura.

Riguardo lo stato di degrado dei prospetti, si può così sintetizzare:

- alterazione cromatica, distacco, mancanza, dilavamento, esfoliazione e macchia per l'intonaco;
- degrado generalizzato sugli elementi lapidei e su quelli metallici;
- patina biologica/vegetazione infestante diffusa;
- degrado diffuso degli elementi lignei (infissi e cornici);
- degrado diffuso / cedimenti / crolli degli orizzontamenti lignei.

2.8. STATO DI CONSERVAZIONE

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO: Pessimo

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: Il fabbricato è ubicato in una zona residenziale del centro storico del comune di Avellino.

La viabilità e l'accessibilità è ottima.

PARTICOLARI PREGI: zona centrale servita da strade;

PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI: la fermata delle autolinee cittadine.

PRINCIPALI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA: Sedi di enti pubblici.
STATO DI POSSESSO/UTILIZZO, Attualmente inutilizzato in quanto inagibile.

2.9 COSTITUZIONE DEI LOTTI

Sulla scorta delle valutazioni tecniche, considerata la unicità dei beni e l'aspetto commerciale per una possibile vendita all'asta, a seguito di esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso procedere ad una suddivisione in tre lotti come già identificato dalle atti catastali.

LOTTO A: è costituito dagli immobili identificati al bene n° (particella n.245 sub 3 graffato con mappale 1090 sub 7).

LOTTO B: è costituito dagli immobili identificati al bene n° 2 (particella n.245 sub 4 graffato con mappale 1090 sub 10).

LOTTO C: è costituito dagli immobili identificati al bene n° 3 (particella n. 1090 sub 9).

2.10 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO A

Identificato in perizia al n. 1, si precisa:

Che il bene è situato al piano primo, in pessimo stato di conservazione e di degrado, inagibile, privo di impianti



Superfici

al foglio n. 38 mappale . 245 sub. 3 graffato con 1090 sub 7 (Avellino).

Descrizione	Superficie Commerciale	Altezza media	Stato di Manutenzione
Unita' al piano 1°	117,00 mq.	3,00 h.	Degradato - inagibile
Totale Superficie Commerciale	117,00 mq.		

LOTTO B

Identificato in perizia ai n. 2, si precisa:

Che il bene è situato al piano secondo, in pessimo stato di degrado, inagibile, privo di impianti.

**Superfici**

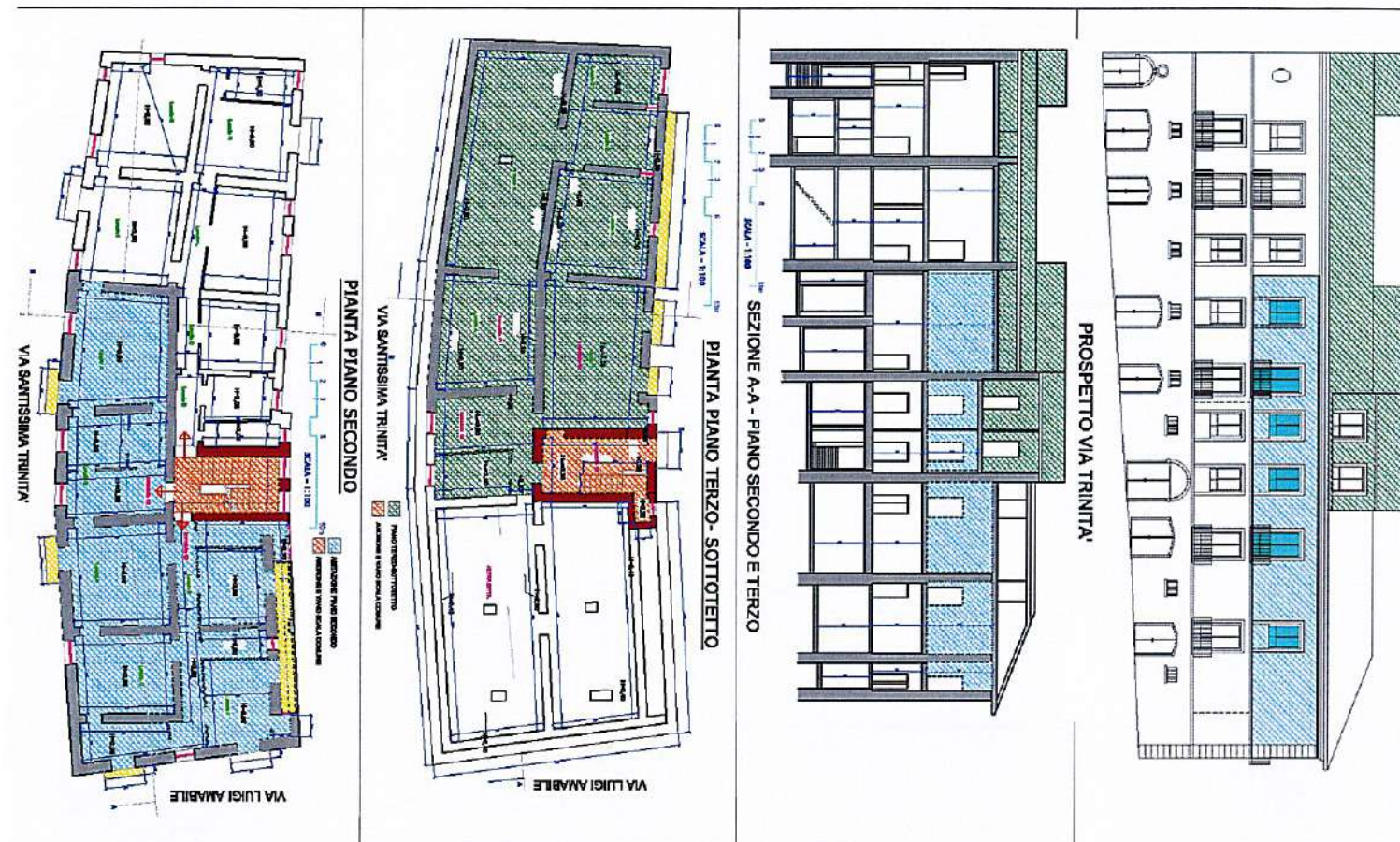
al foglio n. 38 mappale . 245 sub. 4 graffato con 1090 sub 10 (Avellino).

Descrizione	Superficie Commerciale	Altezza media	Stato di Manutenzione
Unita' al piano 2°	210.00mq.	3,00/3,90h.	Degradato - inagibile
Totale Superficie Commerciale	210,00 mq.		

LOTTO C

Identificato in perizia al n. 3, si precisa:

Che il bene è situato al piano secondo e terzo (sottotetto), in pessimo stato di degrado, inagibile, privo di impianti.

**Superfici**

al foglio n. 38 mappale . 1090 sub. 9 (Avellino).

Descrizione	Superficie Commerciale	Altezza media	Stato di Manutenzione
Unità' al piano 2-3°	384.00 mq.	3,00/3,90h.	Degradato - inagibile
Totale Superficie Commerciale	384,00 mq.		

2.11 PROPRIETA' - ATTI DI PROVENIENZA – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ALLEGATO N°9

Dall'esame dei Registri immobiliari di Avellino, i beni in oggetto, risultano di **proprietà della società** [redacted], con sede in Monteforte (AV) codice fiscale n. [redacted] per il diritto di intera di piena proprietà, così come dichiarato dalla certificazione notarile comma 2 art.567 Cpc, così come modificato all'art. 1 legge 3.8.98 n. 302 e succ. mod. ed integrazione, da [redacted] Notaio in Alba (Cn) per la procedura 90/23, in allegato al procedimento di esecuzione immobiliare.

Come meglio si evince dalla seguente cronistoria, **RELATIVA AI BENI 1-2-3.**

1. Con Atto di vendita del 23.12.2004 ricevuto dal Notaio [redacted] di Avellino numero di repertorio 78875/27119, trascritto in Avellino come segue:

a) il **24.12.2004** ai nn. **18512/24399**, con i quali acquistava dai sig.ri [redacted] nato ad Avellino il 17.06.1931, codice fiscale [redacted] e [redacted] nata ad Avellino il 14.10.1936, codice fiscale [redacted], il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in

comune di Avellino censiti al NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 7 e part. 245 sub.3 graffate nat. A/4 vani 4.5 piani 1 Via Santissima Trinità n. 82; (all. 9/1)

b) il 24.12.2004 ai nn. 18513/24400 con i quali acquistava dai sig.ri [redacted] nato ad Avellino il 17.06.1931, codice fiscale [redacted] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di Avellino censiti al NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 10 e part. 245 sub.4 graffate nat. A/4 vani 7 piani 2-3 Via Santissima Trinità n. 82;

Ai Signori [redacted] nato ad Avellino il 17.06.1931, codice fiscale [redacted] e [redacted] nata ad Avellino il 14.10.1936, codice fiscale [redacted], gli immobili al punto a) – pervennero per forza di denuncia di successione numero 91 volume 290 presentata all'ufficio del registro di Avellino e trascritta ad Avellino il 20.10.1963 ai numeri 15763/16821, in morte di [redacted] nato ad Avellino il 24.08.1903 e deceduto in data 19.05.1963.

Al Sig. [redacted] nato ad Avellino il 17.06.1931, codice fiscale [redacted] l'immobile al punto b) – pervenne per forza di denuncia di successione numero 57 volume 282 presentata all'ufficio del registro di Avellino e trascritta ad Avellino il 05.07.1962 ai numeri 9423/10316, in morte della sig.ra [redacted] nata ad Avellino il 03.12.1885 e deceduto in data 04.12.1961. L'eredità è stata devoluta per testamento registrato ad Avellino il 03.01.1952 al n. 1679.

1.12 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ALLEGATO N°10

Alla data del 17.02.2025, data dell'ultima ispezione Ipotecaria eseguita telematicamente dal sottoscritto CTU, gli immobili sopra descritti sono gravati nel ventennio dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni contro, la [redacted]

1) Iscrizione nn. 3876/24402 del 24 dicembre 2004 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio [redacted] di Avellino in data 23 dicembre 2004, numero 78876/27120 di repertorio Per complessivi euro 600.000,00 di cui euro 300.000,00 per capitale, durata 10 anni

A favore:

BANCA [redacted] sede MATERA (MT) codice fiscale [redacted] Domicilio ipotecario eletto PRESSO LA DIPENDENZA DI AVELLINO VIA BELLABONA

Contro:

[redacted] sede MONTEFORTE IRPINO (AV) codice fiscale [redacted]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di AVELLINO (AV)

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 7 e part. 245 sub. 3 graffate nat. A/4 vani 4.5 piano 1 Via Santissima Trinità n. 82

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 9 nat. A/2 vani 13.0 piano 2-3 Via Santissima Trinità n. 82

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 10 e part. 245 sub. 4 graffate nat. A/4 vani 7.0 piano 2-3 Via Santissima Trinità n. 82

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Iscrizione nn. 891/10247 del 7 luglio 2015 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Avellino in data 12 giugno 2015, numero 762 di repertorio Per complessivi euro 160.000,00 di cui euro 132.019,76 per capitale

A favore:

[redacted] nato ad Avellino (AV) il 15 maggio 1970, codice fiscale [redacted]

Contro:

[redacted] sede MONTEFORTE IRPINO (AV) codice fiscale [redacted]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di AVELLINO (AV)

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 7 e part. 245 sub. 3 graffate nat. A/4 vani 9.0 piano 1 Via Santissima Trinità n. 82

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 9 nat. A/2 vani 13.0 piano 2-3 Via Santissima Trinità

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 10 e part. 245 sub. 4 graffate nat. A/4 vani 7.0 piano 2-3 Via Santissima Trinità n. 82

omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

- nn. 298/4080 del giorno 11 marzo 2022 – Restrizione di beni (*altri beni*)

3) Iscrizione nn. 747/7985 del 17 maggio 2016 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione

Ipoteca derivante da avviso di accertamento esecutivo in data 16 maggio 2016, numero 1106/1216 di repertorio

Per complessivi euro 1.497.893,00 di cui euro 748.946,50 per capitale

A favore:

██████████ sede ROMA (RM) codice fiscale ██████████ Domicilio ipotecario eletto VIA MOCCIA, 64 – AVELLINO

Contro:

██████████, sede MONTEFORTE IRPINO (AV) codice fiscale ██████████

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di AVELLINO (AV)

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 7 e part. 245 sub. 3 graffate nat. A/4 vani 4.5

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 9 nat. A/2 vani 13.0

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 10 e part. 245 sub. 4 graffate nat. A/4 vani 7.0

...omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

- nn. 299/4081 del giorno 11 marzo 2022 – Restrizione di beni (*altri beni*)

4) Trascrizione nn. 11896/14239 del 2 agosto 2023 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Avellino in data 7.07.2023, numero 1706 di repertorio

A favore:

██████████, sede MILANO (MI) codice fiscale ██████████

Contro:

██████████, sede MONTEFORTE IRPINO (AV) codice fiscale ██████████

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di AVELLINO (AV)

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 7 e part. 245 sub. 3 graffate nat. A/4 vani 4.5 piano 1 Via Santissima Trinità n. 82;

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 9 nat. A/2 vani 13.0 piano 2-3 Via Santissima Trinità n. 82;

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 10 e part. 245 sub. 4 graffate nat. A/4 vani 7.0 piano 2-3 Via Santissima Trinità n. 82;

(all. 10/1)

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

5) ISCRIZIONE del 30/08/2024 – Reg. Parti. 1169 Registro Generale 15418 Atto Amministrativo

Pubblico ufficiale ██████████ TRIBUTI SRL Repertorio 839/2024 del 17/06/2024

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO ART.77 D.P.R. N.602/1973;

(all. 10/2)

6) ISCRIZIONE del 16/12/2024 - Registro Particolare 1728 Registro Generale 21811

Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 78876/27120 del 23/12/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3876 del 2004.

(all. 10/3)

ULTERIORI FORMALITA' D'INTERESSE ESAMINATE

Trascrizione nn. 18514/24401 del 24 dicembre 2004 – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

Atto notarile pubblico rogito notaio ██████████ di Avellino in data 23 dicembre 2004, numero 78875/27119 di repertorio

PUNTO 1

A favore:

██████████, sede MONTEFORTE IRPINO (AV) codice fiscale ██████████

Contro:

██████████ nato ad Avellino il 17 giugno 1931, codice fiscale ██████████

██████████ nata ad Avellino il 14 ottobre 1936, codice fiscale ██████████

Servitù di installazione sui seguenti immobili:
in comune di AVELLINO (AV)

- Fondo Dominante

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 7 e part. 245 sub. 3 graffate nat. A/4 vani 4.5 piano 1

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 9 nat. A/2 vani 13.0 piano 2-3

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 10 e part. 245 sub. 4 graffate nat. A/4 vani 7.0 piano 2-3

- Fondo Servente

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 5 nat. A/6 vani 1.0 piano T

PUNTO 2

A favore:

██████████ nata ad Ascoli Piceno (AP) il 3 luglio 1932, codice fiscale ██████████

Contro:

██████████ sede MONTEFORTE IRPINO (AV) codice fiscale ██████████

Servitù di sopraelevazione sui seguenti immobili:

in comune di AVELLINO (AV)

- Fondo Dominante

NCEU fg. 38 part. 251 sub. 23 nat. A/2 vani 6.5 piano 4-

- Fondo Servente

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 7 e part. 245 sub. 3 graffate nat. A/4 vani 4.5 piano 1

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 9 nat. A/2 vani 13.0 piano 2-3

NCEU fg. 38 part. 1090 sub. 10 e part. 245 sub. 4 graffate nat. A/4 vani 7.0 piano 2-3

Quadro D: CON IL TRASCRIVENDO TITOLO SI E' CONVENUTO: A) – AL FINE DI CONSENTIRE L'INSTALLAZIONE DI UN ASCENSORE NEL FABBRICATO DA RISTRUTTURARE E' STATA COSTITUITA LA RELATIVA SERVITU' A FAVORE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI ALIENATE CON IL TRASCRIVENDO TITOLO E QUINDI DELLE ALTRE PORZIONI DEL FABBRICATO MEDESIMO A CARICO DEL VANO INTERNO AL PORTONE CONDOMINIALE DISTINTO QUESTO CON LA PARTICELLA N 1090 SUB 5, DI PROPRIETA' DI ESSI GERMANI ██████████, VANO QUINDI NON OGGETTO DELLA VENDITA COME INNANZI DETTO, SERVITU' DA ESERCITARSI PER UNA SUPERFICIE DI MQ. 4, LA CUI INDIVIDUAZIONE RISULTA MEGLIO PRECISATA NELLA RELATIVA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO SUB "G"; B) – I VENDITORI, AVENDO INTERESSE, HANNO COSTITUITO A FAVORE DELL'APPARTAMENTO DEL CONTIGUO FABBRICATO "SCOZZAFAVA", CON ACCESSO DALLA VIA LUIGI AMABILE, N 20, UBICATO AL QUARTO PIANO, DISTINTO CON IL N.I. 22 E CENSITO AL CATASTO FABBRICATI CON LA PARTICELLA N 251 SUB 23 DEL FOGLIO 38, DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA ██████████, NATA AD ASCOLI PICENO IL 4 LUGLIO 1932 E RESIDENTE IN AVELLINO ALLA DETTA VIA LUIGI AMABILE, 20, C.F. ██████████, MOGLIE DI ESSO VENDITORE DOTT. ██████████, LA SERVITU' PERPETUA DI NON SOPRAELEVAZIONE E QUINDI LA SERVITU' ALTIUS NON TOLLENDI A CARICO DELLE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO TITOLO.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

CAPITOLO III

3.1 VALUTAZIONE

Lo scopo fondamentale della presente Relazione di Consulenza Tecnica è quello di determinare il più probabile valore di mercato come se il bene fosse oggetto di Compravendita.

Tra i vari metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare il bene, ci si è riferiti al Metodo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale (altrimenti detta commerciale).

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato immobiliare locale, di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano notevoli analogie comuni a quelli oggetto di valutazione, applicando però adeguate rettifiche in base allo stato di manutenzione e di finiture.

Il Metodo di stima si è basato, quindi, sull'esame dei fattori specifici e generali che caratterizzano i beni pignorati; nell'analisi sono stati individuati con particolare attenzione tutti quegli elementi che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinarne il valore. Si è tenuto conto delle effettive

possibilità di realizzo, dell'ubicazione dei beni, dei collegamenti viari con le principali vie di percorrenza della zona, della vetustà degli stessi, della loro consistenza dimensionale, della destinazione d'uso, dello stato di conservazione e manutenzione nonché delle caratteristiche costruttive. Nel determinare il valore degli immobili si è tenuto conto anche dei ritocchi in difetto per gli interventi di completamento, rifinitura e di ripristino, che dovranno essere attuati. La superficie commerciale complessiva dei beni pignorati è stata valutata in metri quadrati; il valore totale delle unità abitative degli immobili sarà dato da: valore relativo a "s.u.a." + valore relativo a "s.n.r."

Criteri e metodi di stima

Stimare, quindi, significa analizzare, allo scopo di tradurre in moneta, la caratteristica economica di un determinato bene, in funzione di quella che è definita la ragione pratica della stima. **Nel Caso in esame lo scopo pratico della valutazione è indubbiamente quello di conoscere il più probabile valore di mercato che l'unità immobiliare in esame potrebbe avere con riferimento all'attualità ed in condizioni di ordinarietà e libero mercato.**

Allo scopo si sono tenuti presenti:

- A) Fattori intrinseci dell'immobile e dei terreni, quale l'ubicazione, la consistenza dei lotti e dei locali, la funzionalità, la distribuzione, l'orientamento, l'altezza, il grado delle finiture, i servizi, le dipendenze, nonché lo stato generale di manutenzione e conservazione.
- B) Fattori estrinseci dell'immobile, quale la dimensione del nucleo abitativo, il clima e la salubrità della zona, l'esposizione, la densità abitativa e delle costruzioni all'intorno, dei servizi primari e di elettricità, di telefonia, di gas, di acqua, di fognatura, la rispondenza della zona a particolari esigenze ed abitudini locali per la residenza, nonché per l'esercizio di professioni, arti e commercio, etc.
- C) L'ambiente economico in cui si articola il mercato delle abitazioni, delle loro locazioni nel particolare momento attuale, nonché i contratti di compravendita e locazioni relativi ad immobili simili. *Nel caso in esame si applica, il criterio di stima analitica per compravendita con altre unità immobiliari aventi caratteristiche similari, di cui sia noto il prezzo unitario o valore stimato.*

3.2 VALUTAZIONE LOTTI - Valutazione sintetica-comparativa Dei fabbricati

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, si procede, come già accennato, al confronto dei beni da stimare con una classe di beni analoghi di valore noto.

A tale fine è stata condotta un'indagine presso uffici pubblici, agenzie ed operatori immobiliari, nonché operatori del settore edile, per acquisire dati relativi ai prezzi di vendita per immobili similari nella stessa zona e/o in altre analoghe.

Pertanto in considerazione di tutti i dati, dei parametri tecnico-economici riportati nella parte descrittiva della seguente relazione, quali ubicazione, parametri urbanistici, esistenza di opere di urbanizzazione primaria, quali strade, fognature, linea elettrica, rete idrica, nonché per lo stato conservativo dei fabbricati, il sottoscritto ritiene congruo assegnare la seguente valutazione, assumendo come base i dati dell'Agenzia delle Entrate **schede OMI** (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate), i dati del **Borsino Immobiliare**, oltre è stata condotta un'indagine presso uffici pubblici, agenzie ed operatori immobiliari, nonché operatori del settore edile, per acquisire dati relativi ai prezzi di vendita per immobili similari nella stessa zona e/o in altre analoghe.

Verificando le ultime schede OMI riferite all'anno 2024, semestre 1, del Comune di Avellino per la microzona catastale 1- codice di zona B3, si ha un valore di mercato che va da € 930,00 a € 1.300,00 al mq. per abitazioni di tipo economico, residenziale con una media di € 1.115,00 al mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: AVELLINO

Fascia/Zona: Centro-Est 1-50 m e sottopole piazza libertà-MATTEOTTI-V.DANTE-V.DEL CONSOLE

Codice di zona: B3

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1900	L	4,1	6,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2300	L	6	7,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1400	L	5,1	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	930	1300	L	3,9	5,3	L
Autorimesse	NORMALE	840	1300	L	3,7	5,6	L
Box	NORMALE	1200	1450	L	4,6	6,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	2000	L	5,1	6,6	L

Tenendo conto che attualmente l'immobile si presenta in stato di forte degrado a causa dello stato di prolungato abbandono: le carenze riscontrabili riguardano aspetti strutturali, tecnico-funzionali degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento, etc.), ma anche degli infissi, degli intonaci ed, in genere, delle opere di finitura che incidono sulle caratteristiche di salubrità ed igiene degli ambienti, il sottoscritto, secondo considerazioni soggettive e con opportuni coefficienti correttivi ritiene che il più probabile valore del bene, è di **215,25** euro a mq. per i fabbricati identificati in perizia come LOTTO A-B-C, (Comune di Avellino).

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

TIPOLOGIA		Coefficient e
VETUSTA'	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
	Vecchi edifici sostenuti da travi di legno	0,80
	Meno di 5 anni	1,10
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1,00
	Da 20 a 40 anni	0,90
	Da 40 a 60 anni	0,80
	Oltre 60 anni	0,70
FINITURE	Storiche	1,10
	Signorili	1,05
	Civili	1,00
	Economiche	0,90
	Assenti o da rifare	0,80
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1,00
	Scadente	0,95
	Fatiscente da ristrutturare	0,70
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° - 3° Piano (media)	0,90
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00
	Singolo	0,95
	Assenti	0,80
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1,00
	Assente	0,95
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1,00
	Assenti o da rifare	0,90

Coefficiente globale	0,19
----------------------	------

Valore di riferimento unitario medio in condizioni Normali (OMI)	€ 1.115,00
--	------------

Valore unitario da applicare in considerazione dei coefficienti di merito	€ 215,25
---	----------

Valore dei beni identificati come LOTTO A-B-C

bene LOTTO A

Superficie Commercial = mq 117,00

Prezzo di mercato Abitazioni = € 215,25/mq.x mq 117,00 = € 24.184,25

Valore del lotto A € 24.184,25

bene LOTTO B

Superficie Commercial = mq 210,00

Prezzo di mercato Abitazioni = € 215,25/mq.x mq 210,00 = € 45.202,50

Valore del lotto B € 45.202,50

bene LOTTO C

Superficie Commercial = mq 384,00

Prezzo di mercato Abitazioni = € 215,25/mq.x mq 384,00 = € 82.656,00

Valore del lotto B € 82.656,00

TOTALE VALORE DEI BENI LOTTO A-B-C	€ 152.042,75
---	---------------------

CONCLUSIONI

E' utile ribadire che la stima dell'immobile, prodotta in maniera dettagliata ed approfondita, con indagini di mercato e considerazioni efficaci – destinazione d'uso, presenza di urbanizzazioni, buona accessibilità, sufficiente densità dei servizi, sostanziale saturazione dell'uso del territorio, discreto valore storico stratificato, tecnologia costruttiva dell'edificio e dotazione impiantistica, ecc., non rappresenta il "prezzo di vendita effettivo" dell'immobile, ma è solo il "più probabile valore di mercato". Uno degli aspetti fondamentali nel giudizio di stima è stato appunto il cosiddetto "aspetto previsionale" ossia l'analisi di quei fattori esterni (aspetto Urbanistico) ed interni (tipologico, strutturale) che hanno influito nella valutazione.

Per tanto si è pervenuti alla determinazione del più Probabile Valore di Mercato dei beni sopra riportati, utilizzando la Banca Dati della Agenzia del Territorio relativa ai valori dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) che ammonta:

TOTALE VALORE DEI BENI LOTTO A-B-C-	€ 152.042,75
--	---------------------

Sicuro di aver svolto compiutamente, con la massima professionalità e perfetta buona fede, l'incarico affidatogli, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica relativa alla causa civile per la procedura R.G.E. n.°90/23.

S. Andrea di Conza, Febbraio 2025

il C.T.U.
Geom. Erberto Piccininno

