TRIBUNALE DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI
IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare
n.10/2024 R.G.E.

Il G. E.
dott. Astianatte De Vincentis

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

La C.T.U.

Il Creditore Procedente

Il Debitore Esecutato

INDICE

1. INCARICO
2. RELAZIONE
3. ELENCO ALLEGATI (da n. 1 a n.16)
4. ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E GIUSTIFICA DELLE SPESE (allegato n.17)

Ill.mo Dott. **Astianatte De Vincentis**
Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Avellino

1. INCARICO

La sottoscritta, , iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n. e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino con il n. , con studio alla con provvedimento dell'Ill.mo Giudice Dott. Astianatte De Vincentis del **12.06.2024** veniva nominata esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n.**10/2024 R.G.E.** promossa dalla

contro ; in data **19/06/2024,** nel prestare il giuramento di rito, accettava il seguente incarico:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.
QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

2. RELAZIONE

CONTROLLO PRELIMINARE

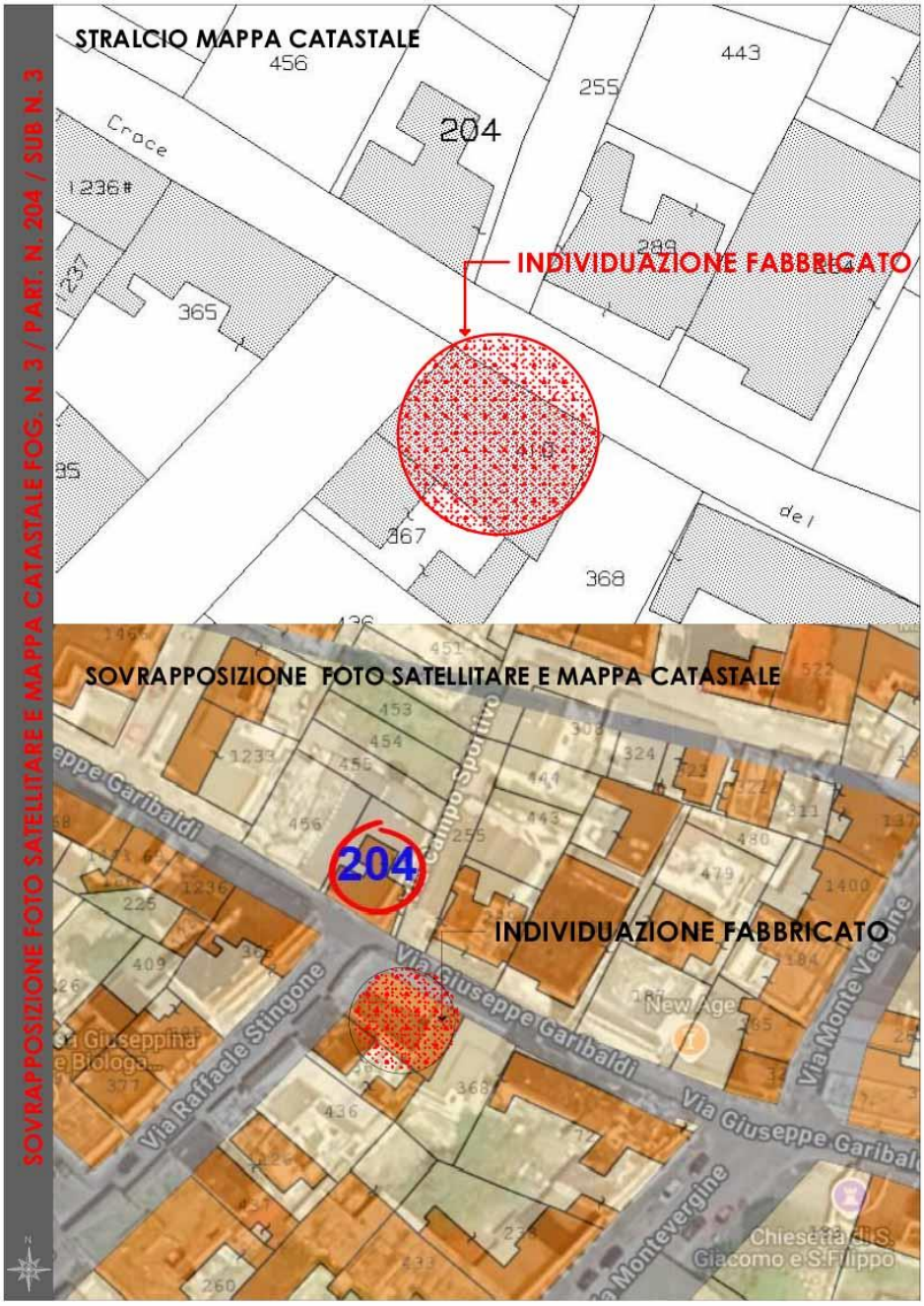
La scrivente, esaminata la documentazione in atti, rappresenta all'ill.mo Giudice che il creditore procedente ha optato per il **deposito** della seguente documentazione:
- Certificazione Notarile, a firma del **Notaio dott.** , con passaggi risalenti al ventennio antecedente; nella predetta certificazione vengono indicati i dati catastali attuali, l'atto di compravendita del Notaio del 20.04.2005 e due denunce di successione trascritte nel 1989 (C.fr Allegato n.12 Certificazione Notarile);
- il creditore procedente non ha depositato la seguente documentazione:
l'estratto catastale attuale e storico del bene pignorato, il certificato di stato civile dell'esecutato, il certificato di matrimonio;

La Ctu, ha provveduto a recuperare tali certificati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mugnano del Cardinale allegandoli alla presente**.** (C.fr. Allegato n. 15 Certificato di Residenza Storico del Debitore / Certificato di Stato Civile dell'Esecutato/ Certificato di Matrimonio per Estratto).
Altresí, precisa che il pignoramento è **stato notificato anche al coniuge non debitore,** , moglie in regime di comunione legale.

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Il **diritto reale,** indicato nell'atto di pignoramento, é pari alla **quota di ½** e corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, , in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore**.**
Il **bene pignorato** è ubicato nel Comune di Mugnano del Cardinale, alla via Raffaele Stingone, n. 35 e identificato catastalmente al Foglio n. , Particella n. , Subalterno n. , Categoria A/4, Piano Terra, Primo, Secondo.
Considerate le caratteristiche del bene pignorato si rappresenta la vendita in un **unico lotto.**
L'immobile **confina** a Nord/Nord-Est con Via Giuseppe Garibaldi e con il subalterno n. 3 (stessa ditta - Spirito/Guerriero), a Sud/Sud-Ovest con la proprietá , a Sud/Sud-Est con la proprietá e a Nord/Nord-Ovest con Via , salvo altri.
La scrivente, al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, elabora **una sovrapposizione della mappa catastale con la foto satellitare,** come di

seguito riportato: (C.fr Allegato n.1 Visura attuale per immobile -Visura attuale per soggetto - Visura storica per immobile - Planimetria Catastale, Estratto di Mappa-Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale).



QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

Il lotto individuato è l'*abitazione di tipo popolare,* non di nuova costruzione, di dimensioni congrue, con un numero sufficiente di vani, dotato di tutti i servizi, distribuita su **quattro livelli**:
- **piano sotto-strada** composto da una cantina e spazio comune (con il sub n. 3) allo stato grezzo;
- **piano terra** composto da un androne comune (con il sub n. 3) e un vano scala;
- **piano primo**, composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio;
- **piano secondo**, torrino vano scala per l'accesso al terrazzo e ripostiglio.

L'immobile é ubicato nel Comune di **Mugnano del Cardinale** (AV), con **accesso** da **Via Raffaele Stingone, n.35**, inserito in un contesto urbano, a traffico medio, dotato di negozi e svariate attivitá commerciali. Presenta caratteristiche costruttive, rifiniture e stato di conservazione di ordinario livello come di seguito descritte**:**

- Copertura piana e terrazza: presenta segni di degrado diffuso
- Scala in cemento armato rivestita in lastre di marmo;
- Solai in laterizio e cls;
- Strutture verticali in muratura di tufo;
- Travi e cordoli di coronamento ad ogni impalcato in cls;
- Porta di ingresso al fabbricato in ferro e vetro; porta caposcala in legno tamburato;
- Pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate;
- Infissi esterni, finestre in alluminio e vetro;
- Infissi interni, porte interne tamburate;
- Pavimentazione interna in gres porcellanato chiaro;
- Bagno completo con pavimento e rivestimenti in ceramica, elementi igienici in vetro china e rubinetterie per erogazione acqua calda e fredda;
- Balconi pavimentati sul prospetto principale e dotati di ringhiera in ferro, con segni di degrado materico;
- Piano sottostrada allo stato grezzo;
- l'impianto elettrico è presente;
- l'impianto citofonico è presente:
- l'impianto di scarico é collegato alla fognatura pubblica;
- l'impianto termico è autonomo e dotato di caldaia murale esterna, radiatori in ghisa e caminetto.

- Gli impianti sono tutti sottotraccia.

(Cfr. Allegato n.2 Verbale Inizio Operazioni Peritali)

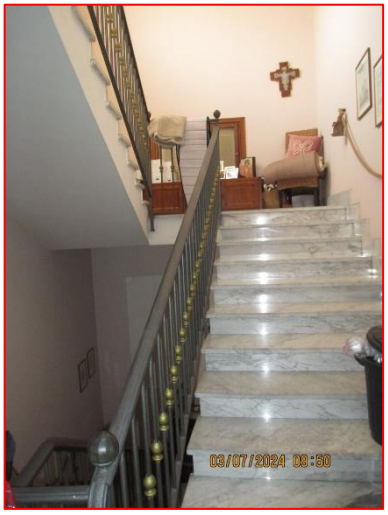
Non sono stati rinvenuti presso l'ufficio tecnico comunale i certificati degli impianti.

L'immobile **non è dotato di attestazione di prestazione energetica**; il costo per l'acquisizione ammonta ad euro 200,00.

L'esposizione del lato maggiore è lungo la direttrice Nord/Sud.

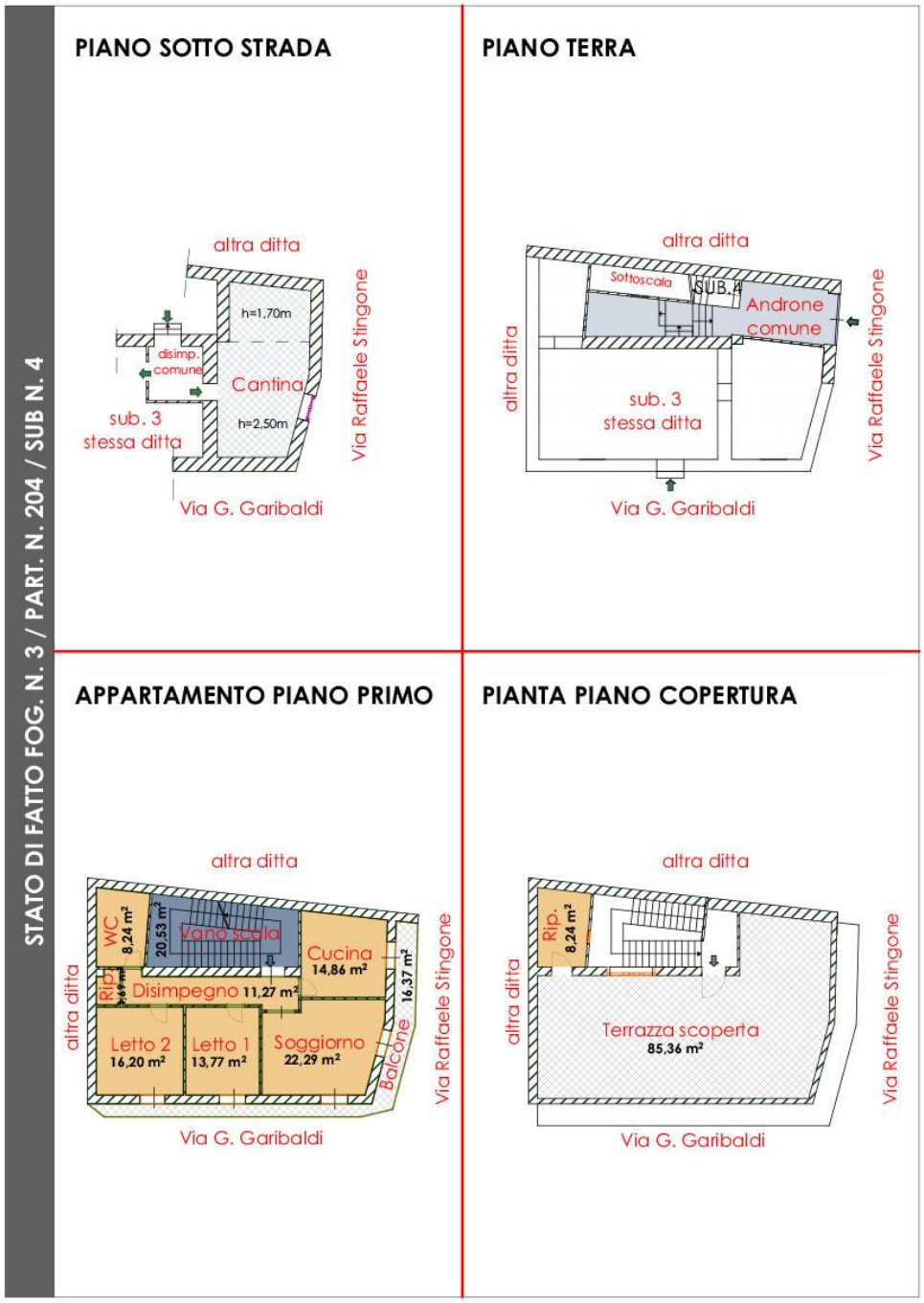
Le caratteristiche sopra descritte possono essere chiaramente evinte dall'esame della documentazione fotografica commentata allegata alla presente (C.fr. Allegato n.10. Rilievo Fotografico).

03/07/2024 09:51


03/07/2024 09:50

03/07/2024 09:53

Per rendere piú agevole la comprensione della descrizione fornita si riportano le **planimetrie**, in formato ridotto, **dello stato reale dei luoghi:** (C.fr. Allegato n. 5 Stato di Fatto e Superficie Utile: Planimetria scala 1:100)



QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Il bene pignorato risulta identificato, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Avellino - *Servizi Catastali*, al **Foglio n. , Particella n. , Subalterno n. , Categoria A/4, Piano Terra, Primo, Secondo.** (C.fr Allegato n.1 Visura attuale per immobile -Visura attuale per soggetto - Visura storica per immobile - Planimetria Catastale, Estratto di Mappa- Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale).
La **visura catastale attuale** riporta un immobile composto da *Piano Terra, Primo e Secondo*.

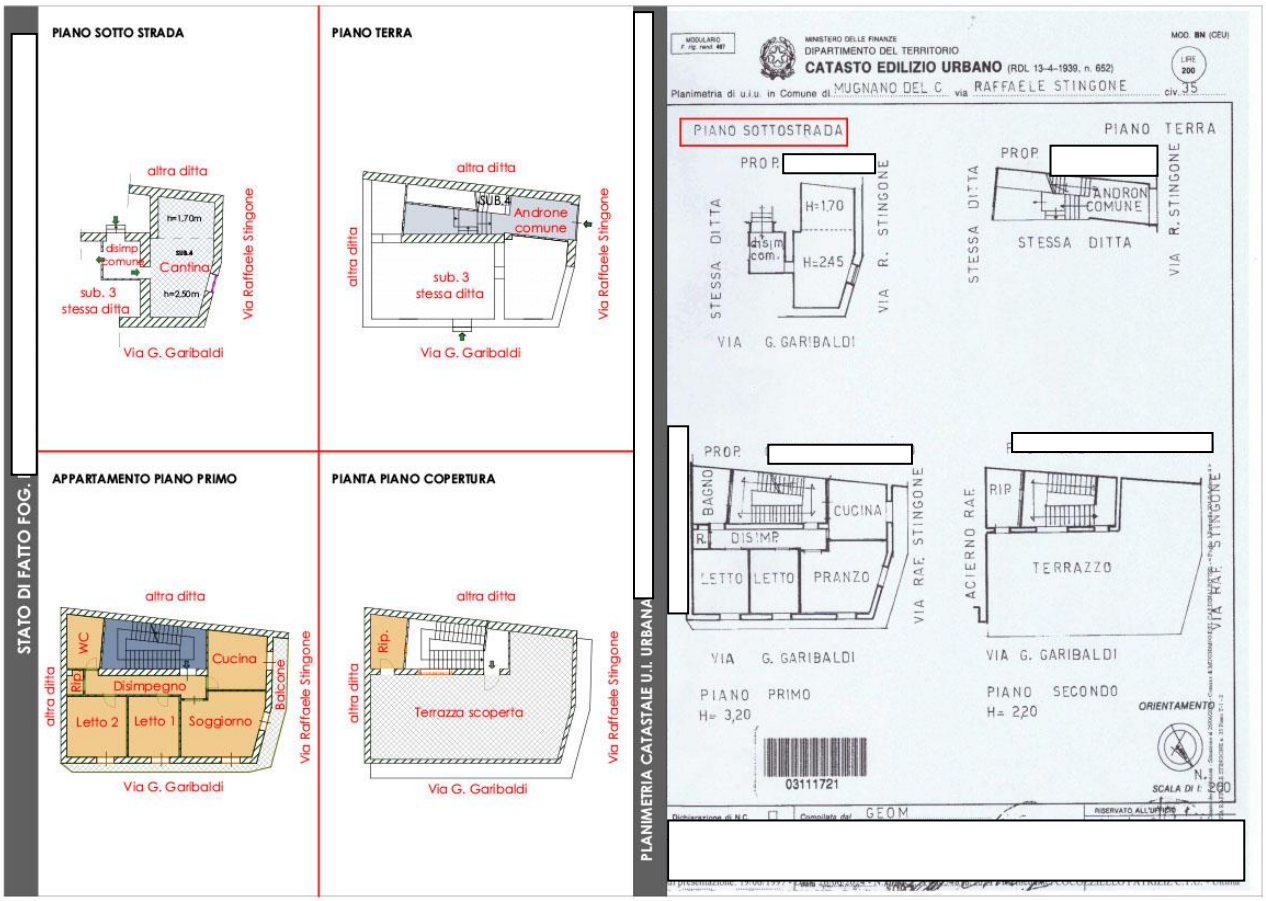
La **visura catastale storica** rappresenta la situazione prima della *fusione e frazionamento* avvenuta nel 17/06/1997 n. A01448.1/1997: **gli originari subalterni**, foglio n. , part. n. , **sub. n. 1**, **P. S1-T-1** e foglio n. , part. n. **sub. n.** , particella **P. S1-T-1-2** sono stati **soppressi** e hanno **dato origine al foglio n. , part. n. , sub. n. P. S1-T** e **sub. n.4**. **P.T.-1-2.**

Si rileva, inoltre, quanto segue:

- sull'estratto di mappa catastale il fabbricato in cui é ubicato l'immobile pignorato (particella n. , sub,) é individuata con la particella n. , anche se nelle visure catastali viene indicato che la corrispondente particella al catasto terreni è rappresentata dalla particella n. ; pertanto, nel caso si voglia procedere con la **bonifica dell'identificativo catastale** innanzi descritto i **costi** ipotizzati, comprensivi di spese e onorari, ammontano a **1.000,00 euro**.

La **planimetria catastale** riporta il **Piano sotto-strada** composto da pochi scalini, un disimpegno (in comune con il sub n. 3 del medesimo proprietario) e un vano avente destinazione d'uso cantina; il **Piano Terra** con l'androne (in comune con il sub n. 3 del medesimo proprietario) e una scala che porta al Piano Primo e Secondo; **Piano Primo** destinato ad abitazione con ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due stanze da letto, un servizio igienico e un ripostiglio; il **Piano Secondo** composto dal torrino del vano scala, un piccolo locale ripostiglio e la terrazza.

La scrivente precisa che **non esiste** una **difformitá** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria catastale** circa il bene individuato come **sub. n.** come da elaborato grafico ridotto di seguito riportato:
(C.fr. Allegato n. 6 Confronto Stato di Fatto e Planimetria Catastale)

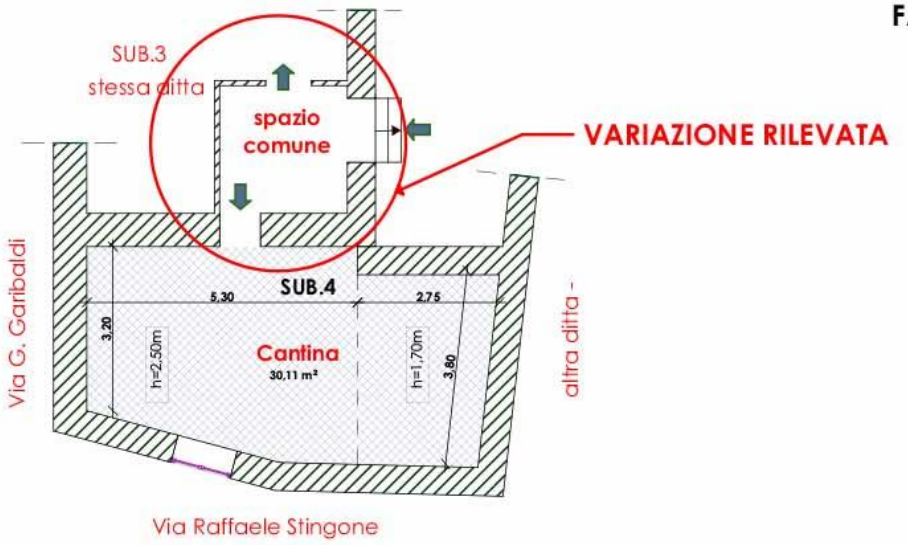


Si ravvisa **una difformitá** tra lo **stato di fatto** e lo **stato assentito** riguardante la distribuzione interna del piano seminterrato suscettibile di pratica edilizia in sanatoria; il **costo**, comprensivo di spese e onorari ipotizzato, ammonta a 2300,00 euro. Nel dettaglio si riporta di seguito l'indicazione grafica della riscontrata difformitá:

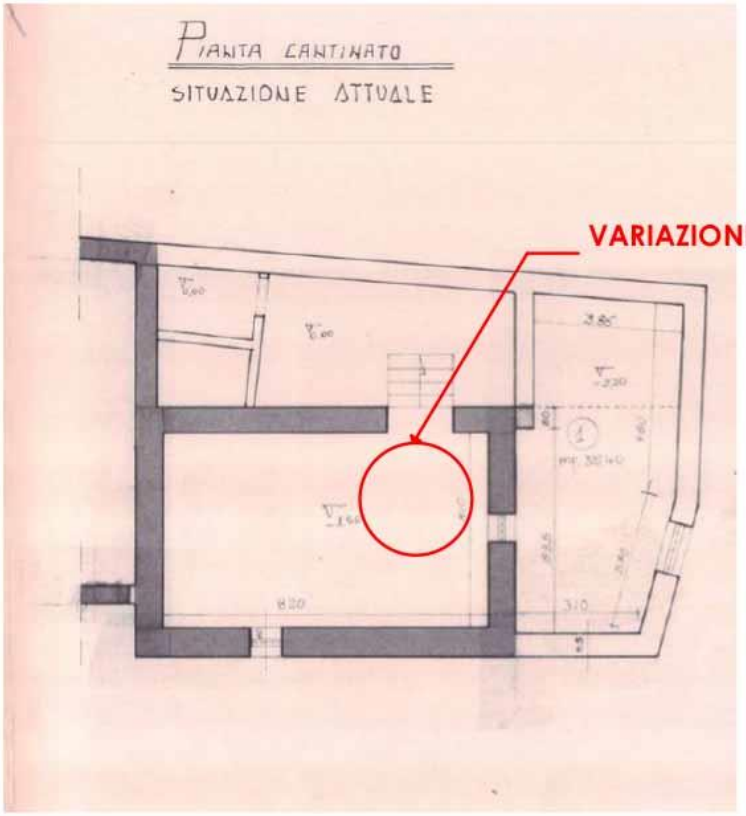
(C.fr. Allegato n. 6 Confronto Stato di Fatto e Stato Assentito)

VARIAZIONE RILEVATA

PIANO TERRA
RILIEVO STATO DI FATTO



STRALCIO PLANIMETRIA DEPOSISTATA PRESSO L'U.T.C.



QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Prospetto sintetico:

LOTTO UNICO: – **proprietá per ½ di abitazione** ubicata in **Mugnano del Cardinale,** alla via **Raffaele Stingone** n.**35**, **Piano S1, T,1,2**, ovvero composta dal **piano sotto-strada** (cantina e spazio comune con il sub n. 3), **piano terra** (androne comune con il sub n. 3 e un vano scala), il **piano primo**, (cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio), **piano secondo** (torrino vano scala per l'accesso al terrazzo e ripostiglio). **Confina** a Nord/Nord-Est con Via Giuseppe Garibaldi e con il subalterno n. (stessa ditta -), a Sud/Sud-Ovest con la proprietá , a Sud/Sud-Est con la proprietá e a Nord/Nord-Ovest con Via Raffaele Stingone, salvo altri; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Mugnano del Cardinale** al **Foglio n.** , **P.lla** **Sub. n.** ; il descritto stato dei luoghi **corrisponde alla consistenza catastale** (si rappresenta l'eventualitá di procedere con bonifica di identificativo catastale); vi è **concessione edilizia in** sanatoria prot. n.4 del rispetto alla quale si riscontra **una difformitá** relativa alla **diversa distribuzione** del piano seminterrato, sanabile con pratica edilizia presso l'U.T.C. di Mugnano del Cardinale; il bene ricade in zona **B"** *zone edificate sature e di completamento* del Piano Regolatore Generale. **PREZZO BASE euro 40.804,83** (quota proprietá ½); il prezzo base dell'intero bene è di euro 81.609,67.

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Il cespite pignorato é pervenuto al Sig. Spirito Francesco, per la quota di ½, in regime di comunione legale con Antonella Guerriero (moglie) per la quota di ½, in regime di comunione legale con Spirito Francesco (marito), con atto pubblico notarile di **compravendita** del di Avellino, iscritto al Collegio dei distretti riuniti di Avellino e Sant'Angelo dei Lombardi, Repertorio n. del **20 Aprile** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicitá Immobiliare di Avellino al R.G. n. e R.P. n. dai signori , nato ad Avellino il , , nata ad Avellino il e , nata ad Avellino il ,titolari dei diritti in ragione di 1/3 procapite.

Ai signori , detto cespite, unitamente a maggiore consistenza è pervenuto, in parte ed unitamente alla signora , nata a , in virtù di **successione legittima** al signor , nato a Mugnano del Cardinale e deceduto in il

trascritta ad Avellino il ai nn. e, per la **restante parte**, in virtù di **successione legittima** alla sopracitata signora , deceduta in Mugnano del Cardinale in data , trascritta ad Avellino il ai nn.).
(C.fr. Allegato n.3 Atto di Provenienza del - Nota di Trascrizione R.G.n.
La scrivente ha **eseguito visura ipotecaria anche su** , moglie dell'esecutato, in regime di comunione legale con il coniuge
(C.fr. Allegato n.9 Ispezione Ipotecaria: Elenco Sintetico delle Formalitá sul Coniuge in comunione legale dei beni al 4/09/2024).

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

La verifica della documentazione tecnico-amministrativa presso U.T.C. con accesso agli atti del 5/07/2024, e accertamento di conformitá edilizia-urbanistica ha evidenziato che l'immobile è stato costruito in virtú delle seguenti **autorizzazioni:**

1. **Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietá del 8/10/1985**
2. **Certificato di idoneitá statica del 11/10/1985**
3. **Domanda di condono edilizio n. prot. 3781 del 6/11/1985**
4. **Concessione edilizia in sanatoria prot.n. 4 del 17/9/1986**
5. **Relazione tecnica ed elaborati grafici**
6. **Richiesta e Voltura della Concessione Edilizia 10/03/1994**

- Si ravvisa l'assenza della **dichiarazione di agibilitá.**
- Si rileva una variazione tra lo stato di fatto e lo stato assentito (riguardante la distribuzione interna del piano sotto-strada) suscettibile di pratica edilizia in sanatoria.

Non é stata reperita altra documentazione come da **verbale** redatto in pari data dal Responsabile del Servizio **dell'U.T.C** Settore Lavori Pubblici.
(C.fr Allegato n. 4 Accesso agli atti n.1 e n.2 / Verbale dell'U.T.C - Settore Lavori Pubblici - Documentazione Tecnica – Amministrativa Acquisita).
Per quanto sopra riportato si ipotizza il **costo**, comprensivo di spese e onorari, pari a 2.300,00 euro.

La C.T.U. ha acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** aggiornato al 5/07/2024: la particella ricade in **zona "B"** ***zone edificate sature e di completamento*** del Piano

Regolatore Generale approvato con Decreto Regionale n. 79 del 22/05/2007 pubblicato sul B.U.R. Campania del 23/07/2007 n.41 (C.fr Allegato n. 8 Certificato di Destinazione Urbanistica).

Quanto sopra detto **non inficia la trasferibilità** del bene.

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

L'immobile pignorato é occupato dal debitore esecutato, il Sig. , e dalla moglie, la Sig.ra .

QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla visura ipotecaria eseguita (anche su , moglie dell'esecutato in regime di comunione legale) emergono i seguenti **gravami**
(C.fr. Allegato n.11 Ispezione Ipotecaria: Elenco Sintetico delle Formalitá sul Fabbricato)
(C.fr. Allegato n.9 Ispezione Ipotecaria: Elenco Sintetico delle Formalitá sul Coniuge in comunione legale dei beni al 4/09/2024).

1. **ISCRIZIONE del 25/05/2018** - Registro Particolare 625 Registro Generale 8598 Pubblico ufficiale Repertorio 1526/1219 del 22/05/2018 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO -** capitale euro 130.000,00;

2. **TRASCRIZIONE del 08/03/2024** - Registro Particolare 3552 Registro Generale 4233 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 278/2024 del 08/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Sub. n.4) a favore contro per la quota ½;**
(C.fr. Allegato n.13 Nota di Iscrizione: Ipoteca volontaria del 25/05/2018 e Nota di trascrizione- Verbale di Pignoramento del 8/03/2024)

3. **TRASCRIZIONE del 29/04/2024** - Registro Particolare 6512 Registro Generale 7707 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 957 del 02/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Sub. n. 3 e n.4) a favore di SRL contro per la quota ½ e per la quota ½;**

(Cfr. Allegato n. 14 (R.G.E. N. 40/2024) Nota di Iscrizione: Ipoteca volontaria del 25/05/2018 e Nota di trascrizione- Verbale di Pignoramento del 29/04/2024)

La CTU precisa che sul bene individuato catastalmente come **sub. n. 4** è stata riscontrata la pendenza di **altra procedura espropriativa (R.G.E n.40/2024)** successiva alla presente procedura **(R.G.E n.10/2024)**.

Sezione A: **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

1.Domande giudiziali: **NESSUNA**
2.Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NESSUNA**
3.Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNA**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NESSUNA**
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNA**

Sezione B: Oneri e Vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- **Ipoteca volontaria**: Registro Particolare 625 Registro Generale 8598 - Repertorio 1526/1219 del 22/05/2018 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di SPA;
- **Pignoramento**: **08/03/2024** Registro Particolare 6512 Registro Generale 7707 - TRIBUNALE DI AVELLINO - Repertorio 957 del 02/04/2024 a favore di **SRL contro per la quota ½**;
- **Difformità urbanistico-edilizie,** come specificato al quesito n. 6, sanabile con pratica edilizia al **costo complessivo di 2.300,00** euro (tale costo è stato detratto dal prezzo base d'asta).

- **Difformità Catastali:** rilevanti nessuna, eventuale bonifica di identificativo catastale, come specificato al quesito n. 3, per un **costo complessivo di 1.000,00 euro.** (tale costo è stato detratto dal prezzo base d'asta).

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE.

Il bene non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO GENERE.

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico o pesi di altro genere essendo il debitore esecutato titolare dello spettante diritto di proprietá.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Sul bene non ci sono spese fisse annue condominiali (ordinarie e/o straordinarie).

QUESITO N. 12: procedere alla valutazione del bene

Per l'individuazione del più probabile **valore di mercato** del bene oggetto di procedimento esecutivo è stato adottato il metodo di **stima sintetico comparativo**. Per la determinazione del valore parametrico del bene - euro al mq - si è tenuto opportunamente conto anche di fattori condizionanti e delle peculiari caratteristiche del bene.
Esso viene elaborato attraverso:
- l'individuazione della **consistenza del bene**;
- il reperimento di **prezzi di mercato** con indagini svolte attraverso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e operatori Immobiliari locali, pubblicazioni on line, www.immobiliare.it et cetera, riferiti ad immobili in condizioni ordinarie con caratteristiche ed ubicazione simili al bene da stimare;
- valutazione delle **caratteristiche dell'immobile**.

- Consistenza del bene: calcolo delle superfici
Sulla scorta dei rilievi effettuati, nella tabella che segue si riassumono le superfici dei beni e le destinazioni d'uso dello stato di fatto**.** Per superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei

muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, cioè compresa degli stessi, e considerando per metà i muri di confine con parti vicine; la superficie di cantine, terrazze e balconi vanno ridotte di un adeguato coefficiente di ponderazione in riferimento alla *Norma UNI 10750/2005, Norma UNI 15733/2011, Norma UNI 9836, Norme UNI 10839-1:1999 e 10839-2:1999 e successive, del D.P.R. n. 138/98 allegato C e Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliari* - Agenzia del Territorio etc (C.fr. Allegato n. 5 Stato di Fatto e Superficie Utile: Planimetria scala 1:100 e Allegato n. 7 Superficie Lorda: Planimetria scala 1:100)

Destinazione	**Superf utile m²**	**Superf. Lorda m²**	**Parametro correttivo**	**Superf. commerciale m²**
Piano Sotto-Strada				
Scalini/disimpegno comune (sub. n. 3 e sub. n. 4)				
Cantina (sub. n. 4)	30,11	40,17	K= 0,25	**10.04**
Piano Terra				
Androne comune (sub. n. 3 e sub. n. 4)				
Piano Primo				
Vano scala (sub. n. 4)	20,53	131,47	K=1	**131,47**
Cucina	14,86		K=1	
Soggiorno	22,29		K=1	
Letto	13,77		K=1	
Letto	16,20		K=1	
Corridoio	11,27		K=1	
Ripostiglio	1,69		K=1	
Bagno	8,24		K=1	
Balcone	16,37	16,37	K=0.30	**4.91**
Piano Secondo				
Ripostiglio	8,24	11,43	K=0,25	**2,86**
Terrazza scoperta	85,36	85,36	K= 0,15 per i primi 25 mq e 0.05 per i successivi	25x0,15+60,36x0,05= **6,77**
Sommano in totale				**156,05**

- **Valutazione del prezzo di mercato**

Le indagini di mercato svolte attraverso la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con riferimento alla tipologia *abitazioni di tipo economico* con uno *stato conservativo normale*, ubicati a Mugnano del Cardinale, situati in fascia *centrale,* hanno restituito la seguente tabella:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: MUGNANO DEL CARDINALE

Fascia/zona: Centrale/LA%20PARTE%20CENTRALE%20DELLO%20ABITATO

Codice zona: B1

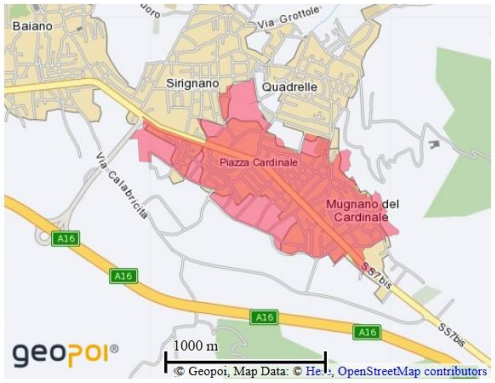
Microzona: 1

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	750	930	L	2,8	3,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	930	1100	L	3,4	4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	830	1000	L	3	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	830	L	2,4	3	L
Box	Normale	490	710	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Ottimo	980	1200	L	3,5	4,1	L
Ville e Villini	Normale	820	980	L	2,9	3,5	L

Spazio disponibile per annotazioni



Unitamente alle indagini svolte presso operatori immobiliari locali e pubblicazioni on line, vengono determinati i seguenti **valori di mercato**:

riferimento	tipologia	stato conservativo	valore di mercato euro/mq	
			min	max
Osservatorio immobiliare	**Abitazione di tipo economico**	normale	690	830
Agenzia immobiliari locali	**Abitazione di tipo economico**	normale	750	760

- **Valutazione delle caratteristiche dell'immobile**

Le caratteristiche da adottare per la stima sono di due tipi:

A) ambientali, ossia proprie della zona;
B) relative all'unitá immobiliare.

Per ogni caratteristica esaminata, estrinseca ed intrinseca, si fa corrispondere un opportuno coefficiente di valutazione che definisce il *peso* di ciascuna di essa sulla stima del valore del bene. I valori dei coefficienti che vengono utilizzati sono i seguenti:

Caratteristiche	***Coefficiente (K_i)***
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90

a) Caratteristica Ambientale:

1. Caratteristiche posizionali della zona in cui ricade il cespite oggetto di valutazione (centralità, vicinanza, accessibilitá etc);
2. Caratteristiche Funzionali (urbanizzazione primaria, secondaria, terziaria, sia in positivo che in negativo);
3. Caratteristiche Estetiche (visuale e fruizione diretta).

a) Caratteristiche Ambientali (ki a)	
Caratteristiche Posizionali della zona	**Coefficiente (Ki)**
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90
Caratteristiche Funzionali della zona	**Coefficiente (Ki)**
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90
Caratteristiche Estetiche della zona	**Coefficiente (Ki)**
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90

Coefficiente globale riferito alle caratteristiche ambientali, calcolato con il prodotto di tutti i su indicati coefficienti è: **Ki a=1,00.**

b) Caratteristiche dell'immobile:

1. Funzionali e Dimensionali;
2. Estetiche e/o di Pregio, Finiture;
3. Manutenzione e Conservazione.

b) Caratteristiche dell'immobile (ki i)	
Caratteristiche funzionali e dimensionali	**Coefficiente (Ki)**
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90
Caratteristiche Estetiche e/ o di Pregio, Finiture	**Coefficiente (Ki)**
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90
Caratteristiche Manutenzione e Conservazione	**Coefficiente (Ki)**
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90

Coefficiente globale riferito alle caratteristiche dell'unitá immobiliare, calcolato con il prodotto di tutti i sopraindicati coefficienti è: **Ki i=0,81**.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore medio

Considerando i coefficienti sopracitati e moltiplicandoli tra loro abbiamo un **coefficiente correttivo complessivo** del valore pari a:

Ki= Kia 1,00 x Kii 0,81 = 0,81 approssimato a **0,80**

In conclusione, avendo preso come valore di mercato medio la cifra di 757,50 €/mq e moltiplicandola per il coefficiente correttivo 0,80 si ha il **prezzo parametrico di mercato attuale** pari a **606,00 €/mq.**

- Valore di mercato complessivo del bene = 606,00 euro/mq x 156,05 mq = **94.566,30 €**

Altresí, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata del bene, conservazione delle caratteristiche dell'immobile e diverse condizioni esterne che possono intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione et cetera, si propone (c.fr. quesito n.10 formulato dal giudice) una riduzione pari al 10%: Vm x coefficiente riduttivo = 94.566,30 euro x 0,90 = **85.109,67 euro.**

Per quanto poc'anzi riportato si rappresenta in sintesi lo **stato di consistenza e valore di stima dell'immobile:**

Lotto UNICO					
Fg. n. 3 P.lla n. 204	**Destinazione d'uso catastale**	**Destinazione d'uso attuale**	**Superficie commerciale mq**	**Valore unitario euro/mq**	**Valore totale euro**
Sub 4	abitazione popolare	abitazione popolare	156,05	606,00	**94.566,30**
riduzione Vm del 10%					- 9.456,63
sommano in totale					**85.109,67**
a detrarre i costi per regolarizzazione edilizia- urbanistica, ape, catastali etc					- 3.500,00
Sommano in totale					**81.609,67**
Quota proprietà Spirito Francesco 1/2					**40.804,83**

In conclusione:
- il valore di mercato complessivo del bene è di euro 94.566,30;
- il prezzo base del bene è di euro 81.609,67;
- il **prezzo base del bene pignorato** è di **euro 40.804,83** (quota proprietá ½).

QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La quota in titolaritá dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura e non risulta comodamente divisibile.

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

La **residenza anagrafica** del debitore esecutato, il Sig. , (nato ad - C.F.) alla data del pignoramento e alla data attuale risulta Via Raffaele Stingone, n.35, Mugnano del Cardinale.

Dai certificati di Stato Civile estratti risulta che il Sig. , risulta **coniugato** con la Sig.ra (nata ad - C.F.) dal 01/06/1997 e in regime di **comunione legale del bene.** Dal certificato di matrimonio per estratto **non risultano annotazioni.**

In risposta a tale quesito ha acquisito, presso il competente ufficio comunale, i seguenti certificati:

- il certificato di residenza storico del debitore;
- il certificato di stato civile dell'esecutato;
- il certificato di matrimonio per estratto;

(C.fr. Allegato n. 15 Certificato di Residenza Storico del Debitore / Certificato di Stato Civile dell'Esecutato/ Certificato di Matrimonio per Estratto).

3. ELENCO DEGLI ALLEGATI (n.1/16)

1. Allegato n. 1 Visura attuale per immobile -Visura attuale per soggetto - Visura storica per immobile - Planimetria Catastale, Estratto di Mappa- Sovrapposizione Foto Satellitare e Mappa Catastale;
2. Allegato n.2 Verbale Inizio Operazioni Peritali;
3. Allegato n. 3 Atto di Provenienza del Notaio – Nota di Trascrizione R.g. n. 7494 e R.P. n. 5660;
4. Allegato n. 4 Accesso agli atti n.1 e n.2 / Verbale dell'U.T.C - Settore Lavori Pubblici - Documentazione Tecnica – Amministrativa Acquisita;
5. Allegato n. 5 Stato di fatto e Superficie Utile: Planimetria scala 1:100;
6. Allegato n. 6 Confronto Stato di Fatto e Planimetria Catastale – Confronto Stato di Fatto e Stato Assentito;
7. Allegato n. 7 Superficie Lorda: Planimetria scala 1:100;
8. Allegato n. 8 Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Allegato n. 9 Ispezione ipotecaria: Elenco Sintetico delle Formalitá sul Coniuge in comunione legale dei beni al 4/09/2024;
10. Allegato n. 10 Rilievo Fotografico;
11. Allegato n. 11 Ispezione ipotecaria: Elenco Sintetico delle Formalitá sul Fabbricato;

12. Allegato n.12 Certificato Notarile (dott.);
13. Allegato n.13 Nota di Iscrizione: Ipoteca volontaria del 25/05/2018 e Nota di trascrizione- Verbale di Pignoramento del 8/03/2024;
14. Allegato n. 14 R.G.E. N. 20/2024) Nota di Iscrizione: Ipoteca volontaria del 25/05/2018 e Nota di trascrizione- Verbale di Pignoramento del 29/04/2024;
15. Allegato n. 15 Certificato di Residenza Storico del debitore / Certificato di Stato Civile dell'esecutato/ Certificato di Matrimonio per Estratto;
16. Allegato n. 16 Attestazione di invio alle parti della Relazione.

4. ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DELL'ONORARIO E GIUSTIFICA DELLE SPESE (Allegato n.17)

Nel ringraziare l'Ill.mo Giudice per la fiducia, rassegna la presente relazione costituita da n°24 pagine e n° 17 allegati rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Con Osservanza
Prata di Principato Ultra |AV| 10 Ottobre 2024

***

La C.T.U.
arch.