ing. Massimo Gallone
XXXXXXXXXXXXXX
e-mail: XXXXXXXXXXXX
P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXX
cell: XXXXXXXXXXXX

TRIBUNALE DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 40/2024

G.I. Dott. De Vincentis Astianatte

***

Procedura promossa da: XXXXXXXX [creditore procedente]

contro: XXXXXXXXXXXXXXX [debitori esecutati]

***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (LOTTO 1)

***

Premessa

Il sottoscritto ing. Massimo Gallone, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n° 2178 ed al nuovo Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino al n° 33, nominato con ordinanza pronunciata in data 26/05/2024 dall'Ill.mo Sig. G.E. Dott. De Vincentis Astianatte esperto per la stima dei beni pignorati nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe, si pregia di rassegnare la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (*LOTTO 1*) in ordine ai quesiti formulatigli dallo stesso G.E. nel relativo Verbale di giuramento:

1) *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

2) *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

3) *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

4) *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

5) *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

6) *Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*

7) *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

8) *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

9) *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

10) *Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;*

11) *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*

12) *Procedere alla valutazione dei beni;*

13) *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*

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 relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio risulta così articolata:

- oggetto della procedura pag. 2;
- svolgimento delle operazioni peritali pag. 3;
- risposta ai quesiti pag. 5;
- note conclusive pag. 27.

***

1. Oggetto della procedura

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 22/03/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 29/04/2024 ai nn. 7707/6512, la *XXXXXXXXX* (*creditore procedente*), chiedeva al Tribunale di Avellino di procedere al pignoramento in danno dei *XXXXXXXXXXXX* [C.F.: XXXXXXXXXXXXXX; residenza: XXXXXXXXXXXXXXXXXX] e *XXXXXXXXXXXXXXX* [C.F.: XXXXXXXXXXXXXX; residenza: XXXXXXXXXXXXXXXXXX] (*debitori esecutati*), per la quota di proprietà di ½ ciascuno, del seguente immobile sito nel Comune di Mugnano del Cardinale (Av) con relative accensioni e pertinenze:

- *immobile sito nel Comune di Mugnano del Cardinale (Av), distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. X part. XXX sub. X (cat. A/4, classe 2, vani 4) e sub. X(cat. A/4, classe 2, vani 6).*

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Prima di dare inizio alle operazioni peritali, il sottoscritto provvedeva a scaricare dal fascicolo telematico tutti gli atti presenti.

Successivamente, in data 03/07/2024, lo scrivente Esperto provvedeva al deposito telematico di una nota relativa alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Le operazioni peritali - previo avvisi inviati dal sottoscritto in data 29/06/2024 a mezzo PEC al creditore procedente, ai debitori esecutati ed al Custode giudiziario (*cfr. Allegato 12.1*) - iniziavano il giorno 16 Luglio 2024 alle ore 10.30 presso gli immobili pignorati siti in Mugnano del Cardinale (Av) alla Via Giuseppe Garibaldi n°106 ed alla Via Raffaele Stingone n° 35 alla presenza dell'esecutata *XXXXXXXXXXX* e del Custode Giudiziario *avv. Matteo Raffaele Fimiani*; nessuno era presente, invece, per il creditore procedente.

Durante il sopralluogo, della durata di un'ora, si è proceduto ad una prima ispezione degli immobili pignorati (C.F.: *fg.X part.XXX sub.X-X*) e degli esterni del fabbricato in cui gli stessi sono ubicati, con relativa produzione di idonea documentazione fotografica.

Si sottolinea, inoltre, che:

- l'immobile pignorato individuato con la *part. XXX sub. X* risulta occupato dai debitori esecutati, come dichiarato dalla *Sig.ra XXXXXXXXXXXXXX*;
- l'immobile pignorato individuato con la *part. XXX sub. X* risulta, invece, occupato a titolo gratuito dal figlio degli esecutati *Sig. XXXXXXXXXXX*, come dichiarato dalla *Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX*;
- la stessa *Sig.ra XXXXXXXXXXX* ha, poi, precisato che tutte le utenze di quest'ultimo immobile sono a lei intestate e che il proprio figlio, pur avendo lì la residenza, lo occupa in maniera sporadica in quanto impiegato a Mantova nell'Esercito Italiano.

Di comune accordo con i presenti, poi, si rinviava per il prosieguo delle operazioni peritali al giorno 06 Settembre 2024 ore 16.00 presso i luoghi della presente procedura (*sopralluogo, poi, differito al giorno 09/09/2024 ore 09.00 per indisponibilità sopraggiunta degli esecutati e, successivamente, al giorno 16/09/2024 ore 09.00 per indisponibilità sopraggiunta dello scrivente*).

Il secondo sopralluogo veniva regolarmente effettuato alla data stabilita (16 Settembre 2024 ore 09.00) presso i luoghi di causa alla presenza dell'esecutato *Sig. XXXXXXXX*; nessuno era presente, invece, per il creditore procedente.

Durante il sopralluogo, di un'ora e quarantacinque minuti, si è proceduto al rilievo metrico dei

vari ambienti costituenti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Al termine di ciascun sopralluogo è stato poi redatto un apposito verbale, sottoscritto dai presenti, che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale [Verbale n° 1 - Verbale n° 2].

***

3. Risposta ai quesiti

3.1 Quesito 1

"*..... Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*".

Alla luce di quanto potuto osservare durante i sopralluoghi e di quanto contenuto sia nei documenti agli atti che in quelli acquisiti, si ritiene che per i beni oggetto di pignoramento possano formarsi **DUE DISTINTI LOTTI DI VENDITA** così definiti:

1) LOTTO 1:

***"piena proprietà di un appartamento ubicato al Piano Terra (e con cantina pertinenziale al Piano Seminterrato) del fabbricato sito in Mugnano del Cardinale (Av) alla Via Giuseppe Garibaldi n° 106 - Via Raffaele Stingone n° 35, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio X particella XXX sub. X, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, in ditta XXXXXXXXX (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXX (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX), confinante in senso orario con Via Raffaele Stingone, Via Giuseppe Garibaldi e particella XXX"*;**

2) LOTTO 2:

"piena proprietà di un appartamento ubicato al Piano Primo e Secondo (e con cantina pertinenziale al Piano Seminterrato) del fabbricato sito in Mugnano del Cardinale (Av) alla Via Giuseppe Garibaldi n° 106 - Via Raffaele Stingone n° 35, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio X particella XXX sub. X, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, in ditta XXXXXXXXXXX (proprietà per ½) e XXXXXXXXXX (proprietà per ½), confinante in senso orario con Via Raffaele Stingone, Via Giuseppe Garibaldi e particella XXX".

Si precisa che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in virtù dell'atto di compravendita trascritto in loro favore (*Atto di compravendita per notaio Massimo des Loges del 20/04/2005 rep. 140434/16330*).

Si precisa, inoltre, che nelle pagine seguenti si farà riferimento al solo *LOTTO 1*.

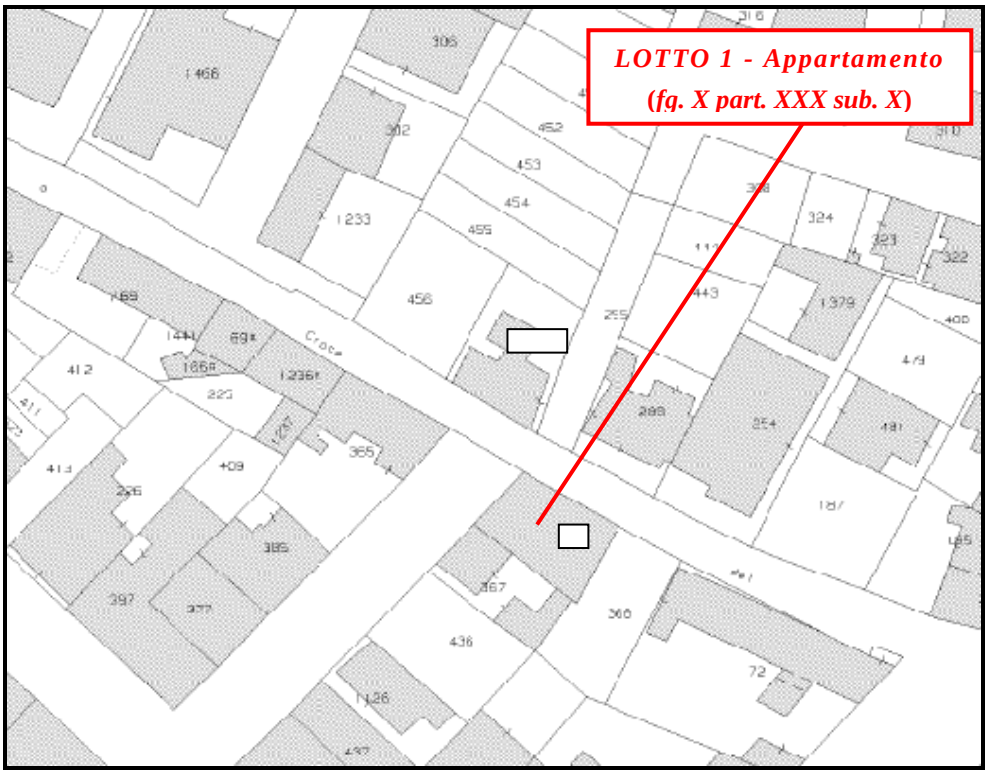


Figura 1 - [*Stralcio mappa catastale*]

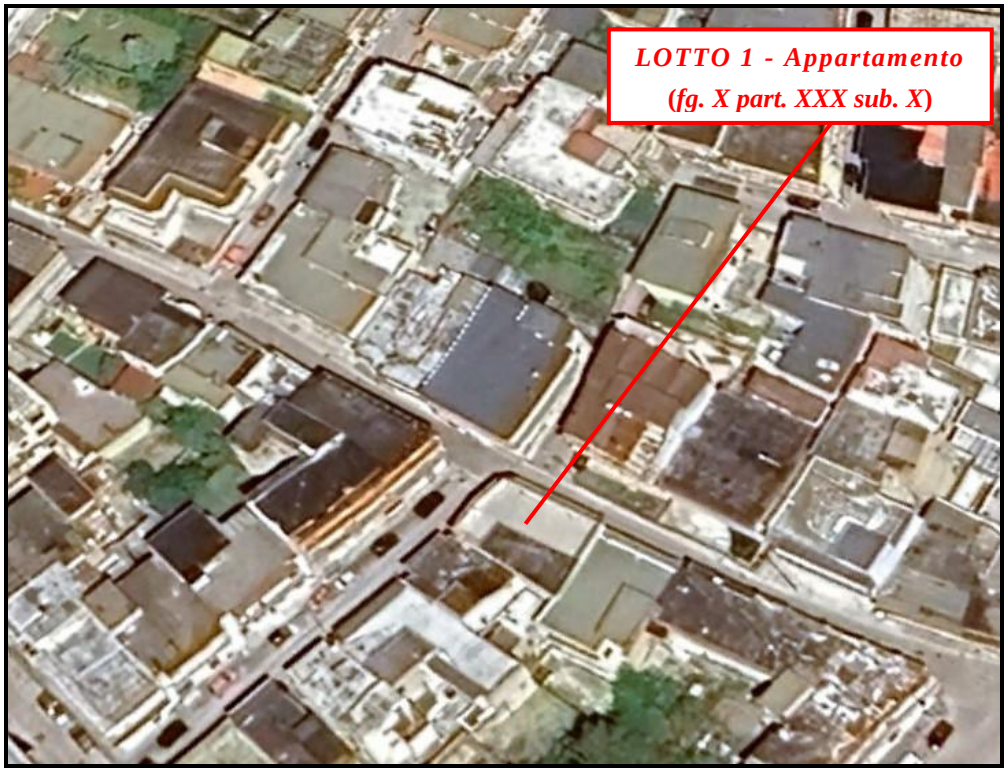


Figura 2 - [*Foto satellitare*]

3.2 Quesito 2

"*..... Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*".

Alla luce dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente Esperto e delle successive indagini espletate, sull'immobile pignorato facente parte del ***LOTTO 1*** [Appartamento (*fg. X part. XXX sub. X*)] si rileva che:

- l'immobile in oggetto è ubicato al Piano Terra (*Appartamento*) ed al Piano Seminterrato (*Cantina*) del fabbricato sito nel Comune di Mugnano del Cardinale (Av) alla Via Giuseppe Garibaldi n° 106 - Via Raffaele Stingone n° 35, zona urbana a ridosso dell'arteria principale di detto Comune;
- tale fabbricato, articolato su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, presenta una struttura portante in muratura con solai in latero-cemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero edificio è da ritenersi, a parere dello scrivente, nel complesso mediocre, tenendo conto anche della vetustà dello stesso (*segni di degrado si riscontrano soprattutto in corrispondenza dei frontalini dei balconi e dei cornicioni, con alterazioni cromatiche della facciata in varie zone*);
- l'accesso all'appartamento in oggetto avviene dalla Via Giuseppe Garibaldi n° 106 mediante un portone d'ingresso in alluminio e vetro; l'accesso al Piano Seminterrato, dove è ubicata la cantina, avviene, invece, dalla Via Raffaele Stingone n° 35 mediante un portone in ferro che immette in un ampio androne;
- l'appartamento in oggetto presenta in pianta una forma irregolare, un'altezza interna pari a 3,30 ml e risulta composto attualmente dai seguenti ambienti ed accessori:
  - *Cucina*: Superficie netta = 22,95 m^2;
  - *Soggiorno*: Superficie netta = 18,36 m^2;
  - *Letto*: Superficie netta = 20,62 m^2;
  - *WC*: Superficie netta = 7,47 m^2;
  - *Cantina* (Piano Seminterrato): Superficie netta = 34,81 m^2 (h=2,35m);
- l'appartamento presenta rifiniture interne di tipo normale: gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni e i relativi scuri sono in alluminio; il portone di ingresso è, invece, in alluminio e vetro; la pavimentazione dei vari ambienti è costituita da piastrelle in materiale ceramico, così come i rivestimenti delle pareti degli ambienti *Cucina* e *WC*; le pareti ed i soffitti dei vari ambienti sono intonacati e tinteggiati; i sanitari presenti

nell'ambiente *WC* sono in ceramica bianca e la rubinetteria è predisposta per l'erogazione sia dell'acqua fredda che di quella calda;

- l'appartamento in oggetto è dotato dei seguenti impianti (*tutti del tipo sotto-traccia*), di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, televisivo, telefonico, citofonico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo (presenza di una caldaia murale a gas nell'ambiente *Cucina* e di radiatori in ghisa);
- degli impianti su menzionati si evidenzia l'assenza dei relativi certificati (*o almeno non sono stati reperiti né presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano del Cardinale né in loco*);
- lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento pignorato può ritenersi nel complesso mediocre (*tracce di condensa e muffa sono presenti in più zone dello stesso*);
- la cantina pertinenziale dell'appartamento su menzionato, collocata al Piano Seminterrato ed a cui si accede attraverso un disimpegno comune, si presenta, invece, allo stato grezzo, sprovvista di pavimentazione e con pareti e soffitti privi di intonaco e tinteggiatura;
- si rappresenta, infine, che l'appartamento in oggetto non risulta dotato dell'Attestato di prestazione energetica (*o almeno lo stesso non è stato reperito in loco*); per l'elaborazione dello stesso si stima un costo presunto di € 200,00.

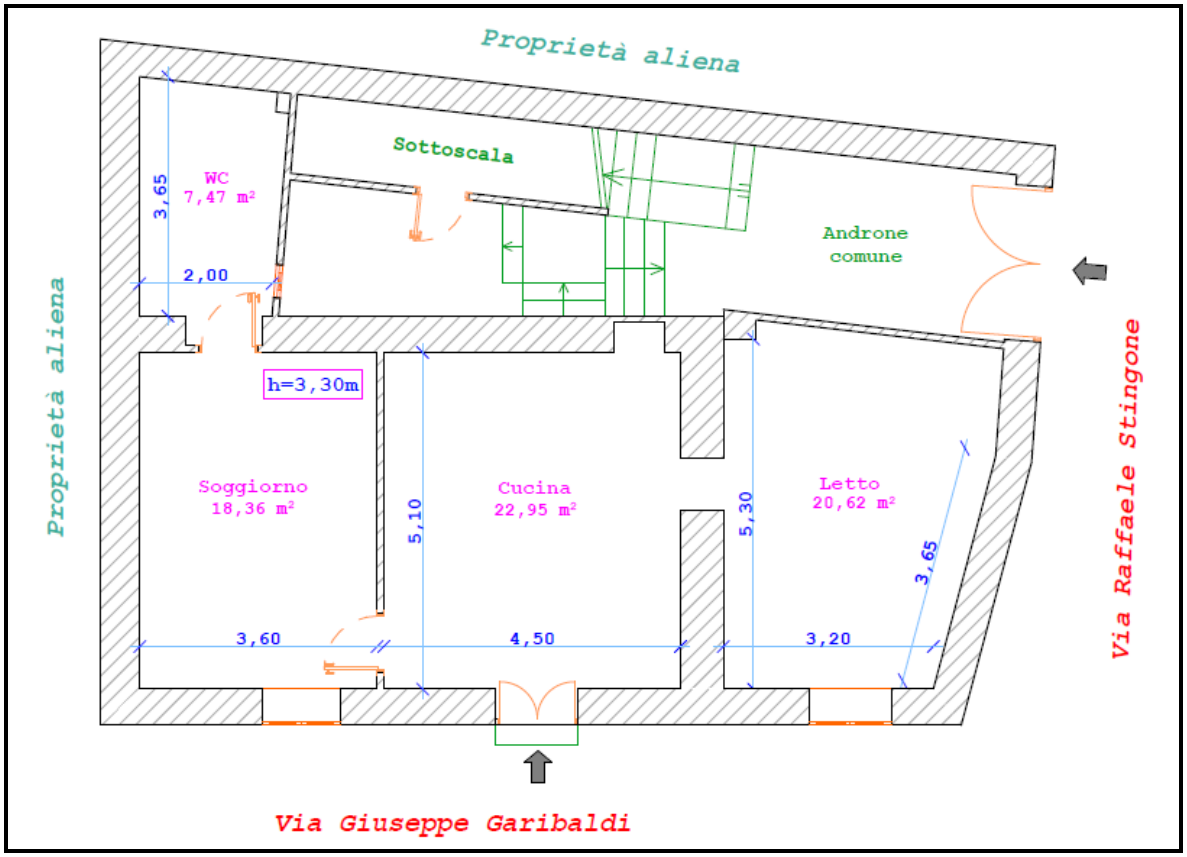


Figura 3 - [*Planimetria Lotto 1 (Appartamento) - Piano Terra*]

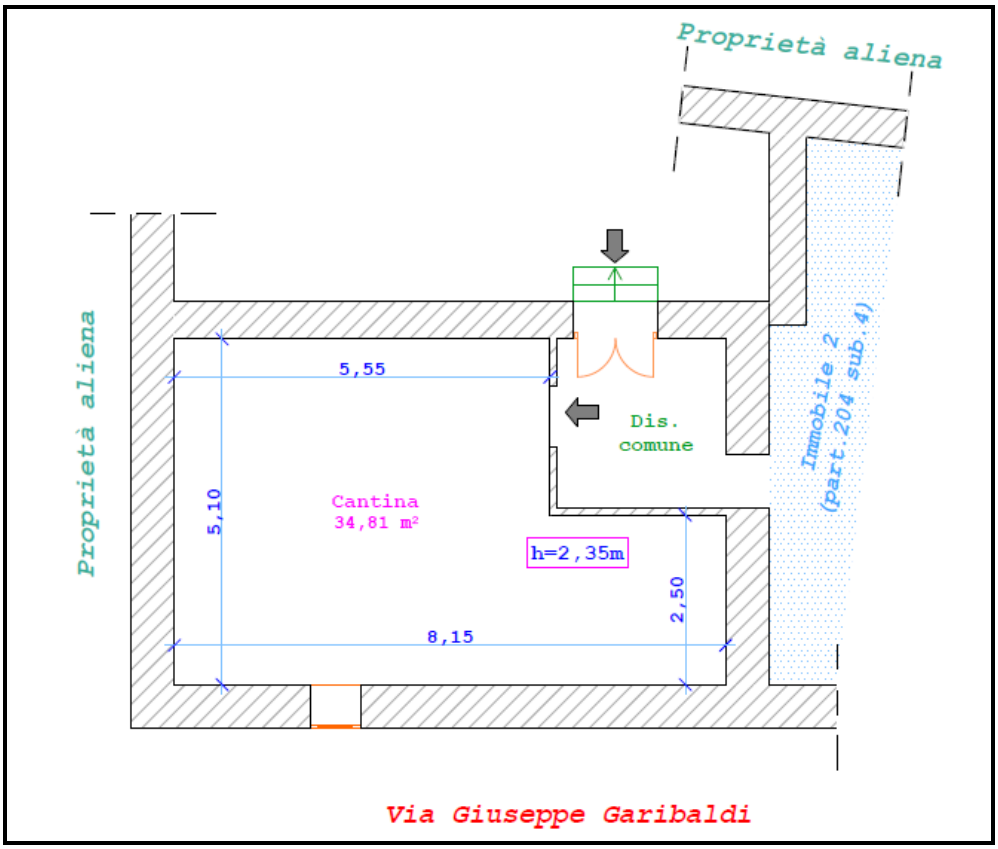


Figura 4 - [*Planimetria Lotto 1 (Appartamento) - Piano Seminterrato*]

Figura 5 - [*Lotto 1 (Appartamento) - Piano Terra - Particolare Cucina*]

Figura 6 - [*Lotto 1 (Appartamento) - Piano Terra - Particolare Letto*]

Figura 7 - [*Lotto 1 (Appartamento) - Piano Terra - Particolare Soggiorno*]

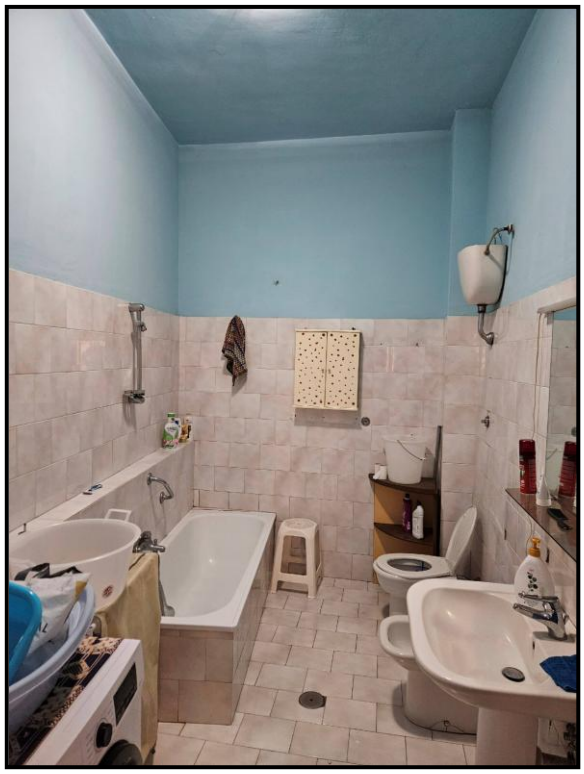


Figura 8 - [*Lotto 1 (Appartamento) - Piano Terra - Particolare WC*]

Figura 9 - [*Lotto 1 (Appartamento) - Piano Seminterrato - Particolare Cantina*]

3.3 Quesito 3

"*..... Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*".

⇨ **<u>Verifica conformità catastale</u> (*part. XXX sub. X*)** ⇦

L'immobile oggetto di pignoramento (*Appartamento*) facente parte del *Lotto 1* presenta attualmente la seguente <u>identificazione catastale</u>:

- C.F.: Comune di Mugnano del Cardinale ***foglio X part. XXX sub. X*** [cat. A/4; cons. 4 vani].

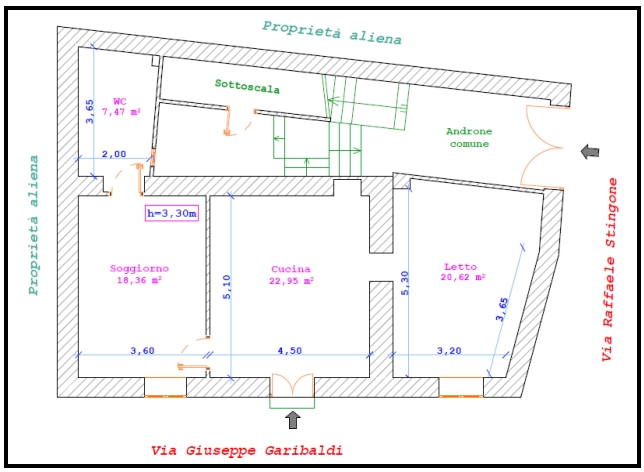
Si rappresenta, inoltre, quanto segue:

- la su menzionata particella, unitamente al sub. X, deriva dalle originarie *particelle XXX sub. X-X* (giusta operazione catastale di frazionamento e fusione → variazione in soppressione del 19/06/1997 n°A01448.1/1997);
- sull'estratto di mappa catastale il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato in oggetto (*part. XXX sub. X*) è individuato con la *part. XXX*, anche se nelle visure catastali viene indicato che la corrispondente particella al Catasto Terreni è rappresentata dalla *particella XXX* (*al riguardo si precisa che, nell'ipotesi in cui si voglia procedere con la bonifica dell'identificativo catastale, i relativi costi presunti vengono stimati in 1.000,00 €*);

Con riferimento, invece, alla <u>planimetria catastale</u> dell'immobile in oggetto (*part. XX sub. X*) si rappresenta quanto segue:

- tale planimetria si può ritenere sostanzialmente conforme allo stato di fatto riscontrato dallo scrivente in sede di sopralluoghi.

Di seguito si riporta per la *part. XXX sub. X* il <u>confronto tra le planimetrie dello stato di fatto riscontrato e la planimetria catastale</u>.



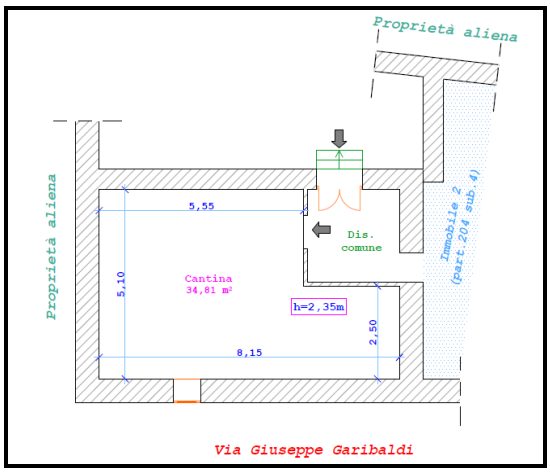


Figura 10 - [*Lotto 1 (Appartamento) - Planimetrie Stato di fatto*]

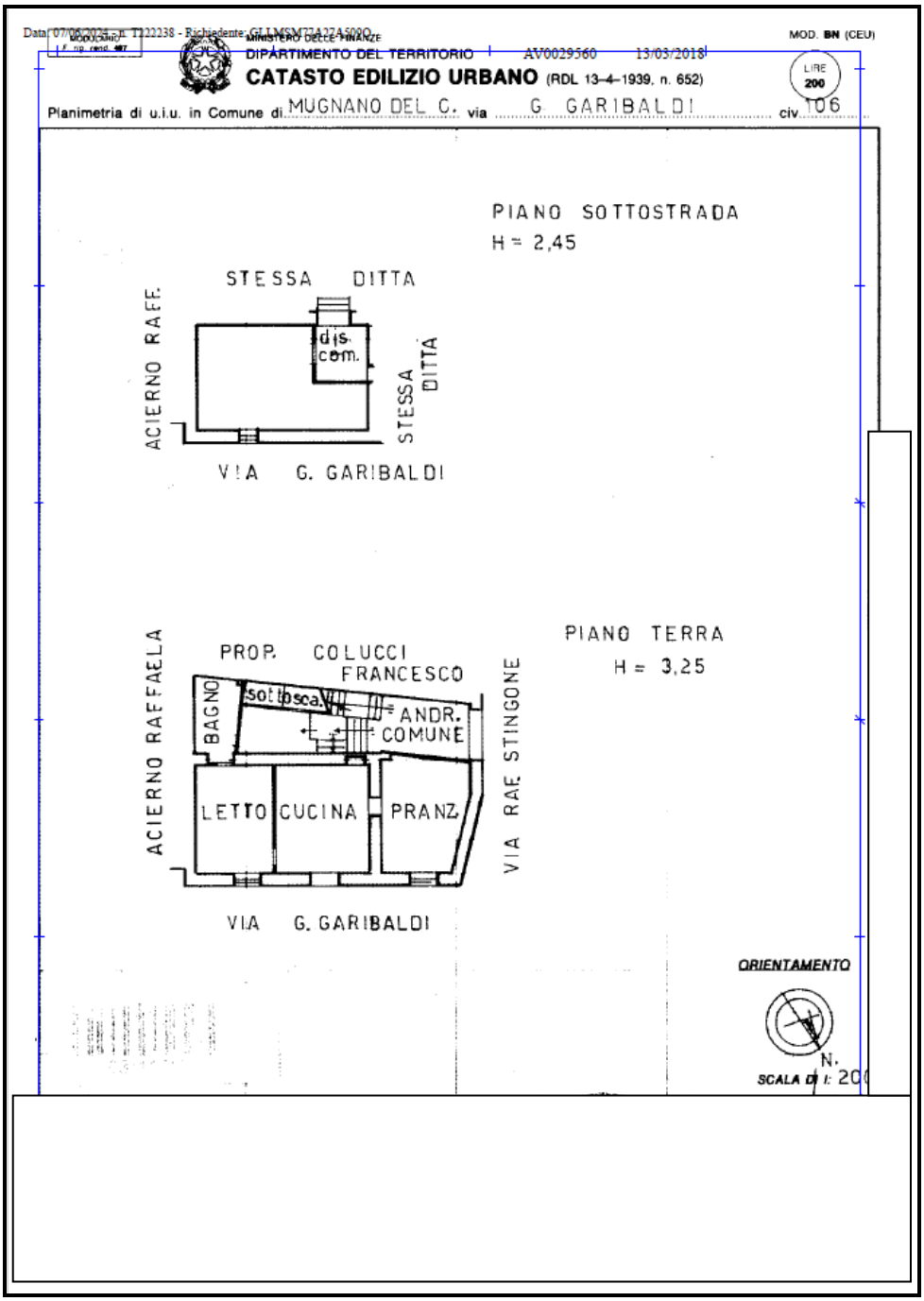


Figura 11 - [*Lotto 1 (Appartamento) - Planimetria catastale*]

3.4 Quesito 4

"*..... Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*".

⇨ PROSPETTO SINTETICO LOTTO N° 1 ⇦

LOTTO N° 1: **Piena proprietà di un *appartamento*** ubicato al Piano Terra (e con *cantina pertinenziale* al Piano Seminterrato) del fabbricato sito in Mugnano del Cardinale (Av) alla Via Giuseppe Garibaldi n° 106 - Via Raffaele Stingone n° 35, della superficie commerciale complessiva di 99,19 m^2; è composto dai seguenti ambienti ed accessori: cucina, soggiorno, letto, wc, cantina; confina in senso orario con Via Raffaele Stingone, Via Giuseppe Garibaldi e particella XXX; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano del Cardinale al ***foglio X particella XXX sub. X***; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale (*si rappresenta l'eventualità di procedere con la bonifica dell'identificativo catastale*); vi è *Concessione Edilizia in Sanatoria n° 4 del 17/09/1986*, cui non è conforme lo stato dei luoghi (*diversa distribuzione interna del Piano Seminterrato e dell'Appartamento, nonché una diversa destinazione d'uso di parte dello stesso; realizzazione di un'apertura nella muratura portante, chiusura/non realizzazione della prevista apertura su una parete divisoria*); a parere dell'Esperto stimatore tale difformità edilizie possono essere sanate mediante presentazione di apposita Pratica Edilizia in Sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano del Cardinale, nonché dei relativi atti per la prevenzione del rischio sismico in Campania presso gli Uffici del Genio Civile.

PREZZO BASE D'ASTA → euro 43.000,00

3.5 Quesito 5

"*..... Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*".

Dall'esame della certificazione notarile agli atti e del titolo di provenienza allegato alla presente relazione (*cfr. Allegato 9*), si evince che l'immobile pignorato (*part. XXX sub. X*) è pervenuto ai *Sig.ri XXXXXXXX* e *XXXXXXXXXX* in virtù del seguente atto:

- Atto di compravendita per notaio Massimo des Loges del 20/04/2005 (Rep. 140434/16330), registrato in Avellino il 21/04/2005 al n° 1183/1T ed ivi trascritto il 22/04/2005 ai nn. 7491/5660 [venditori: *Sig.ri XXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX*].

In precedenza, ai *Sig.ri XXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXX* l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù dei seguenti atti:

- *Dichiarazione di Successione di XXXXXXXX*, presentata all'Ufficio del Registro di Avellino ed ivi registrata al n° 74 Vol. 528, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 20/11/1989 ai nn. 14056/11955 [data di apertura successione: 23/01/1989];
- *Dichiarazione di Successione di XXXXXXXXXXX*, presentata all'Ufficio del Registro di Avellino ed ivi registrata al n° 35 Vol. 527, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 13/06/1989 ai nn. 7431/6370 [data di apertura successione: 31/07/1988].

Si rappresenta, inoltre, quanto segue:

- nelle due Dichiarazioni di Successione su menzionate, i beni trasferiti sono le *particelle XXX sub. X e sub. X*; tali particelle, in seguito ad una operazione catastale di frazionamento e fusione (variazione in soppressione del 19/06/1997 n°A01448.1/1997), sono state soppresse dando origine alle attuali *particelle XXX sub. X* e *sub. X*.

3.6 Quesito 6

"*..... Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*".

⇨ <u>Verifica conformità urbanistico-edilizia</u> (*part. XXX sub. X*) ⇦

Dall'esame della documentazione acquisita in copia dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano del Cardinale [*cfr. Allegato 8*], è emerso quanto segue in merito alle **<u>pratiche edilizie</u>** che hanno riguardato il fabbricato in cui è collocato l'appartamento pignorato in oggetto (*part. XXX sub. X*):

- in data 17/09/1986 veniva rilasciata al proprietario dell'epoca *Sig. XXXXXXXXX* la <u>Concessione Edilizia in Sanatoria n° 4</u> dal Sindaco del Comune di Mugnano del Cardinale, a seguito della presentazione della Domanda di Condono n° 3781 del 06/11/1985 ai sensi della Legge n° 47/1985 e riguardante la sanatoria di ampliamento di porzione di fabbricato già esistente;
- successivamente la su menzionata Concessione veniva volturata in favore della *Sig.ra XXXXXXXXXXX* (*giusta Voltura Concessione Edilizia del 10/03/1994 prot. 1254*);
- in data 11/10/1985 veniva rilasciato per il fabbricato in oggetto il relativo *Certificato di idoneità statica* allegato, poi, alla su menzionata Domanda di Condono;
- non sono presenti (*o almeno non sono stati reperiti né presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano del Cardinale né in loco*) i certificati degli impianti, il certificato di agibilità/abitabilità;
- dalle rilevazioni eseguite in sede di sopralluogo si è potuto constatare per la sola unità immobiliare in oggetto (*part. XXX sub. X*) la <u>presenza di alcune difformità rispetto ai grafici assentiti</u>; in particolare:
  - una diversa distribuzione interna del Piano Seminterrato - dove sono ubicate le cantine pertinenziali dei due appartamenti facenti parte del fabbricato (*part. XXX sub. X* e *sub. X*) - con la realizzazione mediante tramezzature di un disimpegno comune;
  - una diversa distribuzione interna dell'appartamento, nonché una diversa destinazione d'uso di parte dello stesso (attualmente è tutto residenziale, mentre nei grafici assentiti una parte dello stesso era destinata ad uso non residenziale);
  - realizzazione di un'apertura nella parete di muratura che separa l'attuale ambiente *Cucina* dall'attuale ambiente *Letto* e chiusura/non realizzazione dell'apertura prevista sulla parete divisoria tra l'androne e l'attuale ambiente *Letto*;

- a tal fine lo scrivente evidenzia quanto segue:
  - **si ritiene che tali difformità riscontrate siano suscettibili di sanatoria**: occorrerà, infatti, presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano del Cardinale un'apposita Pratica Edilizia in Sanatoria, con il pagamento dei diritti di segreteria e della relativa sanzione, nonché dei relativi atti per la prevenzione del rischio sismico in Campania presso gli Uffici del Genio Civile;
  - ai fini della **regolarizzazione urbanistico-edilizia** di cui sopra si stima un costo complessivo presunto di € 5.000,00, comprensivo dei diritti di segreteria, della sanzione, degli onorari tecnici.

Si riporta di seguito il confronto tra lo stato di fatto e lo stato assentito, con indicazione delle difformità riscontrate.

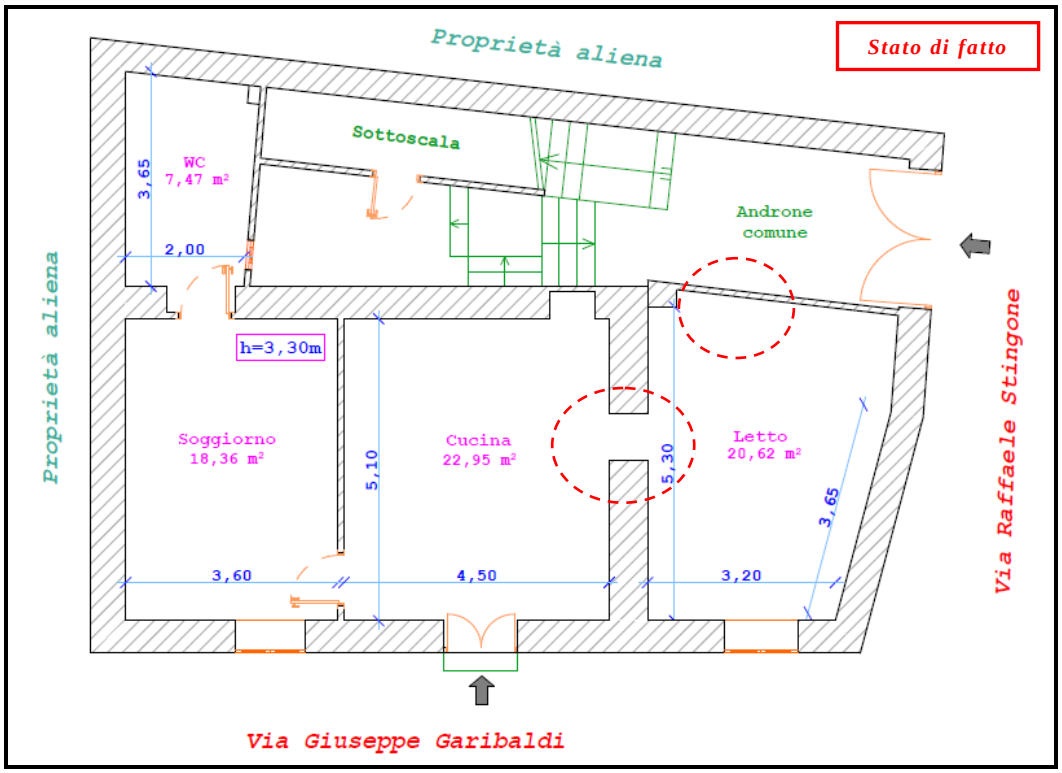


Figura 12 - [*Lotto 1 (Appartamento) - Piano Rialzato - Stato di fatto*]

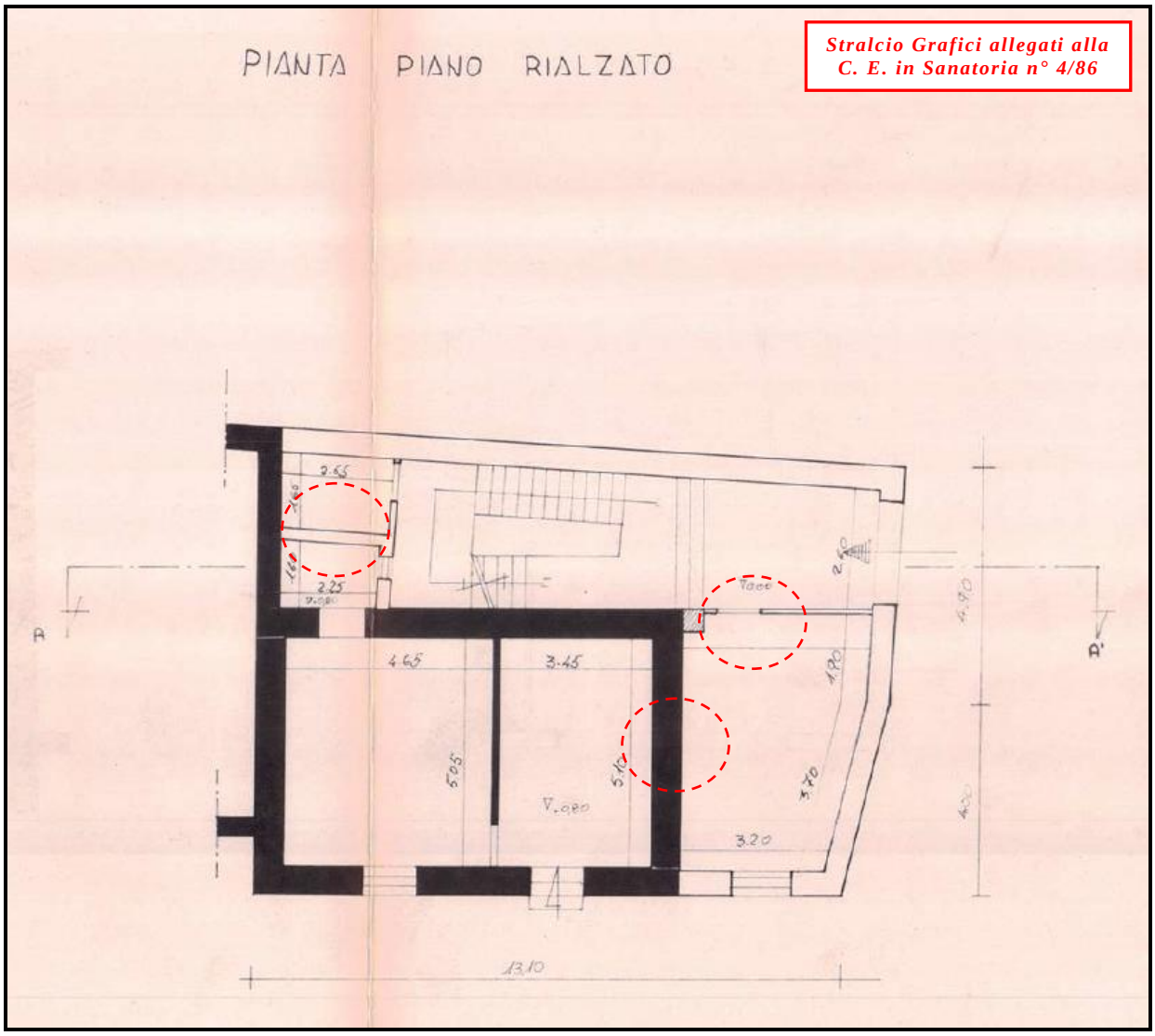


Figura 12 - [*Lotto 1 (Appartamento) - Piano Rialzato - Stato assentito*]

3.7 Quesito 7

"*..... Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*".

Durante l'accesso presso l'immobile pignorato (*part. XXX sub. X*), lo scrivente ha preso atto che lo stesso risulta essere occupato a titolo gratuito dal *Sig. XXXXXXXXX*, figlio degli esecutati (*come da dichiarazione resa dalla debitrice esecutata*).
Pertanto, come richiesto dai quesiti nel caso di immobile occupato da terzi senza titolo, lo scrivente procede di seguito a determinare la relativa indennità di occupazione.

1) Stima Canone di locazione di mercato

Premesso che:

- i valori unitari mensili del canone di locazione per beni simili all'immobile pignorato sono stati desunti dai database dell'Agenzia del Territorio [O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Anno 2023 - II Semestre*)];
- tali valori oscillano da un minimo di 2,40 €/m^2·mese ad un massimo di 3,00 €/m^2·mese.

Assumendo a base di calcolo il valore medio di 2,70 €/m^2·mese, si ottiene un valore per il Canone di locazione ordinario pari a:

- ✓ 2,70 €/m^2·mese x 99,19 m^2 = 267,81 €/mese
  (*dove, come ben evidenziato nel paragrafo 3.12, 99,19 m^2 rappresenta la superficie commerciale dell'immobile pignorato*).

Considerato lo stato attuale dell'immobile, si ritiene opportuno utilizzare un coefficiente correttivo pari a 0,95.
Pertanto, il **Canone di locazione di mercato dell'immobile pignorato (*part. XXX sub. X*)** viene stimato in: 267,81 €/mese x 0,95 = 254,42 €/mese ≈ **255,00 €/mese**.

2) Stima Indennità di occupazione

Sulla scorta del canone di locazione sopra stimato, lo scrivente propone all'Ill.mo Sig. G.E. la seguente **indennità di occupazione per l'immobile pignorato (*part. XXX sub. X*)**:
Indennità di occupazione = 0,85 x Canone = 0,85 x 255,00 €/mese = 216,75 €/mese ≈ **215,00 €/mese**
(*si ritiene congruo applicare una decurtazione del 15% al canone di locazione di mercato per tener conto dei seguenti fattori: durata ridotta e precaria dell'occupazione; obbligo di rilascio immediato dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, esigenza di assicurare la conservazione del bene*).

3.8 Quesito 8

"*..... Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*".

Preliminarmente si rappresenta quanto segue:

- dalla certificazione notarile depositata agli atti e dalle successive ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente si evince che l'immobile pignorato (*part. XXX sub. X*) alla data del 01/10/2024 risulta interessato dalle seguenti formalità:
    1. Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 25/05/2018 ai nn. 8598/625 per la somma complessiva di euro 234.000,00, di cui euro 130.000,00 per capitale, contro i *Sig.ri XXXXXXX* e *XXXXXXX* ed a favore di "*XXXXXXXXXX*", con sede in XXXXX codice fiscale XXXXXX, a garanzia di mutuo fondiario concesso ai *Sig.ri XXXXXXXX* e *XXXXXXXXX* con atto rogato dal notaio Flora Veneruso in data 22/05/2018 (rep. 1526/1219);
    2. Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 29/04/2024 ai nn. 7707/6512 contro i *Sig.ri XXXXXXXXX* e *XXXXXXXXXXXXX* ed a favore di "*XXXXXXXXXX*", con sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXX.

Nella pagina seguente vengono elencati gli *oneri e vincoli* che rimarranno a carico dell'acquirente e quelli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali:** nessuna;
- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** nessuno;
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** nessuna;
- **Altre pesi o limitazioni d'uso:** nessuno;
- **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:** nessuno.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- **Iscrizioni ipotecarie:**
  - ***Ipoteca volontaria*** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 25/05/2018 ai nn. 8598/625 per la somma complessiva di euro 234.000,00, di cui euro 130.000,00 per capitale, contro i *Sig.ri XXXXXXXX* e *XXXXXXXXXX* ed a favore di "*XXXXXXXXXX*, con sede in XXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXX, a garanzia di mutuo fondiario concesso ai *Sig.ri XXXXXXXXXXX* e *XXXXXXXXXX* con atto rogato dal notaio Flora Veneruso in data 22/05/2018 (rep. 1526/1219);
- **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**
  - ***Pignoramento immobiliare*** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 29/04/2024 ai nn. 7707/6512 contro i *Sig.ri XXXXXXXXXX* e *XXXXXXXXX* ed a favore di "*XXXXXXXXXXXXX*", con sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXXX.
- **Difformità urbanistico-edilizie:**
  - ***diversa distribuzione interna del Piano Seminterrato*** - dove sono ubicate le cantine pertinenziali dei due appartamenti facenti parte del fabbricato (*part. XXX sub. X* e *sub. X*) - con la realizzazione mediante tramezzature di un disimpegno comune;
  - ***diversa distribuzione interna dell'Appartamento, nonché una diversa destinazione d'uso di parte dello stesso***;
  - ***realizzazione di un'apertura nella muratura portante, chiusura/non realizzazione della prevista apertura su una parete divisoria***;

  costi stimati per la relativa regolarizzazione: 5.000,00 € (*si precisa che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta*).
- **Difformità catastali:**

- rilevanti → nessuna;
- costi per eventuale bonifica identificativo catastale → 1.000,00 € (*si precisa che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta*).

3.9 Quesito 9

"*..... Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*".

L'immobile pignorato (*part. XXX sub. X*) non ricade su suolo demaniale.

3.10 Quesito 10

"*..... Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo*".

L'immobile pignorato (*part. XXX sub. X*) non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico, essendo il diritto sullo stesso dei debitori esecutati di piena proprietà.

3.11 Quesito 11

"*..... Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*".

L'immobile pignorato (*part. XXX sub. X*) risulta ubicato all'interno di un fabbricato costituito complessivamente da due appartamenti di proprietà degli stessi debitori esecutati; pertanto, non essendovi condominio, non vi sono spese condominiali.

3.12 Quesito 12

"*..... Procedere alla valutazione dei beni*".

Per la valutazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento (*part. XXX sub. X*) viene utilizzato il criterio di stima del "più probabile valore di mercato".

Il procedimento utilizzato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni analoghi all'attualità.

Il giudizio di stima viene formulato in base al "*principio della ordinarietà*"; si giungerà, quindi, alla valutazione finale, applicando al valore di stima ordinario le dovute aggiunte e detrazioni per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso in esame, viene assunto come parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale, che si ottiene dalla sommatoria della superficie lorda (S.L.) [*superficie valutata al lordo delle murature interne e perimetrali ed a lordo della metà dei muri in comunione con le altre proprietà*] e delle superfici non residenziali (S.N.R.) del bene da stimare opportunamente ragguagliate con coefficienti correttivi (*così come indicato nell'Allegato C del DPR n° 138 del 23/03/1998 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*).

Il più probabile valore di mercato del bene in condizioni di ordinarietà si ottiene dalla formula: $V_0 = p_o \cdot S_c$

dove:
- V_0 = il più probabile valore di mercato del bene in condizioni di ordinarietà;
- p_o = valore medio unitario rilevato dal mercato;
- S_c = superficie commerciale del bene oggetto di stima.

Il valore finale del bene, infine, si ottiene dalla formula: $V = V_0 \cdot K_{tot}$

dove:
- V = il più probabile valore di mercato del bene;
- V_0 = il più probabile valore di mercato del bene in condizioni di ordinarietà;
- K_{tot} = coefficiente correttivo totale.

Pertanto, si determina innanzitutto la <u>superficie commerciale dell'immobile pignorato</u> sulla base del rilievo effettuato e delle planimetrie allegate alla presente relazione (*cfr. Allegati 5.1*):

✓ ***<u>Superficie commerciale Appartamento</u>***:

- *<u>Superficie lorda appartamento</u>* (S.L.$_1$): 88,50 m^2
- *<u>Superficie non residenziale appartamento</u>* (S.N.R.):

  - Superficie Cantina (S.L.$_2$): 42,76 m^2

La **superficie commerciale complessiva dell'appartamento** è pari a:

$\mathbf{S_c}$ = S.L.$_1$ x1+S.L.$_2$x0,25 = [88,50x1+42,76x0,25] m^2 = **99,19 m^2**

I valori unitari dei beni immobili simili al bene oggetto di stima sono stati desunti dallo scrivente Esperto dai database dell'Agenzia del Territorio con riferimento alla Provincia, al Comune ed alla Zona omogenea OMI in cui si collocano gli immobili considerati ed ovviamente con riferimento alla loro categoria catastale [*O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare* (*Anno 2023 - II Semestre*)], e confrontati opportunamente con quelli derivanti dalle indagini condotte dallo scrivente presso alcune Agenzie immobiliari operanti nella zona.

Per immobili simili a quello in esame, il valore di mercato unitario rilevato dalla banca dati O.M.I. oscilla nei seguenti intervalli:

Tipologia	**Valori unitari (€/m^2)**	
	min	**max**
Abitazioni	690,00	830,00

Assumendo a base di calcolo il seguente valore unitario:

Tipologia	**Valore unitario assunto (€/m^2)**
Abitazioni	690,00

si ottiene:

Valore di mercato ordinario Appartamento:

$\mathbf{V_0}$ = (p_o x S_c) = (690,00 €/m^2 x 99,19 m^2) = **68.441,10 €**

Il più probabile valore di mercato si ottiene, come detto, dal valore ordinario effettuando le aggiunte e detrazioni tramite coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

Per l'immobile in oggetto, considerata:

- la vetustà del fabbricato in cui è ubicato e lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso;
- l'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- l'assenza di un posto auto assegnato;
- l'assenza dei certificati degli impianti, del certificato di agibilità/abitabilità, dell'attestato di prestazione energetica;

si ritiene congruo ed opportuno utilizzare un coefficiente correttivo totale pari a 0,80.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato (*part. XXX sub. X*)** risulta pari a:

V = $V_0 \cdot K_{tot}$ = 68.441,10 € x 0,80 = 54.752,88 € ≈ **55.000,00 €**

Sulla scorta del valore di mercato sopra stimato e come richiesto dal quesito formulatogli, lo scrivente propone all'Ill.mo Sig. G.E. il seguente **prezzo base d'asta per l'immobile pignorato (*part. XXX sub. X*)**:

Prezzo base d'asta = [0,90 x V - (costi regolarizzazione edilizia + costi eventuale bonifica identificativo catastale)] =

= [0,90 x 55.000,00 - (5.000,00 + 1.000,00)] € = 43.500,00 € ≈ **43.000,00 €**

(*si ritiene congruo applicare una decurtazione del 10% al valore di mercato per tener conto del fatto che l'immobile non verrà messo in vendita sul libero mercato bensì sarà sottoposto alla vendita forzata*; *vengono sottratti, poi, i costi stimati per la regolarizzazione edilizia dell'immobile e per l'eventuale bonifica dell'identificativo catastale*).

3.13 Quesito 13

"*..... Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*".

Il pignoramento in oggetto non si riferisce ad una quota indivisa dell'immobile bensì all'intero e, pertanto, lo scrivente non deve procedere alla valutazione della stessa.

3.14 Quesito 14

"*..... Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*".

Dall'esame della documentazione rilasciata allo scrivente dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Mugnano del Cardinale (*cfr. Allegato 7*), si evince quanto segue:

- entrambi i debitori esecutati sono residenti nel Comune di Mugnano del Cardinale (Av) alla Via Raffaele Stingone n° 35 dal 01/05/2005 [si rappresenta che a tale civico vi è l'accesso alla sola cantina dell'immobile pignorato in oggetto (*part. XXX sub. X*)];
- i debitori hanno contratto tra loro matrimonio in Mugnano del Cardinale in data 01/06/1997 (*non risultano presenti annotazioni sul relativo Certificato di matrimonio per estratto rilasciato allo scrivente*).

***

4. Note conclusive

In virtù delle considerazioni sopra esposte e della stima eseguita, si esprime il giudizio che **il prezzo base d'asta** da attribuire all'immobile facente parte del ***LOTTO 1*** e così definito:

LOTTO 1: "piena proprietà di un appartamento ubicato al Piano Terra (e con cantina pertinenziale al Piano Seminterrato) del fabbricato sito in Mugnano del Cardinale (Av) alla Via Giuseppe Garibaldi n° 106 - Via Raffaele Stingone n° 35, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio X particella XXX sub. X, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, in ditta XXXXXXXXX (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXX (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX), confinante in senso orario con Via Raffaele Stingone, Via Giuseppe Garibaldi e particella XXX",

risulta pari a: **euro 43.000,00 (Quarantatremila/00 euro)**.

***

Ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (relativa al *Lotto 1*) e ringrazia per la fiducia a lui accordata, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Si allegano alla presente:

All. 1. Verbali delle operazioni peritali:
- All. 1.1 *Verbale del 16/07/2024*;
- All. 1.2 *Verbale del 16/09/2024*;

All. 2. Foto aeree;

All. 3. Documentazione fotografica:
- All. 3.1 *Documentazione fotografica Lotto 1*;
- All. 3.2 *Documentazione fotografica Lotto 2*;

All. 4. Schede fotografiche:
- All. 4.1 *Schede fotografiche Lotto 1*;
- All. 4.2 *Schede fotografiche Lotto 2*;

All. 5. Restituzione grafica del rilievo metrico:
- All. 5.1 *Planimetrie Lotto 1*;
- All. 5.2 *Planimetrie Lotto 2*;

All. 6. Documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Avellino-Territorio:
- All. 6.1 *Estratto di mappa catastale*;

All. 6.2 *Visure catastali*;

All. 6.3 *Planimetrie catastali*;

All. 6.4 *Visure ipotecarie*;

All. 7. Documentazione acquisita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mugnano del Cardinale:

All. 7.1 *Certificati storici di residenza "Debitori esecutati"*;

All. 7.2 *Certificati Stato civile "Debitori esecutati"*;

All. 7.3 *Certificato matrimonio per estratto "Debitori esecutati"*;

All. 8. Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano del Cardinale:

All. 8.1 *Domanda di Condono prot. 3781 del 06/11/85*;

All. 8.2 *Concessione Edilizia in Sanatoria n° 4 del 17/09/1986 e stralcio allegati*;

All. 8.3 *Certificato di idoneità statica del 11/10/1985*;

All. 8.4 *Voltura Concessione Edilizia in Sanatoria n° 4 del 17/09/86 (prot.1254 del 10/03/94)*;

All. 9. Titoli di provenienza degli immobili pignorati:

All. 9.1 *Atto di Compravendita per notaio Massimo des Loges del 20/04/2005 (rep. 140434/16330)*;

All. 10. Comunicazioni Esperto:

All. 10.1 *Note del 29/06/2024: Comunicazioni data inizio operazioni peritali*;

All. 10.2 *Note del 18/07/2024: Avviso di sopralluogo*;

All. 10.3 *Note del 03/09/2024: Avviso di differimento sopralluogo*;

All. 10.4 *Note del 08/09/2024: Avviso di differimento sopralluogo*;

All. 10.5 *Note del 08/10/2024: Trasmissione relazione peritale ed avvisi di ricevimento*.

Con osservanza.

Cesinali, lì 08 Ottobre 2024

(*Il CTU ing. Massimo Gallone*)