

TRIBUNALE DI AVELLINO
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'Esecuzione Dott. Astianatte DE VINCENTIS

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Procedimento esecutivo immobiliare n. 19/2023 del R.G.E.
Prossima Udienza 25 febbraio 2025

CREDITRICE PROCEDENTE: IFIS NPL 2021-1 SPV S.r.l., P. I.V.A./C.F. 05148990269,
rappresentata dagli **Avv.ti Carlotta Casamorata e Marina Vandini**
(Trasmessa Via p.e.c.: carlotta.casamorata e marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu).

CUSTODE GIUDIZIARIO : Dott. **Pietro Paradiso** (Trasmessa Via p.e.c.: pietro.paradiso@legalmail.it).

Esecutata: sig.ra XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX,
PROC. DELL'ESECUTATA: Avv. XXXXXXXXXXXXX (Trasmessa via p.e.c.: XXXXX@pec.it).

CREDITORE INTERVENUTO: **SAPHIRA SPV S. r. l. , P. I.V.A./C.F. 09520510968,**
rappresentata dall'Avv. Gianluca de Lima Souza
(Trasmessa Via p.e.c.: gianlucadelimasouza@avvocatinapoli.legalmail.it)

ELAB. UNICO

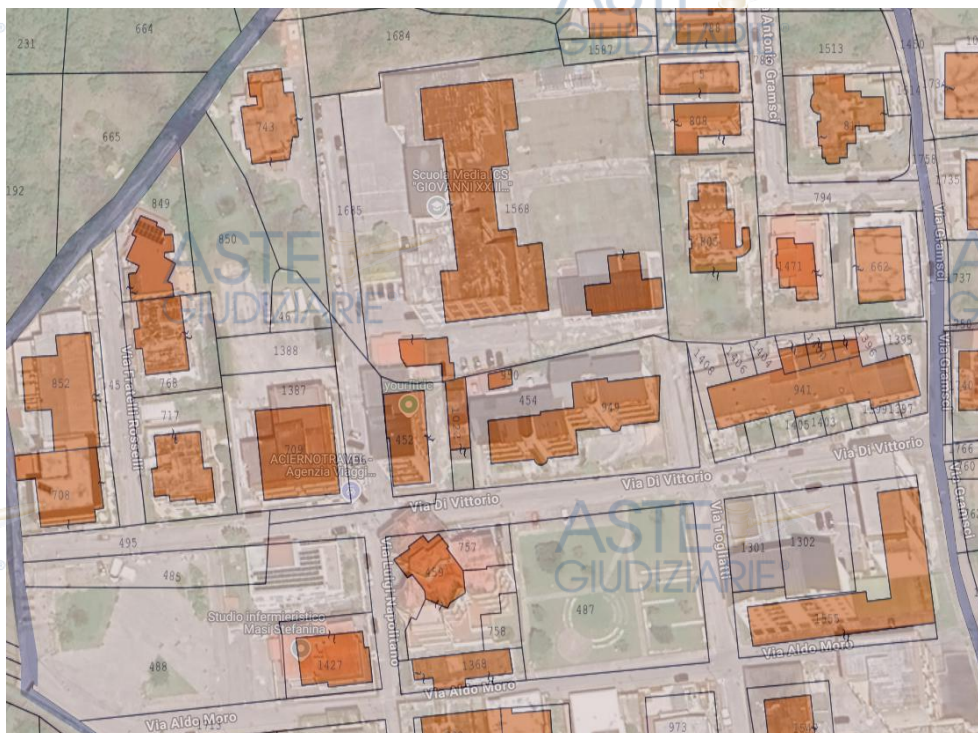
ORIGINALE DEPOSITATA

DATA: gennaio 2025

IL PROFESSIONISTA INCARICATO

geom. Tommaso BOCCIA

IMMAGINE DELL'AREA OGGETTO DI ESECUZIONE NEL COMUNE DI BAIANO
MAPPA CATASTALE SOVRAPPOSTA ALLA SATELLITARE
Coordinate: Lat. XXXXX° - Lon. XXXX° - Alt. sul L.M. m. 200



INDICE

PREMESSE INCARICO – ATTIVITÀ ESPLETATE – ACCERTAMENTI EFFETTUATI	pag. 3
Svolgimento delle operazioni ed aggiornamento della documentazione	pag. 4
Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	pag. 5

Quesito 1.	identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	5
Quesito 2.	elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 2.a (...) Attestato di Qualificazione Energetica (...)	05-11 11
Quesito 3.	identificazione catastale dei beni pignorati.	12-14
Quesito 4.	procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.	14
Quesito 5.	procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. identificazione catastale dei beni pignorati.	15
Quesito 6.	verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	15-19
Quesito 7.	indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	19
Quesito 8.	specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	19
Quesito 9.	verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	19
Quesito 10.	verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	19
Quesito 11.	fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	20
Quesito 12.	procedere alla valutazione dei beni. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:	20-23 23
Quesito 13.	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	23
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.	23
	CONCLUSIONI.	23-24

Si allegano alla presente relazione:

- AII. 1 – COPIA DEL PROVVEDIMENTO DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO E SUCCESSIVE RICHIESTE DI PROROGA, COMUNICAZIONI AL G.E. E PROCEDENTE - AUTORIZZAZIONE DEL G.E. ECC. ;
- AII. 2 – COPIA DEL PROSPETTO PER LA VERIFICA, TRASMESSO PER VIA TELEMATICA;
- AII. 3 – COPIA DEI VERBALI DI SOPRALLUOGO - RILIEVO ARCHITETTONICO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI;
- AII. 4 – PLANIMETRIE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DEL CATASTO FABBRICATI, VISURA E MAPPA CATASTALE CON L'INDICAZIONE DELL'UBICAZIONE DEL FABBRICATO;
- AII. 5 – DOCUMENTI RILASCIATI DAL SERVIZIO URBANISTICA DEL COMUNE RELATIVI ALLE PRATICHE EDILIZIE AVENTI AD OGGETTO I CESPITI PIGNORATI;
- AII. 6 – COPIA DELL'ATTO PUBBLICO IN FAVORE DEL DEBITORE;
- AII. 7 – CERTIFICATI RILASCIATI DAL SERVIZIO DI STATO CIVILE E DEMOGRAFICI DEL COMUNE;
- AII. 8 – PLANIMETRIE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SVILUPPATE A SEGUITO DEI RILIEVI METRICI EFFETTUATI;
- AII. 9 – COPIA DEL CONTRATTA DI LOCAZIONE REGISTRATO PRESSO L'UFFICIO DPAV UT AVELLINO;
- AII. 10 – RICERCHE BENI COMPARABILI SULLA SCORTA DELLA POSIZIONE GEOGRAFICA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI AVELLINO-TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - EX CONSERVATORIA;
- AII. 11 – RICERCA COMPARABILI DI IMMOBILI POSTI IN VENDITA SULLA ZONA, E QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I.;
- AII. 12 – FOTO STAMPATE DEL RILIEVO EFFETTUATO;
- AII. 13 – COPIE DELLE COMUNICAZIONI E DELLE RICEVUTE DI TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE ALLE PARTI SECONDO LE MODALITÀ PREVISTE DALLA NORMATIVA VIGENTE.

- SCHEDE SINTETICA e foto stampate dei rilievi effettuati - planimetrie;
- ISTANZA DI LIQUIDAZIONE CON ALLEGATE LE RICEVUTE DI TRASMISSIONE E DELLE SPESE;
- la relazione, i vari elaborati e tutti gli allegati sono depositati in unico plico presso la cancelleria;
- la relazione, i vari elaborati e tutti gli allegati sono riportati in forma elettronica sul CD-R allegato al plico depositato in cancelleria.

TRIBUNALE DI AVELLINO
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'Esecuzione Dott. Astianatte DE VINCENTIS

Procedimento esecutivo immobiliare n. 19/2023 del R.G.E.

CREDITRICE PROCEDENTE: IFIS NPL 2021-1 SPV S.r.l., P. I.V.A./C.F. 05148990269,
rappresentata dagli Avv.ti Carlotta Casamorata e Marina Vandini
(Trasmessa Via p.e.c.: carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu e
marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu).

CREDITORE INTERVENUTO: SAPHIRA SPV S.r.l., P. I.V.A./C.F. 09520510968,
rappresentata dall'Avv. Gianluca de Lima Souza
(Trasmessa Via p.e.c.: gianlucadelimasouza@avvocatinapoli.legalmail.it)

CUSTODE GIUDIZIARIO : Dott. Pietro Paradiso (Trasmessa Via p.e.c.: pietro.paradiso@legalmail.it).

Esecutata: sig.ra XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX,
rappresentata dall'Avv. XXXXXXXX (Trasmessa via p.e.c.: XXXXXXXX@pec.it).

Prossima Udienza: 25 febbraio 2025

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO NOMINATO

1) INCARICO – ATTIVITÀ ESPLETATE – ACCERTAMENTI EFFETTUATI

Il sottoscritto geom. BOCCIA Tommaso, con studio a Bagnoli Irpino (AV), alla Via Roma n. 56/B, esperto stimatore nel procedimento esecutivo immobiliare di cui all'epigrafe, avente ad oggetto le unità immobiliari site nel Comune di Baiano (AV), alla Via L. Napolitano n. 31, riportate nel N.C.E.U. al Foglio n. X, particella n. XX, subalterni nn. x, ha redatto la presente, come da incarico conferito con il provvedimento dell'11 ottobre 2023 e da successive proroghe autorizzate dal G.E., le quali sono state richieste a causa delle problematiche catastali ecc. riscontrate e segnalate, poi definite nelle successive udienze (*cf. Allegato n. 1*).

Lo scrivente ha trasmesso il prospetto per la verifica in data 30 ottobre 2023, rappresentando le criticità rinvenute nella documentazione acquisita e nella certificazione notarile depositata (*cf. Allegato n. 2 – prospetto per la verifica*).

Il procedente, in data 12 febbraio 2024, ha depositato la copia della nota di trascrizione del pignoramento ed il 13 febbraio 2024, la copia degli avvisi trasmessi all'usufruttuaria ed ai restanti condividenti dei beni.

È stato possibile accedere agli immobili, per la prima volta e previa intesa con il C.G., in

data 7 maggio 2024. Il 2 luglio 2024 ed il 3 settembre 2024, sono stati effettuati il secondo e terzo sopralluogo, altresì concordati con il C.G. e con l'esecutata, al fine di procedere alle misurazioni utili alle verifiche catastali, urbanistiche ecc. (cfr. Allegato n. 3).

Sono state espletate tutte le operazioni peritali all'interno delle unità immobiliari e sono stati eseguiti il rilievo metrico del fabbricato (cfr. Allegato n. 3), nonché quello fotografico di tutti i beni pignorati (cfr. Allegato n. 12 - foto stampate del rilievo).

L'esito delle verifiche è stato segnalato al Tribunale ed al procedente con apposita nota (cfr. Allegato n. 2).

All'udienza del 22 ottobre 2024 (in presenza), ha partecipato anche lo scrivente, che ha rinnovato al procedente l'indispensabilità della regolarizzazione catastale e, quantificati i costi, il procedente stesso ha chiesto al G.E. di posticipare ogni decisione (...); sicché, con ordinanza del 26 novembre 2024, l'udienza è stata rinviata al 25 febbraio 2025 (cfr. Allegato n. 2).

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto, analizzati i provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione, segnalate le criticità riscontrate in occasione delle verifiche inerenti al fascicolo depositato (come ampiamente illustrate in premessa) e considerata, altresì, la carenza di documentazione, ha integrato quest'ultima, come si rileva dagli allegati alla presente relazione; il tutto al fine di poter fornire ed avere un quadro completo ed attuale dello stato dei luoghi.

In particolare, ha ampliato la documentazione non versata in atti dal procedente ed ha aggiornato quella catastale, come di seguito:

- I. acquisizione dell'immagine dell'area oggetto di esecuzione nel Comune di Baiano (AV), con la mappa catastale sovrapposta alla satellitare, in quanto utile per individuare l'ubicazione del fabbricato (cfr. immagine di pagina 1) – *documentazione assente*;
- II. acquisizione della mappa, dell'elenco dei subalterni e delle planimetrie catastali, utili per individuare l'ubicazione del fabbricato nel Comune di Baiano (AV) e le unità pignorate nel fabbricato condominiale (cfr. Allegato n. 4) – *documentazione assente*;
- III. acquisizione dei documenti rilasciati dal Servizio Urbanistica del Comune di Baiano, relativi alle pratiche edilizie aventi ad oggetto l'unità immobiliare pignorata (cfr. Allegato n. 5) - *documentazione assente*;
- IV. copia dell'atto di donazione in favore della debitrice (cfr. Allegato n. 6), acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Avellino - *documentazione assente*;
- V. acquisizione di certificati, rilasciati dal Servizio di Stato Civile e Demografici del Comune di Baiano, concernenti la debitrice (cfr. Allegato n. 7 – *situazione di famiglia storico, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificato storico di residenza*) - *documentazione assente*;

3)

RISPOSTE AI QUESITI

E' stato richiesto, altresì, di relazionare sui seguenti punti:

A. - Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il sottoscritto ha accertato che agli atti dell'esecuzione vi è la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., che di seguito si qualifica:

- a) certificazione notarile per Notaio Maria LANDOLFO, depositata in cancelleria, che riporta, alla pagina n. 1, la data errata dell'atto di donazione in favore dell'esecutata, ovvero 8 gennaio 1992 in luogo di 23 dicembre 1991 (cfr. Allegato n. 6). Tale certificazione concerne:
 - le risultanze telematiche dei registri e dei documenti custoditi presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Avellino nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento dei beni immobili oggetto di procedura, trascrizioni a favore - trascrizioni contro - iscrizioni contro, situazione catastale;
- b) copia dell'ispezione ipotecaria telematica della nota di trascrizione del pignoramento del 10 marzo 2023 (cfr. Allegato n. 2);
- c) copia della nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 12 febbraio 2024.

Si fa presente che:

- la documentazione prodotta identifica i beni immobili pignorati;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, che, perciò è stato acquisito dallo scrivente (cfr. Allegato n. 7).

QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

IMMOBILI PIGNORATI

1) I beni immobili pignorati all'esecutata consistono in:	
1	NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 - abitazione di tipo civile, sita nel Comune di BAIANO (AV), censita nel Catasto Fabbricati al Foglio n. X, p.lla n. X, subalterno n. X, cat. A/2, consistenza 5,5 vani;
2	NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 - abitazione di tipo civile, sita nel Comune di BAIANO (AV), censita nel Catasto Fabbricati al Foglio n. X, p.lla n. X, subalterno n. X, cat. A/2, consistenza 5 vani;
3	NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 - abitazione di tipo civile, sita nel Comune di BAIANO (AV), censita nel Catasto Fabbricati al Foglio n. XX, p.lla n. XX, subalterno n. XX, cat. A/2, consistenza 6,5 vani;
3	NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/3 - autorimessa, sita nel Comune di BAIANO (AV), censita nel Catasto Fabbricati al Foglio n. XX, p.lla n. XX, subalterno n. 13, cat. C/6, superficie mq. 250.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (cfr. Allegato n. 2) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di donazione trascritto in suo favore (cfr. Allegato n. 6).

Si rinnova pubblicazione ufficiale chiusi esclusivo personale teledatario dell'esecutata e, ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

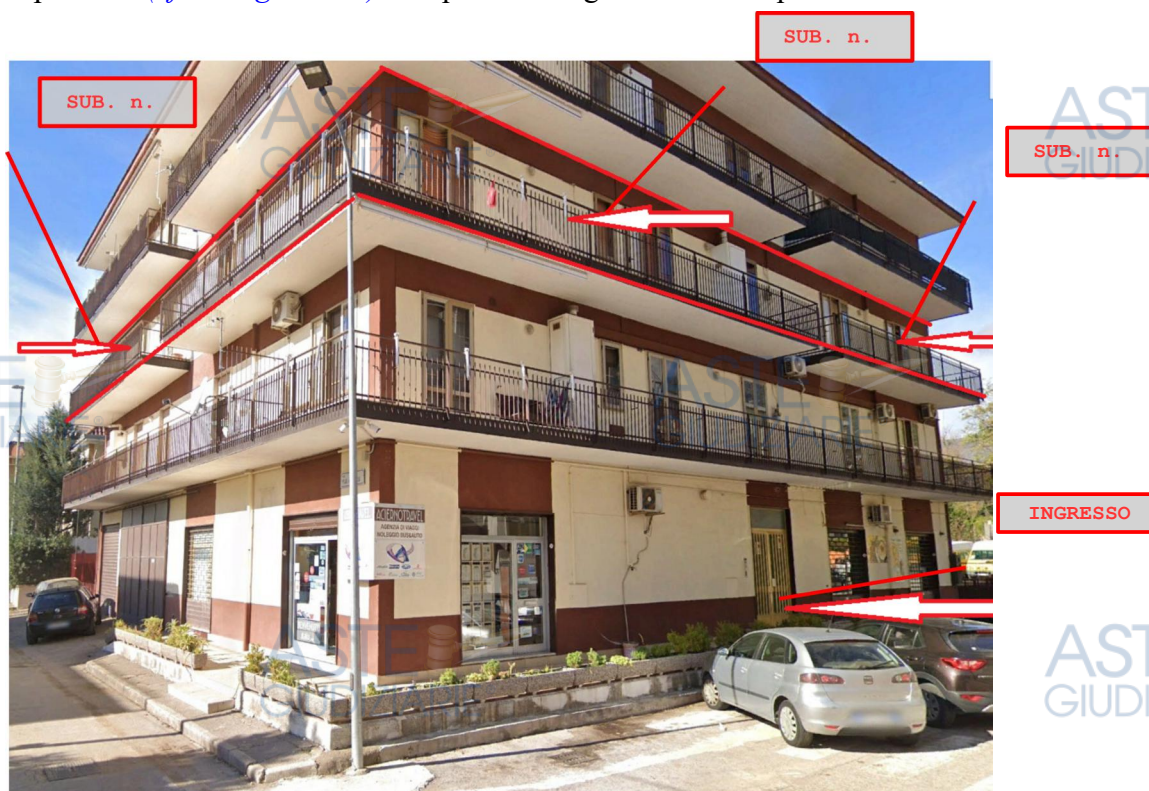
perciò, in prosieguo, è stata richiesta al Comune di Baiano (AV) la situazione di famiglia storica, in cui ha trovato conferma tale circostanza e che il predetto era **deceduto in Baiano in data 27 settembre 1992** (cfr. allegato 7).

A tal proposito, si rappresenta che, nel titolo di provenienza acquisito presso l'archivio notarile, non è stato previsto l'accrescimento dell'usufrutto in favore del coniuge superstite in caso di morte di uno di essi (cfr. allegato 6).

Per tutto quanto innanzi, è stata depositata apposita comunicazione in data 17 luglio 2024 (cfr. allegato 1).

QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il fabbricato realizzato negli anni settanta è un condominio che, dal progetto risulta formato, nell'insieme, da nove unità abitative, magazzini ed autorimesse. Al condominio si accede dalla particella n. 1387, confinante con la strada pubblica. Agli appartamenti ecc. si entra dalla scala condominiale, con ingresso sul fronte anteriore del fabbricato di Via L. Napolitano (cfr. Allegato n. 5). Si riporta l'immagine dell'edificio per consentire un facile riscontro:

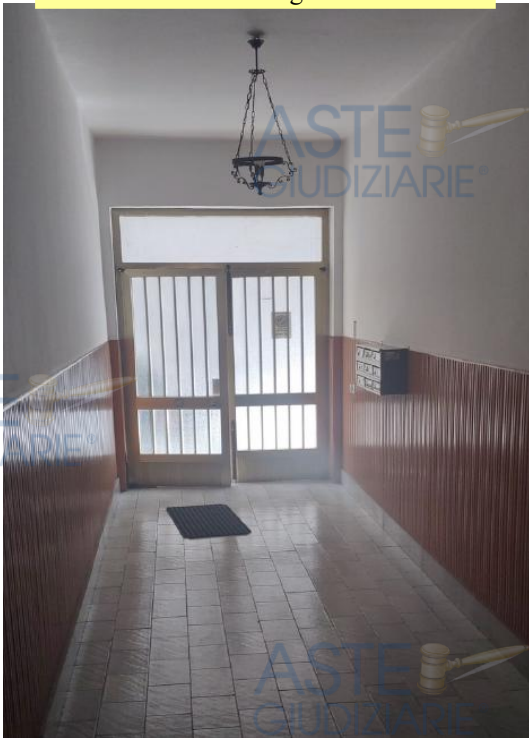


I beni pignorati consistono sia catastalmente che dalla licenza edilizia in tre appartamenti per civile abitazione collocati al secondo piano (*gli appartamenti subb. nn. 8 e 9 sono stati fusi e formano una sola unità*), nella quota di 333/1000 del piano seminterrato (*ovvero una autorimessa in comproprietà con altri condomini*), in un ripostiglio al quarto piano catastalmente abbinato all'appartamento sub. n. XXX, oltre diritti, ragioni, azioni, servitù, dipendenze, pertinenze, accessori ed accessioni sulle parti comuni del fabbricato e di tutto quanto proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 del c.c., o comunque, per legge o per destinazione, quali androne, scale interne, vano caldaia e terrazza di copertura, nonché la



servitù di passaggio per accedere al portone condominiale, sulla rampa carrabile per raggiungere il vano caldaia e l'autorimessa al piano seminterrato, cioè p.lla n. XX (cfr. Allegati nn. 4, 5 e 6 – visure catastali - copia del progetto – copia atto di donazione). Si riportano n. 5 foto del rilievo fotografico delle parti comuni, come effettuato durante il sopralluogo:

Particolare androne ingresso - Foto n.1



Particolare androne ing. e scala - Foto n.2



Vano caldaia - Foto n. 4



Rampa carrabile P.LLA N. 1387 - Foto n. 3



Terrazza di copertura - Foto n. 5





In linea generale, la costruzione è di tipo economico. La zona è posta nella vicinanza delle scuole, degli uffici pubblici ed è provvista di servizi (acqua, luce, telefono, gas metano e rete fognaria). Il fabbricato è rientrato rispetto alla strada e la struttura portante è in cemento armato e muratura; la muratura esterna è intonacata, con segni di degrado (*cf. Allegato n. 12 - foto stampate dei rilievi effettuati*).

Considerate le problematiche delle unità oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno formare un solo lotto ai fini della vendita.

Il Condominio è sito nel Comune di Baiano (AV), alla Via L. Napolitano, ed è censito nel N.C.E.U. al Foglio n. X, mappale n. XXX, (*cf. Allegato n. 4 - mappa catastale e immagine satellitare alla pagina n. 1*).

**APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO COTTITUITO DALLA FUSIONE DEI
SUB. nn. XXX, PIGNORATO PER 1000/1000 DELLA NUDA PROPRIETA'.**

Descrizione:

Il bene consiste in un appartamento per civile abitazione di 11,5 vani catastali, posto su unico livello al secondo piano del fabbricato, oltre diritti, ragioni, azioni, servitù, dipendenze, pertinenze, accessori ed accessioni relativi alla comproprietà sulle parti comuni.

In occasione del sopralluogo, sono stati rilevati impianti e servizi funzionanti nei locali, ma non sono state esibite le certificazioni previste dalla normativa vigente, né è stato possibile analizzare lo stato di conservazione delle opere poste sotto traccia. Dalle copie dei documenti progettuali rilasciati dal Comune, non è emersa la presenza di elaborati e di documenti specifici. Inoltre, il bene è risultato sprovvisto del certificato di agibilità (ex abitabilità) (*cf. Allegato n. 5*). Ha superficie lorda di mq. 236,00 circa e superficie interna netta (SIN) complessiva di circa 209,00 mq.; i tre balconi hanno superficie complessiva di circa mq. 49,00. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica e con ulteriore infisso in alluminio anodizzato posto sul lato esterno del vuoto. I pavimenti sono in parte in piastrelle di ceramica e in parquet nel soggiorno, nell'ingresso e nel corridoio. Le pareti sono intonacate e pitturate. Sono presenti un impianto elettrico sotto traccia, uno idrico con acqua calda ed un impianto di riscaldamento a gas. Le rifiniture sono discrete. L'altezza utile del piano è di ml. 3,00 circa. Per giungere al secondo piano, occorre percorrere le rampe della scala rivestite in marmo e, dal pianerottolo del medesimo piano, si accede agli ingressi mediante le porte ivi poste sui lati destro e frontale.

L'unità immobiliare è, quindi, composta da: **ingresso; corridoio; cucina; studio; soggiorno/pranzo; camera da letto 1; camera da letto 2; camera da letto 3; 2 camere pluriuso; 2 bagni; ripostiglio.** L'esposizione è su tre lati, l'orientamento sud-est-ovest, la



luminosità è buona. Si riportano n. 5 foto del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:



Particolare ingresso - Foto n. 6



Particolare corridoio - Foto n. 7



Particolare soggiorno/pranzo - Foto n. 9



Particolare balcone - Foto n. 8



Particolare W.C. - Foto n. 10.





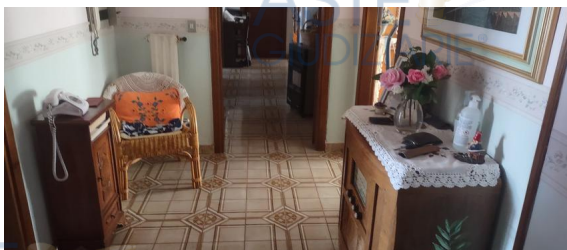
APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO SUB. n. X, PIGNORATO PER 1000/1000 DELLA NUDA PROPRIETA'.

Descrizione:

Il bene consiste in un appartamento per civile abitazione di 5,5 vani catastali, posto su unico livello al secondo piano del fabbricato, un ripostiglio di mq. 5,00 al quarto piano, oltre diritti, ragioni, azioni, servitù, dipendenze, pertinenze, accessori ed accessioni relativi alla proporzione di comproprietà sulle parti comuni.

In occasione del sopralluogo, sono stati rilevati impianti e servizi funzionanti nei locali, ma non sono state esibite le certificazioni previste dalla normativa vigente, né è stato possibile analizzare lo stato di conservazione delle opere poste sotto traccia. Dalle copie dei documenti progettuali rilasciati dal Comune, non è emersa la presenza di elaborati e di documenti specifici. Inoltre, il bene è risultato sprovvisto del certificato di agibilità (ex abitabilità) (cfr. *Allegato n. 5*). Lo stesso ha superficie lorda di mq. 114,00 circa e superficie interna netta (SIN) complessiva di circa 99,00 mq.; i tre balconi hanno superficie complessiva di circa mq. 27,00. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica e con ulteriore infisso in alluminio anodizzato posto sul lato esterno del vuoto. I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate e pitturate. Sono presenti un impianto elettrico sotto traccia, uno idrico con acqua calda ed un impianto di riscaldamento a gas. Le rifiniture sono discrete. L'altezza utile del piano è di ml. 3,00 circa. Per giungere al primo piano occorre percorrere le rampe della scala rivestite in marmo e, dal pianerottolo del secondo piano, si accede all'ingresso mediante la porta ivi posta sul lato sinistro. **L'unità immobiliare è, quindi, composta da: ingresso; corridoio; cucina; soggiorno/pranzo; camera da letto 1; camera da letto 2; 1 bagno; ripostiglio.** L'esposizione è su tre lati, l'orientamento ovest-nord-est, la luminosità è buona. Si riportano n. 6 foto del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

Particolare ingresso - Foto n. 11



Particolare soggiorno/pranzo - Foto n. 13



Particolare della cucina - Foto n. 12



Particolare letto 1 - Foto n. 14





Particolare W.C. - Foto n. 15



Particolare del balcone lato ovest - Foto n. 16



AUTORIMESSA CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI GLI APPARTAMENTI PIGNORATA PER 333/1000 DELLA NUDA PROPRIETA'- COSTITUITA DAL SUB. n. 13

Il bene è costituito da un unico ambiente privo di rifiniture ed avente superficie lorda di mq. **263,38 circa; la superficie interna netta (SIN) complessiva è stimabile in circa 245,00 mq.** L'altezza, al rustico, è di ml. 3,05, con accesso dall'esterno tramite una rampa carrabile (cfr. Foto n. 3) e, poi, una porta a battenti in acciaio. È presente una scala che conduce al piano terra ed il sottoscala è delimitato da un tramezzo. Si riportano n. 3 foto del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

Particolare piano seminterrato - Foto n. 18



Particolare piano seminterrato - sottoscala - Foto n. 19



Particolare della scala - Foto n. 20



2.a) (...) Attestato di Qualificazione Energetica (...):

- gli appartamenti, dalla documentazione acquisita, sono risultati sprovvisti dell'attestato di qualificazione energetica (AQE) ACE di cui al D. Lgs. n. 192/2005 e s. m. i. e/o A.P.E. di cui al D.L. n. 63/2013 e s. m. i., nonché di una relazione tecnica in merito a detta qualificazione energetica. I costi per l'acquisizione degli stessi sono stimabili in € 1.000,00 circa.

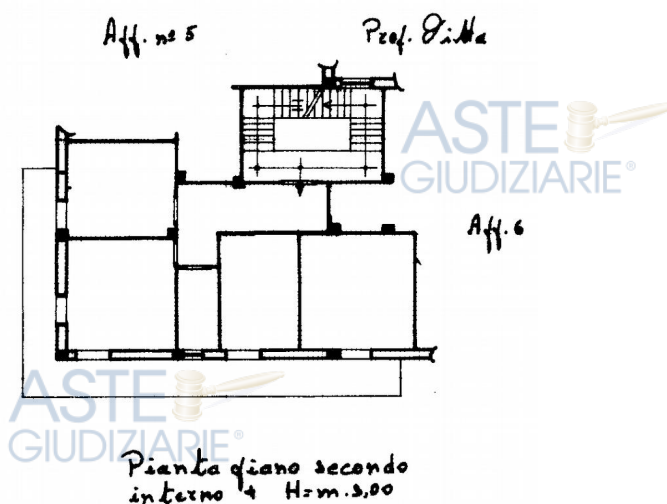
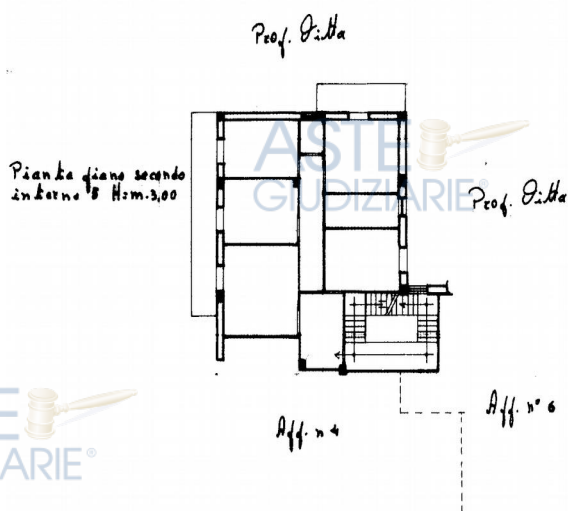
QUESITO N. 3: identificazione catastale dei beni pignorati.

Alla data dell'atto di pignoramento sono stati indicati i dati catastali esatti.

A seguito del rilievo architettonico dell'intero bene oggetto di esecuzione e dal confronto dello stesso con le planimetrie catastali acquisite, sono state rilevate discordanze. Quella più rilevante concerne la fusione del sub. n. 8 con il sub. n. 9, sicché, è stata presentata apposita richiesta per procedere alla presentazione della pratica (**procedura DOCFA**), per la quale, tuttavia, il procedente ed il G.E. non hanno concesso l'autorizzazione per la regolarizzazione catastale, sono stati quantificati i costi in occasione dell'udienza del 22 ottobre 2024 in circa € 1.500,00, oltre oneri previdenziali e spese (*cf. Allegato n. 1 – Verbale di udienza del 22 ottobre 2024*). Per agevolare la verifica di quanto innanzi, si riportano le immagini delle planimetrie catastali (*Cfr. planimetrie catastali, Allegato n. 4*), nonché quella della planimetria sviluppata dopo i sopralluoghi (*cf. Allegato n. 8 planimetrie sviluppate a seguito del rilievo metrico*):

Planimetria catastale del sub. n. 9

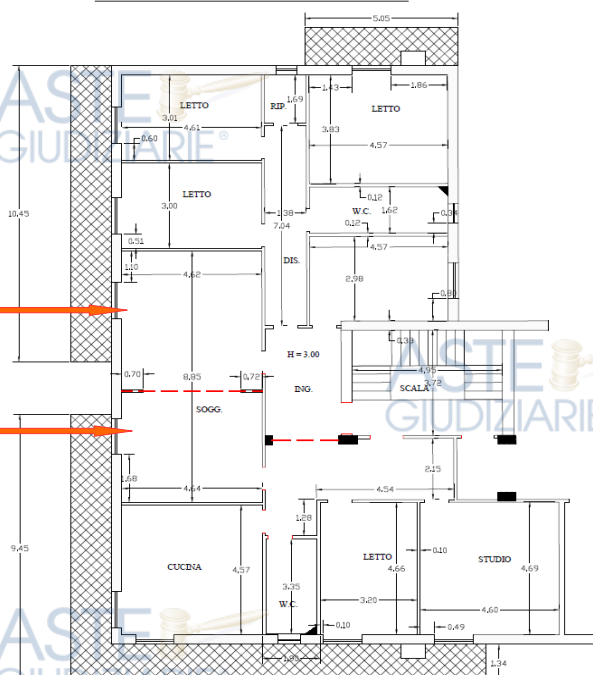
Planimetria catastale del sub. n. 8



PIANO SECONDO DA RILIEVO

Lato del sub. n. X

Lato del sub. n. X

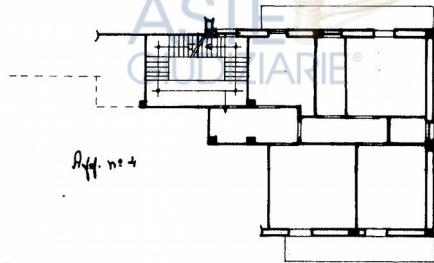




Dalle planimetrie dei sub. nn. 7 e 13 si riscontrano lievi discordanze di rappresentazione dei vuoti e dei pilastri, che in quanto tali, non impongono la presentazione di nuove planimetrie. Per agevolare la verifica di quanto innanzi, si riportano le immagini delle planimetrie catastali (Cfr. *planimetrie catastali, Allegato n. 4*), nonché le planimetrie sviluppate a seguito dei sopralluoghi (cfr. *Allegato n. 8 planimetrie sviluppate a seguito del rilievo metrico*):

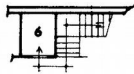
Planimetria catastale del sub. n. 7

Hff. n° 5



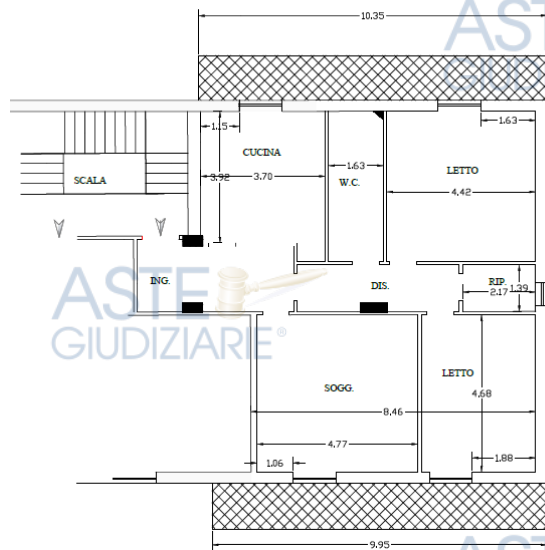
Aff. n° 4

Pianta piano secondo
interno 6 H= m. 3,00



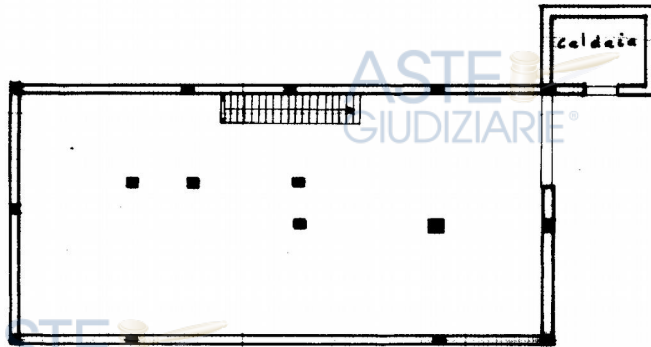
Rifasiglio
piano quarto H=2,70

PIANO SECONDO DA RILIEVO SUB. n. 7



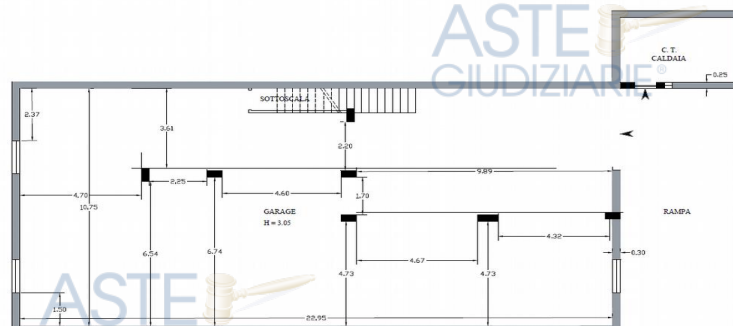
Planimetria catastale del sub. n. 13

Prof. Di. Ma



Pianta piano cantinato
H= m. 3,40

PIANO SEMINTERRATO DA RILIEVO SUB n. 13





I dati catastali principali degli immobili pignorati, riportati sulle visure informatizzate, sono i seguenti (Cfr. visure catastali, Allegato n. 4):

Dati principali rilevabili dalle visure : comune di BAIANO (codice: A580) Provincia di AVELLINO

- Catasto dei Fabbricati – secondo piano

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
N. Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	X	XX	X		A/2	3	5,5 vani	Tot.: mq. 132	298,25	Via L. Napolitano – piano 2 e 4	EX PLLA 707	
2	X	X	X		A/2	3	5 VANI	Tot.: mq. 119	271,14	Via L. Napolitano – piano 2	EX PLLA 707	
3	X	X	X		A/2	3	6,5 VANI	Tot.: mq. 136	352,48	Via L. Napolitano – piano 2	EX PLLA 707	

INTESTATO

1- X

Proprietà per 1000/1000 - Bene pers.

Usufrutto per 500/10000

Usufrutto per 500/10000

- Catasto dei Fabbricati - piano seminterrato

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
N. Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	X	X	X		C/6	1	54 mq.	250 mq.	555,19	Via L. Napolitano piano S1	EX PLLA 707	

INTESTATO

1- X

Proprietà per 333/1000 - Bene pers.

Proprietà per 333/1000

Proprietà per 334/1000

Usufrutto per 500/10000

Usufrutto per 500/10000

Dalla mappa catastale, la particella n. XX (ex n. XX), su cui insiste il fabbricato, risulta confinare con la particella n. X (cfr. Allegato n. 4).

Detto fabbricato risulta realizzato ed accatastato dai genitori della debitrice nel 1982 e poi donato nel 1991, alla debitrice ed ai suoi germani, con riserva di usufrutto. In precedenza, la particella era identificata al C.T. con il n. X, successivamente alla bonifica dell'identificativo catastale, in data 10 ottobre 2013, è stato assegnato il n. X. La modifica non ha comportato altre variazioni. Inoltre, preme rinnovare che non è stato cancellato l'usufrutto a favore del padre dell'esecutata, [REDACTED], deceduto in [REDACTED] in data 27 settembre 1992, ragione per cui i diritti reali indicati nei documenti sono in titolarità della debitrice (cfr. Allegato n. 1 - comunicazione depositata in data 17 luglio 2024). Non è dato sapere se sono presenti ulteriori discordanze in ordine ai subalterni dei restanti condomini.

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

(cfr. risposta ai quesiti nn. 2 e 3, oltre alla scheda sintetica separata del lotto).

QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. identificazione catastale dei beni pignorati.

Il sottoscritto ha accertato che agli atti dell'esecuzione vi è la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., che di seguito si qualifica:

- certificazione notarile per Notaio Maria LANDOLFO, depositata in cancelleria, e documentazione ipocatastale, versata dal precedente ed aggiornata fino alla data del 14 giugno 2024 (*cf. risposta al quesito A. di pag. n. 5*).

Tutti i beni descritti ai punti che precedono e riportati nella documentazione depositata dal precedente sono pervenuti alla debitrice a seguito dell'atto di donazione del **23 dicembre 1991**, repertorio n. XX del Notaio TRANFAGLIA Maria Giulia, registrato e trascritto ad Avellino in data 08 gennaio X, ai numeri 7X6 (*cf. Allegati nn. 4-visure catastali e 6-copia atto di donazione in favore della debitrice, acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Avellino*).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (*cf. Allegato n. 2*) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di donazione trascritto in suo favore (*cf. Allegato n. 6*).

Si rinnova che, dalle visure catastali acquisite, risulta che l'originaria particella di terreno su cui è stato realizzato il fabbricato era la n. 707, oggi n. 709, del medesimo foglio n. 2 (*cf. allegato 4 e risposta al quesito n. 3*) (dati catastali come da suddetta documentazione ipocatastale, non senza tenere conto di quanto riportato nei punti che precedono e nei punti seguenti).

QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il cespite pignorato è parte di un condominio, sito nel Comune di Baiano (AV), censito al foglio n. X, p.lla n. X (ex X).

Dai documenti richiesti e, poi, rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Baiano (*cf. Allegato n. 5 – documenti rilasciati e richiesta presentata*), il titolo abilitativo riconducibile al medesimo fabbricato è risultato il seguente:

Licenza Edilizia, pratica n. X del Xmarzo X, da cui si rileva che l'area è stata edificata a seguito del decreto n. 2946/1971 approvato dal Provveditore alle OO.PP. della Campania. Dalla suddetta documentazione (*cf. Allegato n. 5*), non sono emersi ulteriori dati di interesse urbanistico.

Il fabbricato, tenuto conto delle donazioni dei genitori ai figli, non è circondato da terreni e/o corti di pertinenza, giacche la sagoma occupa l'intera p.lla catastale (*cf. Allegato n. 4*).

Tuttavia, è emersa carenza documentale, in particolare mancano la comunicazione della data dell'inizio dei lavori, della fine lavori e la documentazione attestante la denuncia delle opere in conglomerato cementizio, che all'epoca andava presentata alla Prefettura ai sensi del R.D. n. 2229/1930 (*cf. Allegato n. 5*).

Oltre alla licenza del 1974, non sono risultate ulteriori richieste di permesso di costruire, sanatoria e/o di condono.

Da quanto rinvenuto nei documenti in atti, si evidenzia che la costruzione del fabbricato è iniziata negli anni 70 e che lo stesso è stato accatastato nel 1982.

Dal confronto delle planimetrie di progetto con le misurazioni effettuate sui luoghi, si riscontrano modeste differenze delle misure esterne ed interne rispetto al secondo piano. Inoltre, nel medesimo progetto non è presente la planimetria del piano seminterrato e della copertura, che, però risultano descritti nella relazione, riportati graficamente nel prospetto e nella sezione (*cf. Allegato n. 5*).

Per quanto relazionato nel presente punto, le discordanze e gli abusi individuati sono, in sintesi, i seguenti:

- a) **piano seminterrato:** la planimetria non risulta allegata al progetto e, dall'esame della sezione e dei rilievi metrici e fotografici, emerge che l'altezza interna di progetto è di m. 3,60, mentre quella rilevata è di m. 3,05, inoltre, il piano di calpestio non è alla quota rappresentata nei grafici rispetto alle strade comunali. Si rinnova che l'intero piano è al rustico, senza divisori interni. Per agevolare la verifica di quanto innanzi, si riportano le immagini della sezione e del prospetto allegate al progetto originario approvato dal Comune, nonché n. 1 foto e n. 1 planimetria raffiguranti lo stato dei fatti rinvenuto in occasione dei sopralluoghi (*cf. Allegati nn. 5 copia progetto rilasciato dal comune e 8 planimetrie sviluppate a seguito del rilievo metrico*):

PROSPETTO FRONTALE DI PROGETTO



SEZIONE A-A DI PROGETTO

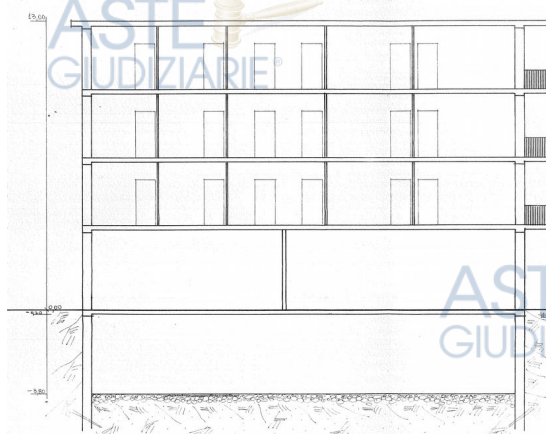
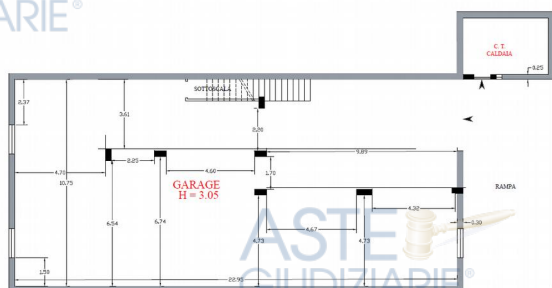


IMMAGINE DEL FABBRICATO RISPETTO ALLE STRADE COMUNALI



PIANO SEMINTERRATO DA RILIEVO SUB n. 13





a) **piano secondo:** gli appartamenti riportati in catasto con i subalterni nn. XXX risultano fusi in un unico corpo, con conseguente cambio di destinazione d'uso di alcuni vani. Si riscontrano modeste differenze delle misure esterne ed interne. Sono stati realizzati, in più, due balconi sul lato ovest e sono stati modificati tutti i restanti. Sulla planimetria sviluppata dal sottoscritto, le modifiche sono riportate in rosso e/o cerchiate. Non risultano presentate pratiche edilizie per regolarizzare gli interventi. Per agevolare la verifica di quanto innanzi, si riporta l'immagine della planimetria allegata al progetto originario approvato dal Comune, nonché quella della planimetria sviluppata a seguito del rilievo metrico dello scrivente (cfr. *Allegati nn. 5 copia progetto rilasciato dal comune e 8 planimetrie sviluppate a seguito del rilievo metrico*):



Si evidenzia che, dal confronto tra la documentazione acquisita e quanto periziato in loco, sono emerse lievi modifiche alla sagoma, alcune modificazioni interne, la realizzazione di due balconi e la modificazione di quelli riportati nel progetto, nonché una differente altezza al piano seminterrato. Si rammenta, altresì, che nel plico progettuale rilasciato dal Comune, non sono presenti le comunicazioni delle date di inizio e fine e la documentazione/riferimento attestante la denuncia delle opere in conglomerato cementizio che, all'epoca della costruzione, andava presentata alla Prefettura ai sensi del R.D. n. 2229/1930 (*cf. Allegato n. 5*). Si segnala che le opere in difformità rilevate nella parte dell'immobile pignorato possono ritenersi quali variazioni non essenziali, previste dall'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dunque rientranti nelle tolleranze previste dall'art. 34-bis del medesimo D.P.R.

Con riferimento a queste ultime, il sottoscritto, in base ai documenti raccolti, alle misure eseguite ed alla personale esperienza, ritiene che il tutto, pare sanabile nel rispetto della normativa vigente e tanto, mediante l'applicazione di una sanzione pecuniaria e previa presentazione della relativa domanda di cui all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ex art. 13 della Legge n° 47/85, per effetto della doppia conformità.

Sicché, considerato che le modeste modifiche (realizzate probabilmente durante la esecuzione dei negli anni dal 1974 al 1982) non hanno comportato aumenti di cubatura, si può ipotizzare che, in fase di esame della domanda di sanatoria, il costo presunto e congruo sia stimabile in circa € 516,00 per sanzione, oltre oneri, bolli e diritti, per un importo complessivo di € 1'500,00 circa. A tale costo bisognerebbe sommare le spese tecniche per il progetto di sanatoria e per l'aggiornamento della planimetria catastale, per l'A.P.E. e per la richiesta di agibilità, in circa € 6'500,00, comprensivi di IVA, CAP e spese, nonché per la necessaria verifica degli impianti, oltre che per il rilascio della relativa certificazione, in circa € 2'000,00, comprensivi di IVA, salvo le modifiche necessarie per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti; **il tutto per un ammontare complessivo di circa € 10'000,00**, incluse imposte, tasse e contributi.

Si precisa che:

- quanto esposto nei punti precedenti, a causa della carenza documentale presente nel plico rilasciato dal Comune, non tiene conto della carenza dei documenti, giacché, in questa fase, non è nota l'esistenza o meno della denuncia delle opere in conglomerato cementizio, che, all'epoca della costruzione, andava presentata alla Prefettura ai sensi del R.D. n. 2229/1930 (*cf. Allegato n. 5*);
- quanto esposto nei punti precedenti è rilevabile dalle foto, dai grafici elaborati sulla scorta delle misurazioni effettuate e da quanto rappresentato nei documenti ritirati dal sottoscritto presso il Comune di Baiano (*cf. Allegati*). Ad ogni modo, si segnala che al caso in esame sono contestualmente applicabili altre Leggi Regionali (L.R. 19/2001 e

- quindi, i costi e le spese previsti sono stati stimati sulla scorta delle verifiche eseguite dallo scrivente in ordine alla porzione di condominio che ne occupa, che potrebbero non trovare esatto riscontro in fase di esecuzione per eccesso e/o per difetto. Gli stessi potrebbero essere definiti con precisione esclusivamente mediante la predisposizione ed il deposito, presso il Comune e/o gli enti preposti, delle necessarie pratiche, corredate di tutti gli elaborati del caso.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

- Per quanto già sopra esposto e comunicato, gli appartamenti di cui ai sub. nn. XXX sono occupati dall'esecutata dal 14 settembre 2000 (*cf. Allegato n. 7 – certificato storico di residenza*). L'appartamento di cui al sub. n. X risulta assegnato in locazione dalla usufruttuaria (madre dell'esecutata) e dalla debitrice (*cf. Allegato n. 9*), con rinnovo del contratto registrato del 17 giugno 2022, sebbene detto contratto è stato registrato presso l'ufficio DPAV UT AVELLINO – ANNO 2017 serie 37 n. 3064 con **proroga fino alla data del 10/07/2025**. Il Custode Giudiziario, il 17 settembre 2024, ha presentato la richiesta al G.E. per l'apertura del C.C. vincolato alla procedura su cui versare il 50% del canone spettante alla debitrice ed il G.E. ha autorizzato lo stesso in data 22/09/2024 (*cf. Allegato n. 9*);
- considerato lo stato manutentivo dell'immobile ecc., il canone di locazione di € 200,00 mensili riportato nel contratto dell'anno 2017, **soggetto all'applicazione della cedolare secca**, risulta congruo rispetto ai valori riportati nella banca dati pubblicati dall'**Agenzia delle Entrate delle quotazioni immobiliari O.M.I.** (*cf. Allegato n. 10*).

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

Dalla documentazione in atti non si rilevano altre trascrizioni.

Il Comune, a seguito della richiesta presentata, non ha segnalato la presenza di vincoli e/o altro (*cf. Allegato n. 5*).

Le iscrizioni ed i pignoramenti da cancellare sono quelli riportati nella relazione notarile; le difformità edilizie sono riportate nella risposta al quesito n. 6, mentre le difformità catastali ed i costi sono dettagliati nella risposta al quesito n. 3, per i quali, mancando la regolarizzazione nel corso della procedura, si è stimato il costo complessivo presunto di € 10.000,00, da detrarsi nella determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, come di seguito.

QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dall'esame della documentazione, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Baiano, oltre che dalle visure catastali (*cf. Allegati nn. 5 e 4*), non risulta che il fabbricato sia stato realizzato su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dall'esame della documentazione in atti non si rilevano altri pesi od oneri di altro tipo gravanti sul bene. Il Comune di Baiano, e
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Tel. 082762791 - CELL. 3287028756 - E-mail: tommasoboccia@gmail.com - PEC: tommaso.boccia@geopec.it

dalle visure catastali (*cf. Allegati nn. 5 e 4*), non risulta che il terreno sia stato gravato da livello e/o uso civico.

QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Durante le varie fasi delle operazioni peritali non è stata rilevata la costituzione di un condominio e/o la nomina di un amministratore, pertanto non sono stati reperiti i dati relativi ai costi fissi di gestione e ad eventuali spese ecc.

QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Determinare il valore di un bene immobile è compito abbastanza complesso a causa della instabilità dei prezzi, inoltre il giudizio di stima è soggettivo e, quindi, discutibile.

Pertanto, tale giudizio deve essere formulato tenendo in debito conto tutti i fattori che possano influire sul valore del bene, allo scopo di presentare scarti contenuti entro limiti accettabili.

Secondo i dettami dell'estimo civile, per stabilire il valore di un bene, occorrerebbe utilizzare uno dei seguenti criteri di stima: valore di mercato; valore di capitalizzazione; valore di costo; valore di trasformazione; valore di demolizione; valore complementare.

Criterio pratico ed abbastanza aderente alla realtà è quello che si riferisce al valore di mercato, determinato nella zona di ubicazione del bene, in base alla legge della domanda e dell'offerta.

Tale metodo consiste nel raffrontare compravendite recenti ed aventi ad oggetto immobili simili a quello da stimare. Esso è utilizzabile sia per i terreni che per i fabbricati.

Dunque, si è proceduto ad eseguire ricerche in ordine a **beni comparabili** sulla scorta del foglio catastale **presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di AVELLINO-TERRITORIO Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex Conservatoria** ed è stato ispezionato il foglio n. 2 del Comune di Baiano, periodo dal 01 luglio 2024 al 09 gennaio 2025; le informazioni raccolte non sono risultate pienamente comparabili con i beni in esame (*cf. Allegato n. 10*).

Ebbene, per la fattispecie in esame, attese le valutazioni di cui innanzi e l'esperienza maturata nel settore, lo scrivente ritiene di doversi attenere ai seguenti criteri per il calcolo del valore di mercato:

- confronto tra dati acquisiti presso la l'Agenzia delle Entrate-Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare (*cf. Allegato n. 10*) e quelli reperiti mediante la ricerca di immobili posti in vendita sulla zona, comparando il valore anche con le quotazioni immobiliari O.M.I. (*cf. Allegato n. 11*);
- considerazione del valore di costo "riproduzione", previa analisi di tutti i fattori (consistenza di superficie, tipo di locale, oneri di urbanizzazione di cui alla Legge n. 10

del 28/01/1977, posizione geografica rispetto alle strade di collegamento “Provinciali e Statali” ed al centro abitato, stato di conservazione, vetustà e quant'altro riscontrato e specificato nei punti precedenti);

- la posizione del condominio nel territorio del Comune di Baiano (AV), ubicato ai margini del centro urbano, con ingresso dalla Via L. Napolitano (*cf. l'immagine alla pag. n. 1 e panoramica di pag. 6*).

Quanto pignorato è riportato nel **N.C.E.U. e T. al Foglio n. XX, particella n. XX, subalterni nn. XXXX**. Il fabbricato è di tipo normale, ha la muratura esterna intonacata e con segni di degrado ed è realizzato su quattro livelli fuori terra, un seminterrato, il quarto piano è con copertura a terrazzo con vano scala e ripostigli.

Fattori positivi.

Descrizione
Posizione semicentrale, in prossimità di uffici e servizi pubblici.
Luminosità discreta.
Affaccio, panoramicità nella media.
Distribuzione che consente un uso ottimale degli spazi interni.

Fattori di deprezzamento.

Descrizione
Non risultano interventi di ristrutturazione negli ultimi 40 anni circa.
Totalmente privo di aree esterne di pertinenza.
Serramenti ed infissi economici.
Impianti (idrici, elettrici, ecc.) privi di certificazione.
Autorimessa condominiale al piano seminterrato al rustico ed in pessimo stato.
Unità sprovviste dell'agibilità e dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n. 192/2005 e s. m. ed i.

Si rinnova che le informazioni raccolte non sono risultate pienamente comparabili con i beni in esame (*cf. Allegati nn. 10 e 11*), considerando l'ubicazione, la vetustà, l'orientamento, le destinazioni d'uso, le epoche di costruzione, la obsoleta tipologia edilizia, lo stato di conservazione generale del fabbricato, la qualità dei materiali impiegati, la carenza di migliorie, la presenza di impianti non certificati.

Il valore medio che scaturisce dai dati raccolti e dall'esperienza maturata nel settore è riferito al metro quadrato moltiplicato per la complessiva **superficie interna netta (SIN)** della parte abitabile ed è stimabile, rispetto alla (SIN) in **€/mq 650,00** per il piano secondo, in quanto destinato ad abitazione. Detto valore tiene conto della vendita forzata e delle circostanze negative sopra emarginate, ed allo stesso devono applicarsi i coefficienti di riduzione per il piano seminterrato, le pertinenze ecc.

Inoltre, nella parte seguente del presente paragrafo, si procede anche a determinare il valore al mq. della superficie commerciale (SC), prendendo come riferimento quello in base alla (SIN).

(1) Atteso quanto sopra, il valore dell'unità immobiliare, nello stato in cui versa, rispetto alle superfici interne nette (SIN), è il seguente:

IDENTIFICAZIONE	S.I.N.	Valore al metro quadrato	Altro coefficiente di riduzione riferito alle caratteristiche particolari dei locali, alla tipologia di costruzione ed alla destinazione (considerato anche sulla scorta dell'esperienza maturata nel settore dallo scrivente)	Valore
PIANO secondo				
SUBALTERNO N. X	mq. 99,00	€/mq. 650,00	10,00%	€ 57'915,00
BALCONI N. 2	mq. 27,00	€/mq. 650,00	70,00%	€ 5'265,00
RIPOSTIGLIO IV piano	mq. 5,00	€/mq. 650,00	70,00%	€ 975,00
PIANO secondo				
SUBALTERNI NN. X	mq. 209,00	€/mq. 650,00	0,00%	€ 135'850,00
BALCONI N. 3	mq. 49,00	€/mq. 650,00	70,00%	€ 9'555,00
PIANO seminterrato per 1/3				
SUBALTERNO N. X	mq. 245,00	€/mq. 650,00	70% e 1/3 del totale	€ 15'925,00
TOTALE VALORE APPARTAMENTI E PIANO SEMINTERRATO DI PERTINENZA				€ 225'485,00

Il valore del lotto, nello stato in cui versa, al mq. rispetto alla superficie commerciale (SC) di mq. 437 circa, è il seguente: **Totale VALORE CESPITI € 225'485,00 / (SC) di 437,00 mq. circa = €/mq 515,98.**

Si precisa che la consistenza è da considerarsi a corpo e che potrebbe risultare lievemente discorde se misurata da altro tecnico.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI:

in definitiva, dai conteggi, risulta che il valore complessivo dei beni pignorati è di **Euro 225'485,00**, compresa l'area di sedime occupata dal fabbricato

Da tale valore dei beni bisogna detrarre quello dell'usufrutto vitalizio della madre dell'esecutata pari a **500/1000** e di anni **78** (cfr. Allegato n. 4), e tutti i costi presunti, ovvero :

(2) Spese forfettarie previste per variazioni catastali, progetti di sanatoria ecc. (cfr. al quesito n. 6, pag. n. 18):

- circa **€ 10'000,00**, comprensivi di IVA, CAP, bolli ecc., salvo le necessarie modifiche per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti degli impianti e salvo problematiche che potrebbero scaturire qualora non dovessero materialmente riscontrarsi presso il Comune le date di inizio e fine lavori e la denuncia delle opere in conglomerato cementizio alla Prefettura ai sensi del R.D. n. 2229/1930;
- il valore dell'usufrutto vitalizio è di circa **€ 33'825,00**.

Si precisa che i costi e le spese innanzi stimate potrebbero non trovare esatto riscontro in fase di esecuzione.

RIEPILOGO:

- Totale valore del LOTTO = (SUB. NN. XXXXX) - (spese) - valore dell'usufrutto vitalizio = € 225'485,00 - spese forfettarie previste € 10'000,00 - valore dell'usufrutto € 33'825,00 = **Totale VALORE LOTTO € 181'660,00.**

Sulla scorta dei conteggi, si ottiene il valore attuale arrotondato dei beni pignorati, pari ad € 181'600,00.

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

La debitrice è comproprietaria per 333/1000 dell'autorimessa al piano seminterrato e, considerato lo stato dei luoghi, non è suscettibile di comoda divisione; di tanto si è tenuto conto nel calcolo del valore.

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.

Il sottoscritto ha acquisito dal Servizio di Stato Civile e Demografici del Comune di Baiano l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ecc. concernenti la debitrice, da cui risulta che quest'ultima ha contratto matrimonio in data 05/06/1993; non riporta annotazioni. Dal Certificato di residenza storico si evince che l'esecutata è residente all'indirizzo del condominio dal 14/09/2000 (*cf. Allegato n. 7 – situazione di famiglia storico, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificato storico di residenza*). In considerazione dei sopralluoghi risultata occupante gli appartamenti di cui ai sub. nn. 8 e 9. La nuda proprietà di tutto quanto pignorato è stato donato all'esecutata prima del matrimonio e, precisamente, in data 23/12/1991, pertanto trattasi di beni personali (*cf. Allegato n. 6 - copia atto di donazione in favore della debitrice*).

CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi si ottiene il valore attuale del lotto, che, arrotondato e decurtato delle spese stimate a carico degli acquirenti, allo stato attuale è pari ad **€ 181'600,00.**

Si rinnova che i costi e le spese previste sono stati stimati secondo l'analisi effettuata dallo scrivente e potrebbero non trovare esatto riscontro in fase di esecuzione per eccesso e/o per difetto. Gli stessi potrebbero essere definiti con precisione esclusivamente mediante la predisposizione ed il deposito, presso il Comune e/o gli enti preposti, delle necessarie pratiche, corredate di tutti gli elaborati del caso.

Si precisa ulteriormente che, nel corso dei sopralluoghi, non è stato verificato lo stato delle reti e dei servizi sotto traccia e che non sono state effettuate indagini relative al sottosuolo. Quanto esposto nella presente è, comunque, accertabile visualizzando le fotografie, i



grafici elaborati sulla scorta delle misurazioni effettuate e quanto rappresentato sulla mappa catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Avellino ecc. (cfr. allegati).

Con la presente relazione, costituita da 24 pagine dattiloscritte e 11 allegati, da ritenersi parte integrante e sostanziale, lo scrivente tecnico ritiene di aver assolto completamente il mandato conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni ulteriore chiarimento.

Il sottoscritto esperto deposita la presente relazione, completa di tutti gli allegati, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Tanto per assolvere l'incarico ricevuto.

Bagnoli Irpino, li 16 gennaio 2025.

Il TECNICO.

geom. Tommaso BOCCIA

