

C.T.U.

GEOM. GALLO VINCENZO

Via P. P. da Pietrelcina nr. 143 - 83100 Avellino

Tel. 0825/1910087 – cell. 340/4663249

e- mail : vincenzo.gallo.1966@vodafone.it

pec: vincenzo.gallo@geopec.it

Tribunale di Avellino

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura di Esecuzione Immobiliare
nr. 107/2021 R.G. Es. Imm.**

**Giudice dell'esecuzione
dott.ssa PATRIZIA GRASSO**

PROMOSSA DA

rapp.ta dall'avv.to *****

CONTRO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO OSCURATA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Lotti 1 - 2 - 3

BENI PIGNORATI:

Siti nel Comune di Solofra (Av)

uu.ii. in viale Principe Amedeo

- in catasto fabbricati al foglio 9 particella 1098 sub 3 - quota pign. 1/1 - (lotto nr. 1)

- in catasto fabbricati al foglio 9 particella 1098 sub 8 - quota pign. 1/2 - (lotto nr. 2)

Terreno

in C.T. al foglio 1 particella 1255- quota pign. 2/3 - (lotto nr. 3)

IL C.T.U.



CONTENUTI

PREMESSA – INCARICO.....	PAG 3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	PAG. 3
LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	PAG. 4
- INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO....	PAG. 5
- COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	PAG. 11
- TITOLARITA'.....	PAG. 11
- PROVENIENZE VENTENNALI	PAG. 12
- CONFINI.....	PAG. 13
- CONSISTENZA.....	PAG. 14
- DIVISIBILITA' DEL BENE.....	PAG. 15
- DATI CATASTALI.....	PAG. 16
- STATO CONSERVATIVO.....	PAG. 17
- PARTI COMUNI.....	PAG. 18
- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	PAG. 18
- STATO DI OCCUPAZIONE.....	PAG. 19
- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	PAG. 20
- REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	PAG. 22
- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.....	PAG. 24
- CONCLUSIONI.....	PAG. 28
ELENCO ALLEGATI.....	PAG. 30

PREMESSA - INCARICO

Il sottoscritto geometra Gallo Vincenzo, con studio in Avellino alla via P. P. da Pietrelcina 143, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Avellino al nr. 2887, con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, veniva nominato quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare **nr. 107/2021**, promossa dalla società *****. contro i sig.ri *****e ***** , relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti nel Comune di Solofra (Av), trattasi di due unità immobiliari site in viale Principe Amedeo nr. 54 e nr. 60-62 riportate al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 3 e particella 1098 sub 8 rispettivamente e di un terreno riportato in C.T. al foglio 1 particella 1255.

In data 13/12/2021 accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda *all'allegato nr. 1*.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le parti in causa venivano convocate mediante posta certificata al legale degli esecutati e al legale del creditore procedente e veniva fissato per il giorno 24/01/2022 alle ore 9,30 l'inizio delle operazioni peritali (*allegato nr. 2*).

Al giorno fissato in data 24/01/2022 alle ore 9,30 si effettuò l'accesso agli immobili ipotecati con la presenza degli esecutati e del custode giudiziario avv. ***** (*allegato nr. 3*).

Il C.T.U. procedeva al rilievo metrico (*vedi allegati nr. 4a e 4b*) e fotografico (*vedi allegati nr. 5a - 5b - 5c*) degli immobili oggetto d'esecuzione, con la continua presenza degli intervenuti fino alle ore 10,30 quando il sig. ***** , dopo l'effettuazione del rilievo dell'immobile a piano terra della via Principe Amedeo di sua proprietà per 1/2, si allontanava per motivi di lavoro, delegando in sua vece il sig. ***** per il prosieguo delle operazioni.

Lo scrivente si recava presso l'Agenzia del Territorio di Avellino per l'acquisizione della documentazione inerente gli immobili, estratto di mappa, planimetrie delle unità urbane e visure catastali storiche (*allegati nr. 6a - 6b e 6c*).

Si effettuavano le ispezioni ipotecarie (*allegati nr. 7a - 7b e 7c*).

Si faceva richiesta, all'Ufficio Tecnico del Comune di Solofra, di certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno nonché copia della documentazione urbanistica relativa alla costruzione non ultimata ivi insistente (*vedi allegato nr. 8*).

Si acquisiva copia dell'atto di provenienza, atto di donazione-divisione per notar Carlo Trifuoggi in data 01/07/2004 rep. Nr. 61046 racc. Nr. 14931, atto di compravendita per notar Vincenzo Giordano in data 22/10/2004 rep. Nr. 78471 racc. Nr. 26974 e atto di compravendita per notar Carlo Trifuoggi in data 10/07/2007 rep. Nr. 65272 racc. Nr. 16944 (*allegato nr. 9a - 9b*).

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

- INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;
- COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567;
- TITOLARITA';
- PROVENIENZE VENTENNALI
- CONFINI;
- CONSISTENZA;
- DIVISIBILITA' DEL BENE;
- DATI CATASTALI;
- STATO CONSERVATIVO;
- PARTI COMUNI;
- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI;
- STATO DI OCCUPAZIONE;
- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI;
- REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO;
- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI;
- CONCLUSIONI.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto della presente sono posti nel Comune di Solofra (Av) un appartamento ed un locale commerciale alla via Principe Amedeo, un fondo agricolo ubicato alla frazione S. Agata Irpina presso la località Cerzeta servita dalla S.P. 163 Banzano - S.Agata.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI - LOTTI 1-2-3

Vista satellitare- inquadramento immobili –

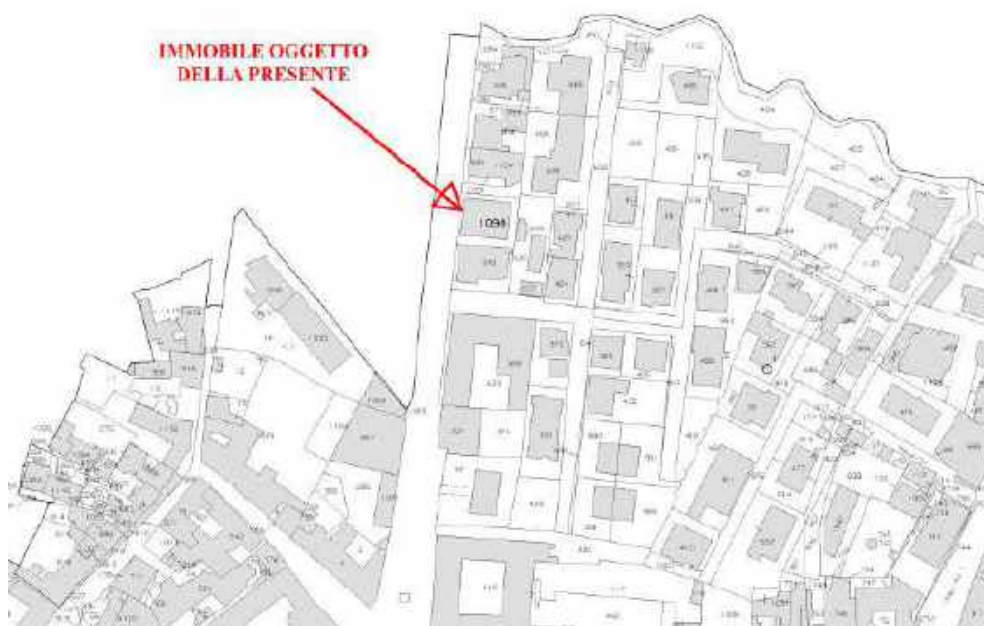


LOTTI 1-2

Vista satellitare- inquadramento immobile –



Stralcio di mappa foglio 9 particella 1098 sub 3-8 –

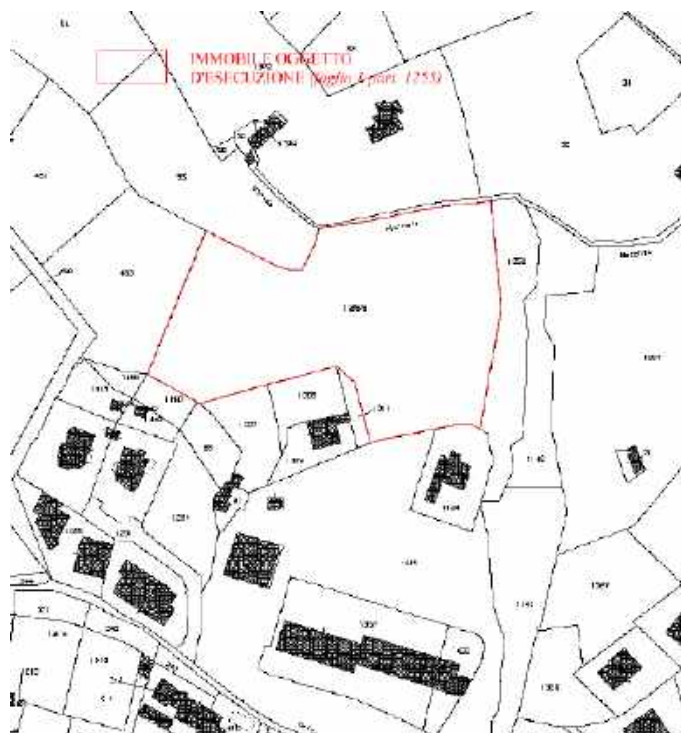


LOTTO - 3 -

Vista satellitare- inquadramento immobile –



Stralcio di mappa foglio 1 particella 1255



Trattasi di un appartamento al piano primo e di un locale commerciale al piano terra ricadenti all'interno di un edificio condominiale a destinazione civile abitazione, sito alla via Principe Amedeo dal nr. 54 al nr. 62. L'edificio condominiale si eleva per complessivi numero tre piani fuori terra oltre il piano attico ed è composto da appartamenti al piano primo e piano secondo e locali commerciali al piano terra. Edificato prima del 01/09/1967, è realizzato con struttura portante in c.c.a. con finiture di tipo medio.

Lo stabile è sito in zona centrale del comune di Solofra, area provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con presenza nelle immediatezze di tutti i servizi necessari alla residenza.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Principe Amedeo per i locali commerciali e tramite corte che si estende da essa via per l'androne scala a servizio degli alloggi.

L'appartamento e il locale commerciale oggetto di esecuzione sono totalmente autonomi tra loro, si ritiene di suddividerli in due distinti lotti, così come individuati in appresso e riportati al N.C.E.U.:

- foglio 9 particella 1098 sub 3 – **lotto nr. 1** – (appartamento)
- foglio 9 particella 1098 sub 8 – **lotto nr. 2** – (locale commerciale)

Il terreno, che si trova invece in zona periferica-collinare alla località Cerzeta della frazione S. Agata Irpina, sarà distinto con altro lotto, come in appresso individuato e riportato al C.T.:

- foglio 1 particella 1255 – **lotto nr. 3** -

Lotto nr. 1 – appartamento riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 3

Trattasi di un appartamento sito al primo piano dello stabile composto da:

- un salone, una cucina, un ingresso, un disimpegno, due w.c., tre camere da letto oltre quattro balconi di cui l'ultimo a lato sud di mq. 3,57 attualmente adibito a veranda.

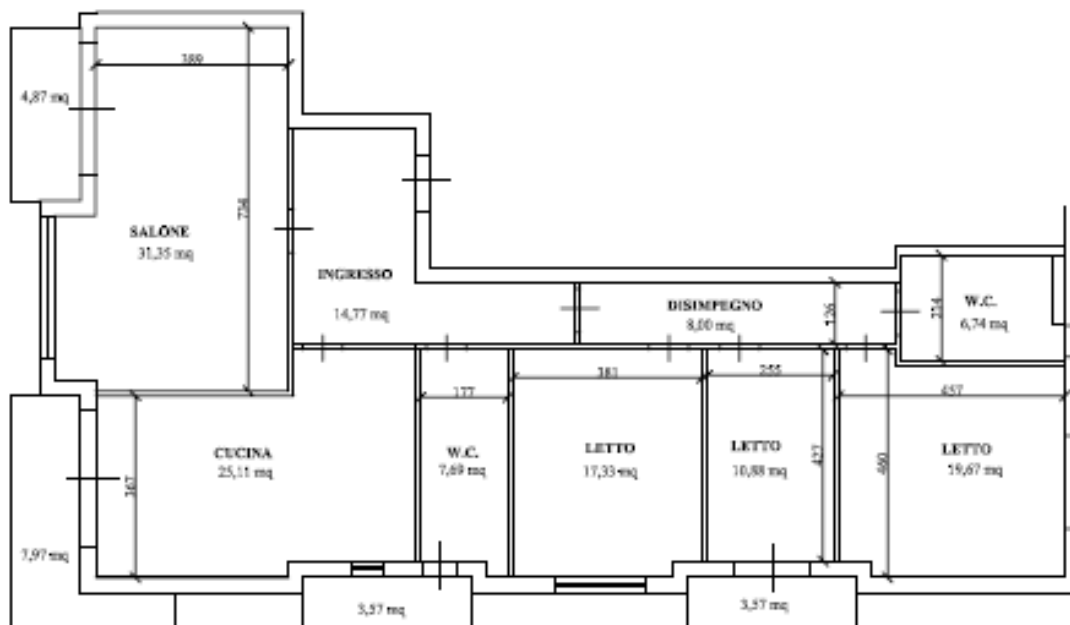
Si rimanda all'allegato nr. 4a per una migliore individuazione di quanto descritto, ove sono rappresentate la distribuzione interna dell'unità abitativa e la destinazione d'uso dei locali.

L'altezza interna utile è pari 3,15 ml .

PIANO PRIMO

(h=3,15 ml)

immobile in N.C.E.U. foglio 9 part. 1098 sub 3



Appartamento			
In catasto fabbricati al foglio 9 particella 1098 sub 3 (lotto nr. 1)			
QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE			
Piano	Destinazione d'uso	Sup. residenziali (mq)	Sup. non residenz. (mq)
Primo	Ingresso	14,77	
Primo	Salone	31,35	
Primo	Cucina	25,11	
Primo	W.C.	7,69	
Primo	Letto	17,33	
Primo	Letto	10,88	
Primo	Disimpegno	8,00	
Primo	Letto	19,67	
Primo	W.C.	6,74	
Primo	Balcone		4,87
Primo	Balcone		7,97
Primo	Balcone		3,57
Primo	Balcone-veranda		3,57
		Sup. resid. (mq)	Sup. non res. (mq)
TOTALE		141,54	19,98

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 8

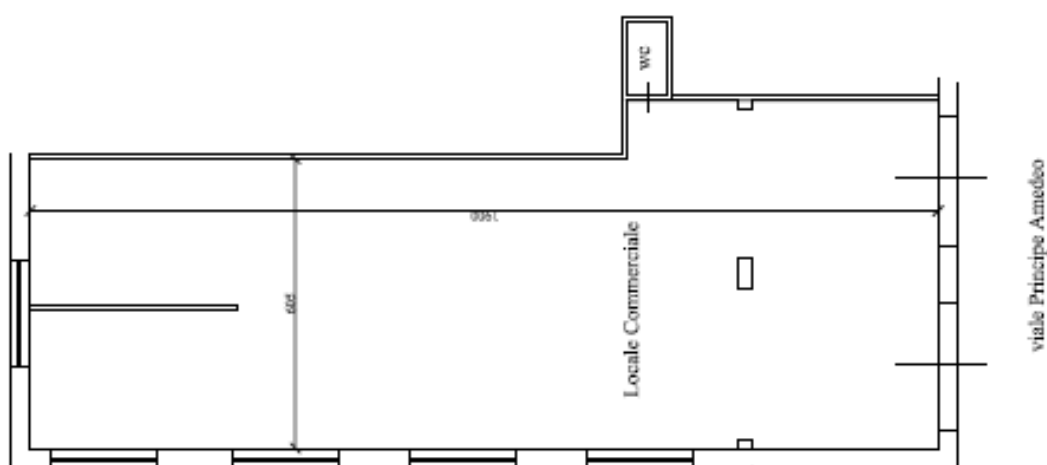
Trattasi di un locale commerciale sito al piano terra composto da:

- un unico ambiente suddiviso in vari reparti da pannellature in cartongesso e servito da un w.c.

Si rimanda all'allegato nr. 4b per una migliore individuazione di quanto descritto, ove sono rappresentate la distribuzione interna dell'unità commerciale e la sua destinazione d'uso.

L'altezza interna utile del suddetto locale a piano terra fino al controsoffitto in cartongesso è pari 3,11 ml.

PIANO TERRA



Locale commerciale		
In catasto fabbricati al foglio 9 particella 1098 sub 8 (lotto nr. 2)		
QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE		
Piano	Destinazione d'uso	Superficie utile (mq)
Terra	Locale commerciale + w.c.	130,00
Totale		130,00

Lotto nr. 3 – terreno riportato in C.T. al foglio 1 particella 1255

Trattasi di un terreno agricolo collinare esteso catastalmente mq. 11.380, con accesso da strada privata asfaltata in prolungamento della via Cerzeta della frazione S.Agata Irpina, mediante servitù attiva di passaggio a piedi e con ogni mezzo sul tratto asfaltato della medesima e sulla prosecuzione della stessa fino alla via vicinale Macchia S. Giovanni, a carico delle particelle 1142 e 1256 dello stesso foglio n. 1.

Le quote di proprietà sul suddetto immobile sono le seguenti:

- ***** (esecutato) *quota 1/3 in piena proprietà, in regime di separazione dei beni;*
- ***** (esecutato) *quota 1/3 in piena proprietà, in regime di comunione dei beni;*
- ***** (non interessato dal pignoramento), *in piena proprietà per 1/3 , bene personale.*

PROVENIENZE VENTENNALI

Lotto nr. 1 – appartamento ripor. nel N.C.E.U. al foglio 9 part.lla 1098 sub 3 (ex 409 sub 3)

<i>Periodo</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Atti</i>			
dal 17/04/1994 al 01/07/2004	***** P.P. 5/15 ***** P.P. 2/15 **** ***** P.P. 2/15 ***** P.P. 2/15 ***** P.P. 2/15 ***** P.P. 2/15	Successione			
		Data	nr.	Vol.	
	Avellino	13/10/1994	98	622	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Rep gen.	Reg. part.	
Avellino	30/10/1999	17185	14245		
dal 01/07/2004 al 01/07/2004	*****P.P. 264/1707 *****P.P. 276/1707 ***** P.P. 276/1707 ***** P.P. 308/1707 ***** P.P. 275/1707 *****P.P. 308/1707	Atto di donazione accettata			
	Rogante	Data	Rep. nr.	Racc. nr.	
	Trifuoggi Carlo	01/07/2004	61046		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Rep gen.	Reg. part.	
Avellino	08/07/2004	13282	9995		
dal 01/07/2004 al 22/10/2004	***** usufrutto 1/1 ***** N.P. 1/2 ***** N.P. 1/2	Atto di divisione			
	Rogante	Data	Rep. nr.	Racc. nr.	
	Trifuoggi Carlo	01/07/2004	61046		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Rep gen.	Reg. part.	
Avellino	08/07/2004	13283	9996		
dal 22/10/2004 ad oggi	***** Piena Proprietà 1/1	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Rep. nr.	Racc. nr.	
	Giordano Vincenzo	22/10/2004	78471	26934	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Rep gen.	Reg. part.	
Avellino	26/10/2004	20308	15487		

Lotto nr. 2 – locale commerciale al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 8 (ex 409 sub 8)

<i>Periodo</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Atti</i>			
dal 17/04/1994 al 01/07/2004	***** P.P. 5/15 ***** P.P. 2/12 ***** P.P. 2/12 ***** P.P. 2/12 ***** P.P. 2/12 ***** P.P. 2/12	<i>Successione</i>			
			<i>Data</i>	<i>nr.</i>	<i>Vol.</i>
		Avellino	13/10/1994	98	622
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
		Avellino	30/10/1999	17185	14245
dal 01/07/2004 al 01/07/2004	***** P.P. 264/1707 ***** P.P. 276/1707 ***** P.P. 276/1707 ***** P.P. 308/1707 ***** P.P. 275/1707 ***** P.P. 308/1707	<i>Atto di donazione accettata</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		Trifuoggi Carlo	01/07/2004	61046	
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
		Avellino	08/07/2004	13282	9995
dal 01/07/2004 ad oggi	***** P.P. 1/2 ***** P.P. 1/2	<i>Atto di divisione</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		Trifuoggi Carlo	01/07/2004	61046	
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
		Avellino	08/07/2004	13283	9996

Lotto nr. 3 – terreno riportato in C.T. al foglio nr. 1 particella 1255 (ex 1010)

<i>Periodo</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Atti</i>			
dal 17/05/2000 al 14/06/2002	*****P.P. 1/2 *****P.P. 1/2	<i>Successione</i>			
			<i>Data</i>	<i>nr.</i>	<i>Vol.</i>
		Napoli	15/11/2000	8549	4261
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
		Napoli	05/02/2009	2364	1958
Dal 14/06/2002 al 10/07/2007	*****P.P. 1/2 *****P.P. 1/2	<i>Atto di compravendita</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		Trifuoggi Carlo	14/06/2002	57205	13681
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
		Avellino	25/06/2002	12358	10475

<i>Periodo</i>	<i>Proprietà</i>				
dal 10/07/2007	***** in reg. com. dei beni quota 1/3 *****	<i>Atto di compravendita</i>			
	***** in reg. sep. dei beni..... quota 1/3 *****				
ad oggi	bene personale quota 1/3	<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		Trifuoggi Carlo	10/07/2007	65272	16944
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
		Avellino	19/07/2007	15593	10597

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

CONFINI

Lotto nr. 1 – appartamento riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 3 (ex 409 sub 3)

L'appartamento al piano primo oggetto della presente, confina da nord in senso antiorario:
a nord altro appartamento e vano scala, a ovest su viale Principe Amedeo, a sud con corte comune, ad est su corte comune e pianerottolo scala condominiale.

Lotto nr. 2 – locale commerciale a piano terra rip. nel N.C.E.U. al foglio 9 part. 1098 sub 8 (ex 409 sub 8)

L'immobile in oggetto confina da nord in senso antiorario:
a nord con corte comune, a ovest con Viale Principe Amedeo, a sud con altro locale commerciale e androne scala ed a est con corte comune.

Lotto nr. 3 – terreno riportato in C.T. al foglio 1 particella 1255 (ex 1010)

Il terreno in oggetto confina da nord in senso antiorario:
a nord con strada vicinale Macchia S. Giovanni, a ovest con particelle 55 e 453, a sud con particelle 1130-1007-1008-1011-1410-1124 e ad est con particella 1256.

CONSISTENZA

Nella determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, ed è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili ;
- b) della superficie dei balconi e cantina nella misura del 30 %;

Lotto nr. 1 – appartamento riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 3

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta mq</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale mq</i>	<i>Altezza ml</i>	<i>Piano</i>
Abitazione	141,54	165,24	1	165,24	3,15	1°
Balconi	19,98	19,98	0,3	5,99	3,15	1°
Superficie convenzionale complessiva mq				171,23		

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 8

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta mq</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale mq</i>	<i>Altezza ml</i>	<i>Piano</i>
Locale commerciale	130,00	152,00	1	152,00	3,11	T
Superficie convenzionale complessiva mq				152,00		

Lotto nr. 3 – terreno riportato in C.T. al foglio 1 particella 1255

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta mq</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale mq</i>		
Terreno agricolo magg. consist.		11.380	1	11.380,00		
Superficie convenzionale complessiva mq				11.380,00		

DIVISIBILITA' DEL BENE

Gli immobili oggetto di pignoramento, come innanzi descritti, sono comodamente divisibili per natura, indi si potrà procedere alla vendita degli stessi per le quote oggetto di pignoramento, in **tre distinti lotti**.

DATI CATASTALI

Lotto nr. 1 – appartamento riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 3 (ex 409 sub 3)

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Euro	Piano	
A	9	1098	3		A/2	5	7,5 vani	<i>232 mq Totale escluse aree scoperte: 219 mq</i>	755,32	1	
INTESTATARIO								Codice Fiscale		Quota	
***** nato a *****								*****		1000/1000 in regime di separazione dei beni	

Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è immesso in mappa con lievi variazioni nella distribuzione interna. Ad esso è **annessa erroneamente** (nella planimetria catastale) **un'attico che da accertamenti eseguiti non risulta essere di proprietà dell'esecutato**, comportando il riscontro di una maggiore superficie catastale totale del medesimo. Tale attico fa parte integrante di altra unità immobiliare, non oggetto d'esecuzione, riportata in catasto al foglio 9 particella 1098 sub 7 ove è regolarmente rappresentato nella relativa planimetria depositata in catasto fabbricati. Per quanto, innanzi, sarà a cura dell'acquirente presentare in catasto denuncia di variazione dell'unità immobiliare oggetto d'esecuzione, consistente nell'eliminazione della rappresentazione planimetrica dell'attico e contestuale modifica della distribuzione interna dell'appartamento. Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di complessivi **euro 500,00**.

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 8 (ex 409 sub 8)

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Euro	Piano	
A	9	1098	8		C/I	5	130 mq	152 mq	1396,50	T	
INTESTATARIO								Codice Fiscale		Quota	
***** nata a *****								*****		1/2 bene personale	
*****nato a *****								*****		1/2 bene personale	

Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è regolarmente immesso in mappa.

Lotto nr. 3 – terreno riportato in C.T.. al foglio 1 particella 1255 (ex 1010)

Catasto Terreni											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		
	<i>1</i>	<i>1255</i>			<i>ULIVETO</i>	<i>2</i>	<i>1 13 80</i>	<i>Euro 17,63</i>	<i>Euro 26,45</i>		
INTESTATARIO								Codice Fiscale		Quota	
1)	*****nato a *****							*****		1/3 reg. com. beni	
2)	*****nato a *****							*****		1/3 bene person.	
3)	***** nato a *****							*****		1/3 reg. sep. beni	

Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è regolarmente immesso in mappa, a meno della struttura rurale non completata.

STATO CONSERVATIVO

Lotto nr. 1 – appartamento riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 3

L'appartamento risulta in ottime condizioni di manutenzione, sia nella parte riguardante gli impianti che nella parte delle finiture (pavimenti, intonaci e tinteggiatura), lo stesso dicasi per gli infissi interni e quelli esterni a meno della tapparella del soggiorno che, diversamente dalle altre, non è stata rinnovata. La facciata invece è in normali condizioni di conservazione.

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 8

Il locale commerciale risulta in buone condizioni di manutenzione, sia nella parte riguardante gli impianti sia nella parte delle finiture (pavimenti, intonaci e tinteggiatura), mentre gli infissi interni ed esterni sono in normali condizioni di manutenzione. Anche la facciata inoltre è in normali condizioni di manutenzione.

Lotto nr. 3 – terreno riportato in C.T. al foglio 1 particella 1255

Il terreno con la vegetazione presente e la stradina privata che lo attraversa e lo serve per la sua estensione, trovandosi ultimamente in stato di quasi abbandono, sono bisognosi di pulizia dalle erbacce, foglie e rami caduti sulla stradina, compresa la potatura, e di manutenzione del manto stradale.

PARTI COMUNI (LOTTI 1 E 2)

L'appartamento al piano primo e il locale commerciale a piano terra, fanno parte di un edificio condominiale col piano terra adibito a locali commerciali, il piano primo e secondo adibito ad abitazioni ed un piano attico ad esclusivo servizio di unità abitative non oggetto di pignoramento. All'edificio che prospetta sulla via Principe Amedeo è annessa un'area scoperta residua che lo perimetra lungo i fronti sud diramandosi dalla predetta via (come accesso per l'androne scala per i piani abitativi in elevazione), est e nord. Pertanto, le parti comuni che interessano il solo appartamento in oggetto sono la suddetta area scoperta e l'androne di accesso con il corpo scala. Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che per l'appartamento, il locale commerciale e anche per il terreno alla località Cerzeta, oggetto di pignoramento:

- *non sono note spese fisse di gestione o manutenzione;*
- *non sono note spese condominiali (gestione condominiale familiare)*

PARTI COMUNI (LOTTO 3)

Non risultano parti comuni. Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione ne condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le due unità pignorate si presentano in normali condizioni statiche e sono agibili ed abitabili. L'edificio condominiale è stato costruito ante 01/09/1967 con struttura portante in c.c.a. Le pareti esterne sono rivestite a piano terra con lastre di travertino lungo la facciata viale Principe Amedeo e per gli altri tre lati con mattoncini faccia vista. I piani superiori sono rivestiti con piastrelle per tre lati e con elementi di cemento faccia vista dal lato est. La scala di collegamento condominiale intonacata e pitturata, completa di ringhiera metallica è rivestita nelle pareti con finiture di toghe plastificate alte circa due ml.

Mentre le rifiniture interne delle due unità medesime, hanno le seguenti caratteristiche:

Lotto nr. 1 – appartamento riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 3

L'unità abitativa è stata oggetto di recente manutenzione. La pavimentazione interna sono in ceramica smaltata: non sono state rinnovate le mattonelle originali delle ultime due stanze da letto ancora in

buono stato di conservazione. Le pareti interne sono in tabelle forate, intonacate a finitura liscia, tinteggiate. Il soggiorno è stato rinnovato ed integrato di controsoffittatura con luci diffuse. I due bagni sono completi di rivestimento a piastrelle. L'impianto elettrico è completo di frutti e placchette, l'impianto idrico-sanitario è completo di apparecchi e di rubinetterie con i punti carico e scarico in ogni sanitario, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale a gas alimentata dalla linea gas metano. Le porte interne sono in legno, le invetriate esterne sono in legno protette da persiane avvolgibili in P.V.C.: non è stata sostituita l'originale tapparella in legno del soggiorno.

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 8

Il locale commerciale, per la sua fruibilità e funzionalità, è mantenuto in efficiente stato di conservazione. La pavimentazione interna è in laminato effetto legno. I reparti interni ricavati sono divisi con pannellature intonacate a finitura liscia e pitturate. Il controsoffitto è adornato da luci diffuse. L'impianto elettrico è completo in ogni sua parte, l'impianto idrico-sanitario del w.c. è completo di apparecchiatura e di rubinetteria con i punti carico e scarico per sanitario. La porta interna del w.c. è in legno, le finestre esterne lato nord sono protette da persiane avvolgibili metalliche, mentre le invetriate metalliche d'ingresso sono complete di saracinesche.

Lotto nr. 3 – terreno riportato in C.T. al foglio 1 particella 1255

Il terreno in essere allo stato di fatto, si presenta incolto, in stato di abbandono. La vegetazione e gli arbusti risultano poco curati con presenza di rami secchi caduti ed erbe varie da asportare. Anche la stradina che lo attraversa asfaltata per tutto il suo tratto ma con qualche irregolarità, necessita di manutenzione e pulizia. Il suo ingresso inferiore e la sua uscita superiore sono regolate da cancellate metalliche. E' presente la struttura grezza non completa del piano terra di fabbricato rurale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Lotto nr. 1 – appartamento riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 3

Immobile risulta occupato dal proprietario sig. *****
(esecutato).

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 8

L'immobile, di proprietà dei sig.ri *****
*****, risulta occupato da terzi mediante contratto di locazione commerciale del 01/11/2007 registrato in Avellino il 14/11/2007 al nr. 5091. Tale contratto di locazione, in mancanza di lettera di disdetta alla data di scadenza del 01/11/2019, è rinnovato tacitamente, alle medesime condizioni, per altri 6 anni, scadenza 01/11/2025.

Alla data del sopralluogo il suddetto locale commerciale era occupato dal conduttore sig. ***** nato a ***** per un affitto, come dichiarato dall'occupante, di euro 600,00 mensili (vedi allegato nr. 10).

Lotto nr. 3 – terreno riportato in C.T. al foglio 1 particella 1255

L'immobile risulta essere in possesso dai proprietari sig.ri *****
*****e *****.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Lotti nr. 1, nr. 2 e nr. 3

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Solofra (Av) non hanno rivelato esistenza alcuna di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sulle due unità immobiliari.

Si determina dunque che:

- non risultano provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;
- non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- risultano a carico degli immobili pignorati le seguenti formalità pregiudizievoli (*vedi allegati nr. 7a-7b-7c*).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lotto nr. 1 – appartamento riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 3 (ex 409 sub 3)

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 26/10/2004 ai nnr. 20309/3198 di totali euro 140.000,00 durata 15 anni nascente da Concessione a garanzia di Mutuo fondiaria del 22/10/2004 numero di repertorio 78472 notaio Giordano Vincenzo sede Avellino, a favore di Banca ***** contro ***** nato il *****;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 14/10/2010 ai nnr. 18758/2889 di euro 230.000,00 totali nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Avellino del 16/09/2010 rep. nr. 1662 a favore di Banca ***** e contro ***** di ***** & C. sede Solofra (AV), ***** nato il *****;

- ***** nato il *****,
*****nato il *****;
- IPOTECA LEGALE iscritta in data 16/11/2010 ai nnr. 20768/3193 di totali euro 30.100,26 nascente da ipoteca esattoriale del 12/11/2010 rep. 1158/2010 a favore di ***** ,
***** contro ***** nato il *****;
 - ATTO DI PIGNORAMENTO derivante da Verbale di pignoramento immobili del 19/07/2021 numero di repertorio 1607 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Avellino, trascritto in Avellino il 30/09/2021 Registro Particolare nr. 13488 - Registro Generale nr. 16363, contro *****nato il ***** e ***** nato il ***** a favore di *****.

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 8 (ex 409 sub 8)

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 14/10/2010 ai nnr. 18758/2889 di euro 230.000,00 totali nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Avellino del 16/09/2010 rep. nr. 1662 a favore di Banca ***** e contro *****di ***** & C. sede Solofra (AV), ***** nato il ***** , ***** nato il ***** , *****nato il *****;
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE iscritta il 24/06/2016 ai nnr. 10475/998 per totali euro 210.178,40 nascente da Ruolo del 22/06/2016 nr. Repertorio 1168/1216 emesso da ***** ,
contro *****nato il *****;
- ATTO DI PIGNORAMENTO derivante da Verbale di pignoramento immobili del 19/07/2021 numero di repertorio 1607 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Avellino, trascritto in Avellino il 30/09/2021 Registro Particolare nr. 13488 - Registro Generale nr. 16363, contro *****nato il ***** e ***** nato il ***** a favore di ***** .
*****.

Lotto nr. 3 – terreno riportato in C.T. al foglio 1 particella 1255

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 14/10/2010 ai nnr. 18758/2889 di euro 230.000,00 totali nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Avellino del 16/09/2010 rep. nr. 1662 a favore di Banca ***** e contro ***** di ***** & C. ***** , ***** nato ***** , ***** nato il ***** , ***** nato il *****;
- IPOTECA LEGALE iscritta in data 16/11/2010 ai nnr. 20768/3193 di totali euro 30.100,26 nascente da ipoteca esattoriale del 12/11/2010 rep. 1158/2010 a favore di ***** , contro ***** nato il *****;
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE iscritta il 24/06/2016 ai nnr.10475/998 per totali euro 210.178,40 nascente da Ruolo del 22/06/2016 nr. Repertorio 1168/1216 emesso da ***** , contro ***** nato il *****;
- ATTO DI PIGNORAMENTO derivante da Verbale di pignoramento immobili del 19/07/2021 numero di repertorio 1607 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Avellino, trascritto in Avellino il 30/09/2021 Registro Particolare nr. 13488 - Registro Generale nr. 16363, contro ***** nato il ***** e ***** nato il ***** a favore di ***** .

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Lotti 1 e 2

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari di che trattasi, è stato costruito ante 01/09/1967.

Non risultano depositati agli atti presso il Comune, in quanto non obbligatori al momento di realizzazione delle opere. Non risultano presentati il certificato di idoneità statico, la relazione sul rispetto dei consumi energetici, i certificati di conformità degli impianti, certificato di agibilità.

Opere abusive e loro sanabilità

Esaminati i Provvedimenti Autorizzativi nonché gli atti catastali, si sono riscontrate delle difformità che vengono così descritte :

Lotto nr. 1 – appartamento al piano primo

- Difformità “sanabili”- per modificazioni della distribuzione interna con allargamento della cucina;

Le difformità “sanabili” potranno essere sanate con la presentazione di una pratica di Comunicazione d’Inizio Attività (CILA) in sanatoria .

Si potrà procedere alla regolarizzazione di dette difformità, i cui costi saranno a carico dell’acquirente, mediante l’implementazione delle seguenti procedure:

- *pratica di Comunicazione d’Inizio Attività ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380/01 in sanatoria;*
- *attestazione di qualificazione energetica;*
- *certificati rispondenza impianti;*
- Difformità “non sanabili “ – per realizzazione di veranda all’ultimo balcone lato sud di mq. 3,57.

Le difformità non sanabili, per la loro regolarizzazione comporteranno la demolizione della veranda e le opere di rifinitura per la messa in pristino del balcone.

Il costo complessivo per la regolarizzazione ammonta, compresa la demolizione della veranda, a complessivi € **4.000,00** comprensivi di costi esecutivi, comunali e tecnici.

Lotto nr. 2 – locale commerciale

Non si sono riscontrate difformità di rilievo urbanistico.

Lotto nr. 3 – terreno

Come da allegato certificato di destinazione urbanistica del 17 marzo 2022 (*vedi allegato nr. 8*) il comune di Solofra è provvisto di vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e il suddetto terreno identificato con la particella 1255 del foglio 1, ha la seguente destinazione urbanistica:

- P.U.C. vigente -

-Per la sua maggiore estensione in **aree rurali** per la connessione ecosistemica di valenza paesaggistica e culturale e per la restante parte in **viabilità**.

-Per la vincolistica, la particella risulta inserita in parte in area “Pericolosità da frana Moderata P2” e in parte area “Pericolosità da frana Bassa P1” in “rischio da frana Moderato R1” e non risulta inserita nelle tavole dei vincoli idraulici del Piano Stralcio di Bacino per l’assetto idrogeologico, adottato dall’Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale con delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015.

Sul lotto di che trattasi insiste un modesto fabbricato rurale non ultimato.

Per esso il 05/03/2004 era stato rilasciato permesso di costruire n. 5056 dal comune di Solofra al sig. *****

***** con prot. N. 14861 del 13/09/2007.

Il progetto esecutivo strutturale era stato depositato al Genio Civile di Avellino col n. 58772 del 16/04/04.

I lavori eseguiti al 20/03/2008, come si evince da relazione del geom. ***** direttore dei lavori dimissionario prot. 5283 del 27/03/2008, si erano limitati ai soli lavori di sbancamento. Esaminata la documentazione estratta presso l’Ufficio Tecnico Comunale, la struttura in c.c.a. attualmente presente costituente il manufatto, fu realizzata senza regolare autorizzazione per sopraggiunta scadenza dei termini concessori.

Per quanto innanzi, si sono riscontrate delle difformità che vengono così descritte :

- **Difformità non sanabili** : si dovrà procedere alla demolizione di detta struttura ed al ripristino dei luoghi, essendo stata costruita a Concessione scaduta e in quanto risultante urbanisticamente abusiva e con proprietari privi di requisiti di “conduttori agricoli”, comportando un costo complessivo stimato di € **4.500,00**.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Per la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento l'aspetto economico si identificherà con "il più probabile valore venale in comune commercio".

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare.

Si sono verificati i valori desunti, dalla banca dati dell’agenzia del territorio (OMI), come in appresso indicati.

VALORI BANCA DATI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: SOLOFRA

Fascia/zona: Centrale/V.SORBÒ(P)-V.S.LUCIA-V.ROMA-V.DE STEFANO-V.LANDOLF(P)-V.AMEDEO(P)-V.R. MARGHERITA(P)-P.ZA UMBERTO I-VIA GARZILLI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

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	800	1050	L	3,2	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1200	L	4,1	4,8	L



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: SOLOFRA

Fascia/zona: Centrale/V.SORBÒ(P)-V.S.LUCIA-V.ROMA-V.DE STEFANO-V.LANDOLF(P)-V.AMEDEO(P)-V.R. MARGHERITA(P)-P.ZA UMBERTO I-VIA GARZILLI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	590	890	L	2,8	3,9	L
Magazzini	Ottimo	890	990	L	3,9	4,6	L
Negozi	NORMALE	980	1600	L	5,2	8,1	L
Negozi	Ottimo	1600	1950	L	8	10,4	L

Sono state esperite ulteriori indagini presso, operatori economici, imprese di costruzioni, notai per verifica degli atti pubblici di vendita di appartamenti con analoghe caratteristiche. Da dette indagini, considerato, gli appartamenti così come nei paragrafi precedenti descritti, la loro ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'area circostante di pertinenza, l'ubicazione ed il grado delle urbanizzazione della zona e di ogni altro elemento peritale, ivi compresa l'attuale destinazione urbanistica, verificato lo stato di manutenzione così come anche per il terreno, si ritiene, che il valore venale degli immobili, così come sopra descritti, possono essere così determinati:

Lotto nr. 1 – appartamento riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 3
euro 1.200/mq di superficie commerciale (a cui vanno detratti i costi di regolarizzazione)

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 8
euro 1.700/mq di superficie commerciale

Lotto nr. 3 – terreno riportato in C.T. al foglio 1 particella 1255
euro 12/mq di superficie commerciale (a cui vanno detratti i costi di regolarizzazione)

Con analoga metodologia si determina l'indennità di occupazione relativamente al lotto 2.

Lotto nr. 2 – locale commerciale al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 8
 Il più probabile valore dell'indennità di occupazione è pari ad **5,0 euro /mq** di superficie commerciale

Calcolo valore di mercato - Lotto nr. 1 – appart. ripor. al N.C.E.U. al foglio 9 part. 1098 sub 3

Quota in vendita 100%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto -1- Appartamento foglio 9 particella 1098 sub 3	171,23	1.200	205.476 €	100%	205.476 €
Valore di stima					205.476 €
A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione					
regolarizzazione urbanistica, cert. impianti, att. qualif. energetica, cert idoneità statica, spese tecniche					€ 4 000
Oneri regolarizzazione catastale					€ 500
Totale costo per regolarizzazioni					€ 4500
Valore di Mercato					€ 200.976
IN C.T.					€ 200.000

Per quanto innanzi il valore stimato del **lotto nr. -1-** è pari ad **euro 200.000**.

Calcolo valore di mercato - Lotto nr. 2 – loc.comm. ripor. al N.C.E.U. al foglio 9 part. 1098 sub 8

Quota in vendita 50%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale
Locale commerciale foglio 9 particella 1098 sub 8	152,00	1.700	258.400 €		
Valore di mercato loc. commerciale			258.400 €	50%	€ 129.200
				IN C.T.	€ 129.000

In considerazione che gli immobili pignorati riguardano una quota di proprietà indivisa pari a diritti di proprietà di 500/1000, dal valore determinato innanzi si ritiene opportuno considerare un abbattimento del valore pari al 20 %.

- Valore stimato	euro	129.000
- Deprezzamento valore immobile per quota di proprietà indivisa – 20%.....	euro	25.800
TOTALE VALORE dell'immobile oggetto d'esecuzione -LOTTO NR. 2 -	euro	103.200
		IN C.T. euro 103.000

Calcolo indennità di occupazione

- Lotto nr. 3 – locale commerciale ripor. al N.C.E.U. al foglio 9 part. 1098 sub 8

Si determina il seguente valore al 50% dell'indennità di occupazione della quota pignorata :

$$1/2 \times 5,00 \text{ euro /mq} \times 152 \text{ mq} = \mathbf{380 \text{ euro Euro/mensili}}$$

Calcolo valore di mercato - Lotto nr. 3 – terreno. ripor. In C.T. al foglio 1 part. 1255

Quota in vendita 2/3 così ripartiti:

1/3 - *****

1/3 - ***** (la cui metà del ricavato della vendita spetta al coniuge, trattandosi di bene in regime di comunione)

	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale
b) TERRENO					
particella 1255	11.380	12	136.560 €		
A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione					
<i>Per rimozione manufatti</i>			4.500 €		
Valore di Mercato terreno			132.060 €	2/3	€ 88.040

In considerazione che gli immobili pignorati riguardano una quota di proprietà indivisa pari a diritti di proprietà di 2/3, dal valore determinato innanzi si ritiene opportuno considerare un abbattimento del valore pari al 20 %.

- Valore stimato	euro 88.040
- Deprezzamento valore immobile per quota di proprietà indivisa – 20%.....	euro 17.608
TOTALE VALORE dell'immobile oggetto d'esecuzione -LOTTO NR. 3 -	euro 70.432
	IN C.T. euro 70.000

CONCLUSIONI

La caratterizzazione dei cespiti oggetto della presente relazione tecnica viene resa nel seguente prospetto.

Lotto nr. 1 – appartamento riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 3 (ex 409 sub 3)

Quota in vendita 100%

tipo catasto	Foglio	particella	vani	sup commerciale complessiva <i>mq</i>	Quota in vendita	Valore unitario <i>€/mq</i>	valore <i>euro</i>
N.C.E.U.	9	1098 sub 3	7,5	171,23	100%	1.200	205.476 €
a dedurre regolarizzazioni							€ 4.500
Totale valore di mercato immobile							€ 200.976
IN C.T.							€ 200.000

Il valore di mercato stimato del **lotto nr. -1-** è pari ad **euro 200.000**.

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 9 particella 1098 sub 8 (ex 409 sub 8)

Quota in vendita 50%

tipo catasto	Foglio	particella	sup commerciale complessiva <i>mq</i>	Valore unitario <i>€/mq</i>	valore <i>euro</i>	Quota in vendita	VALORE quota immobile oggetto d'esecuzione
N.C.E.U.	9	1098 sub 8	152	1.700	258.400 €		
Valore di mercato fabbricato					258.400 €	50%	129.200€
IN C.T.							129.000 €
Deprezzamento valore trattandosi di quota di proprietà indivisa						20%	25.800 €
TOTALE IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE							103.200 €
IN C.T.							103.000 €

Il valore di mercato stimato del **lotto nr. -2-** è pari ad **euro 103.000**.

Mentre il valore al 50% dell'indennità di occupazione del cespite è pari a:

$$1/2 \times 5,00 \text{ euro /mq} \times 152 \text{ mq} = \mathbf{380 \text{ euro Euro/mensili}}$$

Lotto nr. 3 – terreno riportato in C.T. al foglio 1 particella 1255 (ex 1010)

Quota in vendita 2/3 così ripartiti:

1/3 - *****

1/3 - ***** (la cui metà del ricavato della vendita spetta al coniuge, trattandosi di bene in regime di comunione)

	Foglio	particella	sup commerciale	Valore unitario	valore	Quota in vendita	Totale	
C.T.	1	1255	11.380	12	136.560 €			
			a dedurre regolarizzazioni		4.500 €			
			Valore di mercato terreno		132.060 €	2/3	88.040 €	
			Deprezzamento valore trattandosi di quota di proprietà indivisa			20%	17.608 €	
			TOTALE IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE					70.432 €
						IN C.T.	70.000 €	

Il valore di mercato stimato del **lotto nr. -3-** è pari ad **euro 70.000**

Il contenuto della presente consulenza tecnica d'ufficio viene riassunto con una scheda sintetica (*allegato nr. 11*).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso codesto Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Avellino, 16/04/2022

IL C.T.U.
GEOMETRA GALLO VINCENZO



Elenco Allegati:

Alla presente relazione si allega la seguente documentazione:

- all. 1) Verbale di conferimento incarico*
- all. 2) Comunicazioni inizio operazioni peritali*
- all. 3) Verbali di sopralluogo*
- all. 4a) Rilievo stato di fatto uu.ii. – lotto nr. 1 -*
- all. 4b) Rilievo stato di fatto uu.ii. – lotto nr. 2 –*
- all. 5a) Documentazione fotografica uu.ii. – lotto nr. 1-*
- all. 5b) Documentazione fotografica uu.ii. – lotto nr. 2-*
- all. 5c) Documentazione fotografica terreno – lotto nr. 3-*
- all. 6a) - estratto di mappa - planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 1 -*
- all. 6b) - estratto di mappa - planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 2 –*
- all. 6c) - estratto di mappa - Visura catastale storica- lotto nr. 3 -*
- all. 7a) Ispezioni Ipotecarie – lotto nr. 1 –*
- all. 7b) Ispezioni Ipotecarie – lotto nr. 2 –*
- all. 7c) Ispezioni Ipotecarie – lotto nr. 3 –*
- all. 8) Certificato di destinazione urbanistica*
- all. 9a) Atto di provenienza – lotti nr. 1 e 2 –*
- all. 9b) Atto di provenienza – lotto nr. 3 –*
- all. 10) Dichiarazioni terzo occupante*
- all. 11) Schede sintetiche*
- all. 12) Nota spese e competenze professionali*