

**TRIBUNALE DI AVELLINO**

**PROCEDIMENTO CIVILE n. 76/2024 RGE**

(creditore procedente [REDACTED])

**G.E. dott. Astianatte De Vincentis**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Nominato in data 19/07/2024 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile iscritto al n. **76/2024 RGE** - Tribunale di Avellino ([REDACTED]), accettato l'incarico e prestato giuramento in data 22/07/2024, al sottoscritto arch. Ottaviano Pericolo, [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino con il n. 506, con studio in Avellino alla via Pironti n. 35, l'ill.mo G.E dott. Astianatte De Vincentis gli conferiva l'incarico così come formulato per quesiti nel *Verbale di accettazione incarico e giuramento dell'esperto stimatore* che alla presente consulenza si allega (v. *Allegato 1 - Proc. N. 76/2024 RGE - Esperto stimatore - Accettazione incarico - Giuramento*).

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

A seguito di nomina il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i necessari accertamenti dopo le seguenti operazioni:

- controllo preliminare e verifica della completezza della documentazione allegata agli atti del procedimento ex art. 567 del c.p.c, mediante compilazione della scheda

predisposta dalla Cancelleria delle Esecuzioni in tutte le sue parti, con i dati richiesti relativi al procedimento in argomento;

- identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino

– Servizi Catastali per la verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e dello stato di fatto degli immobili pignorati, mediante l'estrazione in copia della necessaria documentazione;

- comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali al creditore procedente e al debitore, nonché il prosieguo delle operazioni peritali;

- estrazione in copia presso l'UTC del Comune di Capriglia Irpina (AV), la documentazione relativa ai beni pignorati per la verifica di conformità edilizia – urbanistica;

- sopralluoghi in sito.

### **SOPRALLUOGHI IN SITO**

#### **1° sopralluogo**

Il giorno **26 agosto 2024**, alle ore 10,00, lo scrivente CTU si recava congiuntamente al custode giudiziario, avv.

Annamaria Pascale, presso i beni pignorati siti a Capriglia Irpina (AV) in Via Niperto n.12, consistenti in un'abitazione di

tipo civile, un locale sottotetto adibito a deposito e un box auto pertinenziali ubicati rispettivamente al piano primo, terzo

e primo sotto-strada di un fabbricato urbano a carattere

residenziale denominato Condominio Via Niperto n. 12, per dare inizio alle operazioni peritali in sito.

In questa sede, nel prendere atto dell'assenza di entrambe le parti in causa, lo scrivente, insieme al custode giudiziario, procedeva solo ad una ricognizione esterna del fabbricato rinviando le operazioni ad un successivo sopralluogo.

## **2° sopralluogo**

Il giorno **20 settembre 2024**, alle ore 10,00, lo scrivente CTU si recava congiuntamente al custode giudiziario, avv. Annamaria Pascale, procedeva alle operazioni di accesso presso i suddetti immobili staggiti, siti a Capriglia Irpina (AV) in Via Niperto n.12.

Nel corso dell'accesso, alla presenza della sola parte debitrice, nella persona del [REDACTED] lo scrivente, intervenuto per coadiuvare il custode nel presente sopralluogo, provvedeva ad effettuare le attività di propria competenza propedeutiche alla redazione dell'elaborato peritale, consistenti nell'effettuare i rilievi dimensionali e fotografici degli immobili staggiti, nonché a verificarne gli aspetti tecnologici, le rifiniture ed il loro stato di conservazione (v. Allegato 2 – Verbali di sopralluogo).

## **ACCERTAMENTO TECNICO**

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

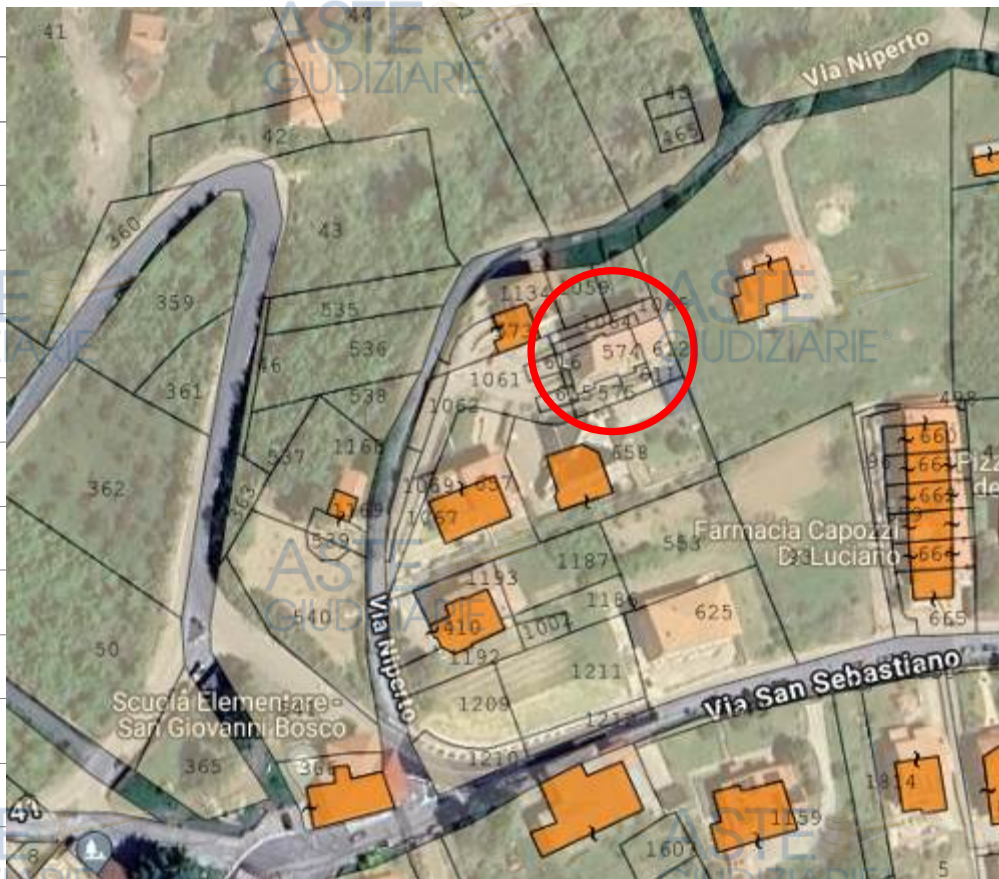
I beni staggiti, menzionati nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo di procedura, sono ubicati nel **Comune di Capriglia Irpina (AV)** alla **Via Niperito n.12**, e consistono in:

- **Appartamento a destinazione abitativa, in NCEU al foglio 3 - p.IIa 574/sub 3**, Piano **1**, categoria **A/2**, classe **U**, consistenza **4,5 vani**, sup. cat. tot. **74 mq**, sup. cat. tot. escluse aree scoperte **71 mq**;
- **locale sottotetto pertinenziale adibito a deposito, in NCEU al foglio 3 - p.IIa 574/sub 8**, Piano **3**, categoria **C/2**, classe **1**, consistenza **31 mq**, sup. cat. tot. **36 mq**;
- **Locale pertinenziale adibito ad autorimessa, in NCEU al foglio 3 - p.IIa 574/sub 26**, Piano **S1**, categoria **C/6**, classe **1**, consistenza **30 mq**, sup. cat. tot. **24 mq**.

I beni in oggetto risultano di **proprietà piena** [REDACTED]

Si evidenzia che **il diritto reale di piena proprietà pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato** in forza dell'atto di compravendita per notar Donatiello Stefania in San Giorgio del Sannio (BN) del 19/07/2023, rep. n. 6767, racc. n. 4591, trascritto ad Avellino il 01/08/2023 ai numeri 14184/11852.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si riporta, di seguito, stralcio di sovrapposizione ortofoto/mappa catastale (v. *stralcio sovrapposizione seguente e Allegato 3 – Stralcio sovrapposizione ortofoto – mappa catastale*).



Infine, per come sono concepiti gli immobili, per come sono distribuiti, per la loro condizione di pertinenzialità, la loro dimensione, destinazione urbanistica e per una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, lo scrivente ritiene ragionevole **la formazione di un lotto unico di vendita.**

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

**lotto.**

I **beni staggiti**, componenti un **lotto unico di vendita**, sono ubicati a Capriglia Irpina (AV) in via Niperto n. 12, e consistono

in:

1. **Abitazione di tipo civile** distribuito su un unico livello;
2. **Locale sottotetto pertinenziale adibito a deposito;**
3. **Box - auto pertinenziale con antistante spazio di manovra esclusivo.**

Essi sono parte di un fabbricato urbano a carattere residenziale denominato Condominio Via Niperto n.12, ubicati rispettivamente al piano primo, piano terzo e al piano primo sotto-strada (v. stralcio ortofoto seguente).



Gli immobili in oggetto sorgono ai margini dell'insediamento

storico del paese, in zona di completamento del tessuto insediativo moderno, e risultano dotati dei principali servizi zionali grazie alla loro posizione e facilmente raggiungibili sia dal resto del paese sia dai paesi limitrofi, rendendoli ragionevolmente appetibili sul mercato immobiliare.

## DESCRIZIONE DEI BENI

### Caratteristiche generali

**Il fabbricato – Condominio Via Niperto n. 12**, con antistante area parcheggio condominiale, **è composto, da tre piani fuori terra** (piano rialzato, primo, secondo), **destinati a civili abitazioni, un sovrastante piano sottotetto** (piano terzo) **destinato a locali deposito, e un piano interrato destinato ad autorimessa**, tutti collegati verticalmente a mezzo di scala interna condominiale.

Dall'area esterna adibita a parcheggio, posta sul lato ovest del fabbricato e direttamente collegata a Via Niperto, si accede a mezzo di una rampa carrabile al piano primo sottostrada destinato ad autorimessa nonché, percorrendo il suo prolungamento sul lato nord e risalendo una rampa di scala esterna costituita da sei gradini, all'ingresso pedonale del fabbricato, posto al piano rialzato, e al corpo scala che connette tra loro tutti i piani dello stesso e, per quello che interessa in questa sede, tutti gli immobili staggiati, costituiti, come detto, da:

- unità abitativa al piano primo;

- locale deposito al piano sottotetto (piano terzo);
- box auto, con antistante spazio di manovra esclusivo, al piano primo sotto-strada.

Il fabbricato, la cui costruzione originale risale alla fine degli anni '70, presenta, dal punto di vista costruttivo, caratteri tradizionali:

- struttura portante in c.a.;
- solai in latero - cemento, con travetti precompressi;
- scala, balconate e cornicioni in c.a.;
- copertura a falde in latero-cemento rifinita all'estradosso con tegole in laterizio;
- involucro esterno in muratura a cassavuota.

**Il fabbricato in esame**, dotato di certificato di collaudo del 12/09/1979 e di dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 09/04/1980, **risulta**, esternamente e internamente, ultimato e rifinito in ogni sua parte comune e, nel complesso, **in un buono stato conservativo** così come accertato nel corso dei sopralluoghi e come si evince oggettivamente dalle fotografie allegate, apparendo evidente che tale stato di conservazione, almeno per le parti esterne, sia frutto dei recenti lavori di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico eseguiti, di cui agli interventi "trainanti" del cosiddetto Superbonus 110%.

Anche gli spazi esterni del fabbricato appaiono ben mantenuti (v. foto seguenti e Allegato 4 - Documentazione fotografica).





**Foto 1 – 2\_ Viste esterne dei lati nord e ovest del fabbricato**



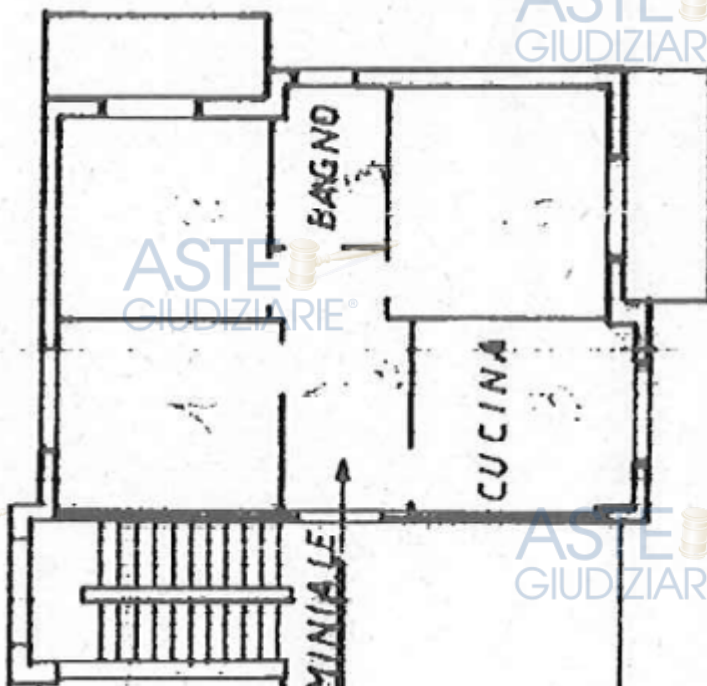
**Foto 3 – 4\_ Percorso di accesso e verticale del lato sud del fabbricato dove affaccia un balcone a piano primo dell'abitazione pignorata**

### Caratteristiche e consistenza dei beni

- **Abitazione di tipo civile (p.IIa 574/sub 3)**

Di superficie netta pari a circa 60,00 m<sup>2</sup>, superficie lorda pari a circa 70,00 m<sup>2</sup> e altezza netta pari a 2.70 mt, l'abitazione in oggetto, ubicata al primo piano del fabbricato, è composta, a partire dalla porta di caposcala, da un corridoio di disimpegno che distribuisce, sul lato destro un locale - cucina e una camera, sul lato sinistro altre due camere e di fronte l'unico wc dell'abitazione.

L'immobile è inoltre dotato di due balconi, entrambi collegati a due camere e di circa 5,00 mq ognuno, uno ubicato sul lato sud e l'altro sul lato est del fabbricato (v. planimetria catastale seguente, corrispondente allo stato attuale e Allegato 5 - documentazione catastale).



Si sottolinea, inoltre, per l'immobile in questione, una **discreta illuminazione degli ambienti e un sufficiente stato conservativo e manutentivo** poiché esso, a dispetto delle parti esterne del fabbricato, non è stato interessato da alcun tipo di lavoro cosiddetto "trainato" relativo al Superbonus 110%.

Di seguito si riportano, in sintesi, le caratteristiche tecnologiche e di rifinitura dell'immobile, tra quelle ritenute più significative ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato:

- La porta di caposcala è in legno, dotata di serratura esterna di sicurezza;
- L'abitazione è dotata di doppi infissi: gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni in legno, mono-vetro, dotati di avvolgibili in pvc con finitura finto legno;
- le porte interne, di tipo a battente, sono in legno, di cui tre con anta chiusa e due con anta vetrata;
- il pavimento è di materiale ceramico;
- il pavimento e il rivestimento del wc sono di materiale ceramico smaltato; il rivestimento è a tutt'altezza;
- le pareti sono intonacate e regolarmente tinteggiate;
- l'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia;
- il wc è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca e di rubinetteria predisposta per l'erogazione, in ogni punto, sia dell'acqua calda che di quella fredda;
- l'impianto elettrico è anch'esso realizzato sottotraccia, completo di cassette di derivazione, comandi e contatti

incassati ed in scatola;

l'impianto di riscaldamento è dotato di generatore a gas – metano del tipo autonomo, ubicato esternamente su un balcone dell'abitazione in un armadio appositamente destinato (v. foto seguenti e Allegato 4 – Documentazione fotografica).

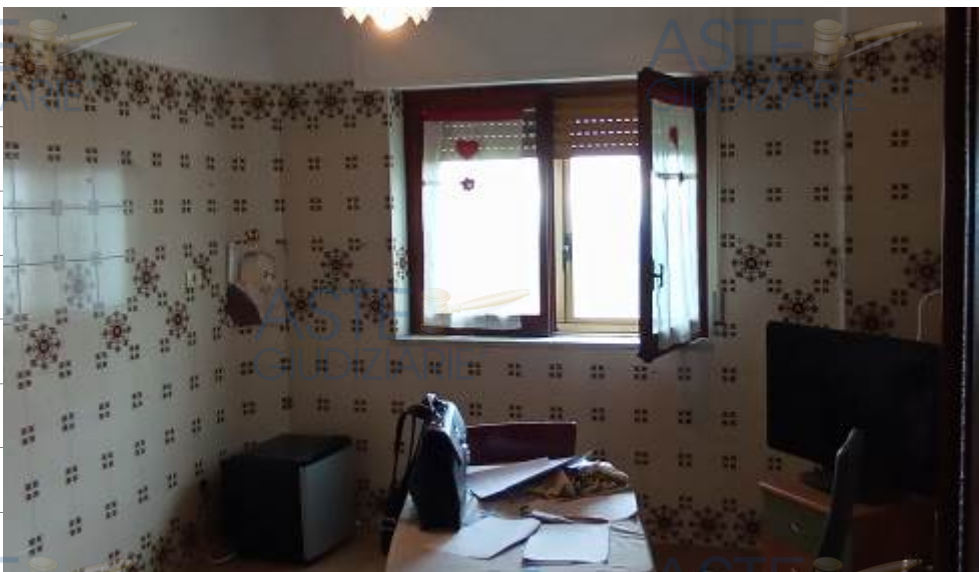


Foto 5\_ Locale – cucina



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 6 - 7 - 8\_ Camera a destra entrando servita da balcone lato sud con caldaia

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 9\_ Locale wc





Foto 11 - 12 - 13\_ 2° Camera a sinistra entrando servita da balcone lato est

Infine, **non risulta che l'immobile di che trattasi sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE). I costi per la sua acquisizione sono pari a € 200,00 onnicomprensivi.**

• **Locale sottotetto adibito a deposito (p.lla 574/sub 8)**

Attraverso la scala condominiale si raggiunge il piano sottotetto del fabbricato (piano terzo), adibito a locali - depositi. Alla fine del corridoio di disimpegno, verso il lato est, è ubicato il locale - deposito in oggetto, accessibile attraverso una porta in legno ad un battente, con sopra luce vetrato (v.

foto seguente e Allegato 4 – Documentazione fotografica).



**Foto 14\_ Corridoio di distribuzione e porta di ingresso al locale deposito**

**Di superficie netta pari a circa 29,00 m<sup>2</sup>, superficie lorda pari a circa 34,00,00 m<sup>2</sup> e altezza netta al colmo pari a circa 2,25 mt,**

il locale è costituito da un unico ambiente sottofalda, pavimentato ed intonacato, nonché dotato di due finestre per l'illuminazione e l'aerazione naturale e di un punto luce per

l'illuminazione artificiale, **presentandosi in uno stato di conservazione sufficiente** (v. stato attuale su base della planimetria

catastale).





Di seguito si riportano, in sintesi, le caratteristiche tecnologiche e di rifinitura del locale - deposito, tra quelle ritenute più significative ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato:

- la porta d'ingresso è in legno ad un battente con sopra luce vetrato;
  - il pavimento è in piastrelle di ceramica di colore rosso;
- il soffitto e le pareti sono intonacati (v. foto seguenti e Allegato 4 - Documentazione fotografica).





Foto 15 - 16 - 17\_ Immagini del locale - deposito

- **Locale - garage (p.IIa 574/sub 26)**

Dallo spazio esterno condominiale, attraverso una rampa carrabile a cielo "aperto" sul lato ovest del fabbricato, si raggiunge il piano interrato adibito ad autorimessa, altrettanto raggiungibile internamente a mezzo della scala condominiale

di collegamento tra i piani (v. foto seguenti e Allegato 4 -  
Documentazione fotografica).



**Foto 18 - 19\_Rampa di accesso al piano interrato adibito ad autorimessa e  
vista dell'ingresso dalla corsia di manovra del piano autorimessa**



Foto 20 - 21\_Scala interna al fabbricato di collegamento al piano interrato  
adibito ad autorimessa

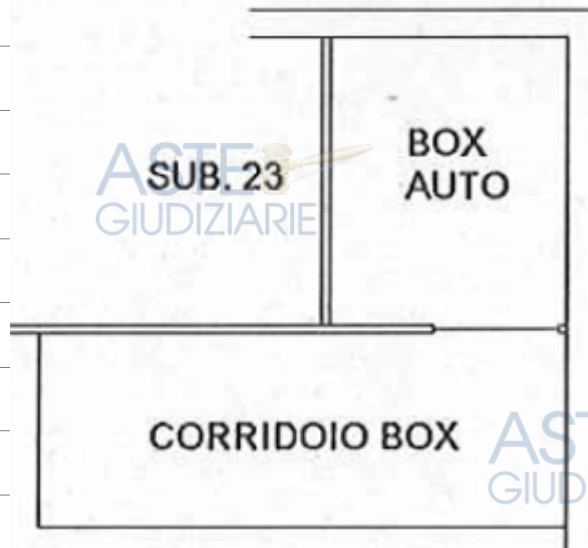
Alla fine della corsia di manovra dell'autorimessa, sulla sinistra rispetto al senso di marcia a partire dall'ingresso, è ubicato il locale - garage in oggetto, **con antistante spazio di manovra esclusivo non delimitato, di superficie pari a 17,00 mq e altezza netta pari a 2,80 mt**, accessibile attraverso una porta metallica vetrata a doppio battente (v. foto seguenti)



Foto 22 - 23\_ Vista dello spazio di manovra esclusivo e dell'ingresso del locale - garage

**Di superficie netta pari a circa 12,00 m<sup>2</sup>, superficie lorda pari a**

**circa 15,00 m<sup>2</sup> e altezza netta pari a 2.80 mt**, il locale garage è composto da un unico ambiente di forma rettangolare, pavimentato, controsoffittato e illuminato naturalmente con un infisso alto in alluminio a tutta lunghezza, **presentandosi in uno stato di conservazione sufficiente** (v. planimetria catastale seguente, corrispondente allo stato attuale e Allegato 5 – documentazione catastale).



Di seguito si riportano, in sintesi, le caratteristiche tecnologiche e di rifinitura del locale - garage, tra quelle ritenute più significative ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato:

- la porta d'ingresso è in alluminio del tipo a doppio battente;
- il pavimento è in piastrelle di ceramica di colore bianco;
- il soffitto è controsoffittato con pannelli 60x60 cm in fibre minerali;

la parete di fondo è lasciata a cemento mentre quelle laterali

sono intonacate (v. foto seguenti e Allegato 4 – Documentazione fotografica).



Foto 24 - 25\_ Vista dello spazio interno del locale garage

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

I beni in oggetto, menzionati nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo di procedura, sono identificati in NCEU del Comune di Capriglia Irpina (AV) come di seguito:

- **Abitazione di tipo civile, in NCEU al foglio 3 - p.lla 574/sub 3**, categoria **A/2**, classe **U**, consistenza **4,5 vani**, Via Niperto Piano **1**, sup. cat. tot. **74 mq**, sup. cat. tot. escluse aree scoperte **71 mq**, intestata

[redacted] diritto di **proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni;

- **Locale sottotetto adibito a deposito, in NCEU al foglio 3 - p.lla 574/sub 8**, categoria **C/2**, classe **1**, consistenza **31 mq**, Via Niperto Piano **3**, sup. cat. tot. **36 mq**, intestato

[redacted] diritto di **proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni;

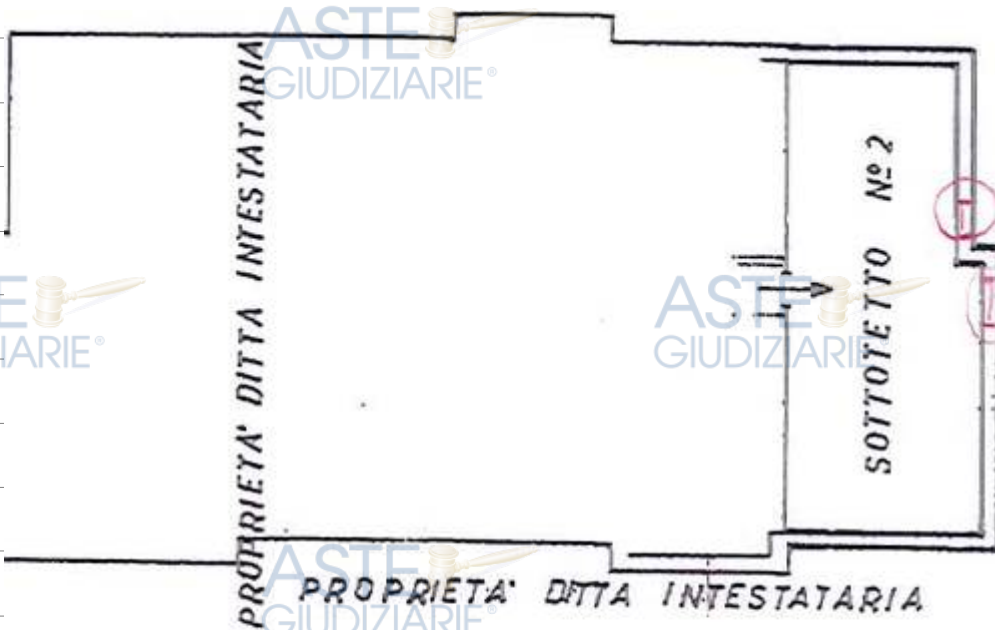
- **Box - auto, in NCEU al foglio 3 - p.lla 574/sub 26**, categoria **C/6**, classe **1**, consistenza **30 mq**, Via Niperto Piano **S1**, sup. cat. tot. **24 mq**, intestata a

[redacted] in regime di separazione dei beni (v. Allegato 5 - Documentazione catastale).

Si evidenzia l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, quanto a foglio,

particella e subalterni.

Si precisa, infine, **con riferimento al sub 4** (abitazione) e **al sub 26** (box - auto), **l'assenza di difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali, mentre **per il sub 8** (locale - deposito) **si evidenzia una minima variazione** costituita dall'assenza delle due finestre esistenti sul lato est del fabbricato (v. *planimetria seguente e Allegato n. 6 - Sovrapposizione dello stato reale sulla planimetria catastale - sub 8*).



SOVRAPOSIZIONE NE STATO REALE  
SU PLANIMETRIA CATASTALE  
(IN ROSSO LE DIFFORMITÀ RILEVATE)



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

**SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO**

**LOTTO UNICO**

– **Piena ed intera proprietà di:**

- **Abitazione di tipo civile** ubicata a Capriglia Irpina (AV) in Via Niperto n.12, piano primo; di superficie netta pari a circa 60,00 m<sup>2</sup>, superficie lorda pari a circa 70,00 m<sup>2</sup> e altezza netta pari a 2.70 mt, l'abitazione è composta da corridoio di disimpegno, locale – cucina, tre camere e un locale – wc, nonché servito da due balconi di 5,00 mq cad., uno ubicato sul lato sud e l'altro sul lato est del fabbricato; confina a ovest con vano scala e bene di proprietà aliena, a sud, est e nord con l'ideale proiezione dell'area esterna scoperta; è riportata in NCEU del **Comune di Capriglia Irpina al foglio 3, p.lla 574/sub 3**, categoria A/2, classe U, consistenza 4,5 vani, Via Niperto Piano 1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale descritta nella relativa planimetria; è autorizzata dai seguenti titoli edilizi:

– Licenza Edilizia n. 38 del 02/07/1977;

– Concessione Edilizia in Variante della precedente

Licenza edilizia n. 27 del 25/10/1979;

– Permesso di Costruire in Sanatoria n. 11/22 del 09/06/2022 – prot. n. 2492;

– CILA - Superbonus prot. n. 5550 del 30/12/2022;

cui è difforme per le seguenti minime variazioni di opere interne: lieve scostamento di posizione di due pareti divisorie;

• **Locale sottotetto pertinenziale adibito a deposito** ubicato a

Capriglia Irpina (AV) in Via Niperto n.12, piano terzo (sottotetto); di superficie netta pari a circa 29,00 m<sup>2</sup>,

superficie lorda pari a circa 34,00,00 m<sup>2</sup> e altezza netta al colmo pari a circa 2,25 mt, il locale è costituito da un unico

ambiente sottofalda; confina a ovest con corridoio comune e beni di proprietà aliena, a sud, est e nord con

l'ideale proiezione dell'area esterna scoperta; è riportato in NCEU del **Comune di Capriglia Irpina** al **foglio 3, p.lla**

**574/sub 8**, categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, Via Niperto Piano 3; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale descritta nella relativa planimetria; è autorizzato dai seguenti titoli edilizi:

– Licenza Edilizia n. 38 del 02/07/1977;

– Concessione Edilizia in Variante della precedente Licenza edilizia n. 27 del 25/10/1979;

– Permesso di Costruire in Sanatoria n. 11/22 del 09/06/2022 – prot. n. 2492;

– CILA - Superbonus prot. n. 5550 del 30/12/2022;

cui è conforme lo stato dei luoghi;

• **Box - auto pertinenziale con antistante spazio di manovra**



**esclusivo**, ubicato a Capriglia Irpina (AV) in Via Niperto n.12, piano interrato; di superficie netta pari a circa 12,00 m<sup>2</sup>, superficie lorda pari a circa 15,00 m<sup>2</sup> e altezza netta pari a 2.80 mt, il box - auto il locale è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare ed è servito da un antistante spazio di manovra esclusivo di 17,00 mq; confina a ovest con bene di proprietà aliena e corsia di manovra comune, a est e sud con terrapieno e a nord con bene di proprietà aliena; è riportato in NCEU del **Comune di Capriglia Irpina al foglio 3, p.lla 574/sub 26**, categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, Via Niperto Piano S1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale descritta nella relativa planimetria; è autorizzato dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 38 del 02/07/1977;
  - Concessione Edilizia in Variante della precedente Licenza edilizia n. 27 del 25/10/1979;
  - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 11/22 del 09/06/2022 - prot. n. 2492;
  - CILA - Superbonus prot. n. 5550 del 30/12/2022;
- cui è difforme per la seguente minima variazione di opere interne: maggiore ampiezza del vano - porta di ingresso.

**PREZZO BASE – euro € 52.537,50.**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

I beni staggiti in esame, come già accennato nella precedente risposta al quesito n. 1, sono pervenuti all' [REDACTED] in forza dell'atto di **compravendita per notar Donatiello Stefania** in San Giorgio del Sannio (BN) **del 19/07/2023**, rep. n. 6767, racc. n. 4591, trascritto ad Avellino il 01/08/2023 ai numeri 14184/11852.

Con tale atto, infatti, la parte venditrice, la signora [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] vendeva e trasferiva all'acquirente [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

accettava ed acquistava, " (...) la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare, facente parte del fabbricato urbano sito nel Comune di Capriglia Irpina (AV), alla via Niperto n. 12, e precisamente:

- a) appartamento a destinazione abitativa ubicato al piano primo, contraddistinto con il numero interno quattro, composto da vani catastali quattro e mezzo (4,5), confinante con vano scala, con beni [REDACTED] con l'ideale proiezione dell'area esterna scoperta di proprietà aliena, salvo altri e migliori confini, e riportato nel competente Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

**foglio 3, particella 574, subalterno 3**, via Niperto, piano 1, categoria A2, classe U, vani 4,5, superficie catastale: totale mq. 74, totale escluse aree scoperte mq. 71, R.C. Euro 325,37;

b) pertinenziale locale adibito a deposito, ubicato al piano terzo (sottotetto), avente la consistenza catastale di metri quadrati trentuno, confinante con vano scala, con corridoio comune, con beni [REDACTED] con beni di proprietà aliena, salvo altri e migliori confini, e riportato nel competente Catasto Fabbricati con i seguenti dati;

**foglio 3, particella 574, subalterno 8**, via Niperto, piano 3, categoria C2, classe 1, consistenza mq 31, superficie catastale totale mq. 36, R.C. Euro 36,82;

c) pertinenziale locale adibito ad autorimessa, ubicato al piano seminterrato, avente la consistenza catastale di metri quadrati trenta, confinante con corridoio comune, con beni [REDACTED] e con terrapieno, salvo altri e migliori confini, e riportato nel competente Catasto Fabbricati con i seguenti dati;

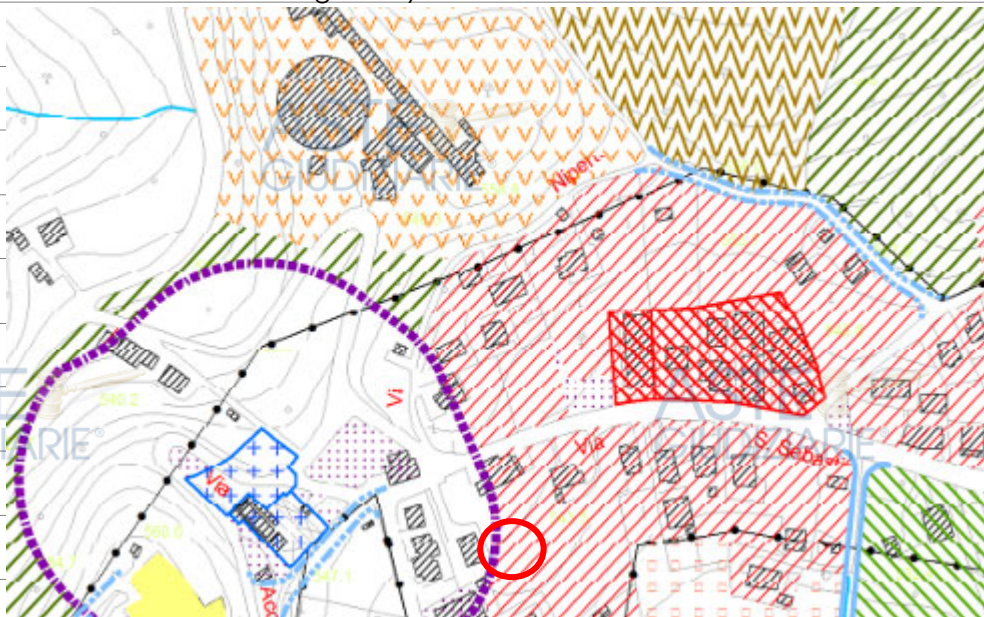
**foglio 3, particella 574, subalterno 26**, via Niperto, piano S1, categoria C6, classe 1, consistenza mq 30, superficie catastale totale mq. 24, R.C. Euro 43,38 (...)” (v. Allegato 7 – Atto di provenienza).

Non appare sussistere l'opportunità di acquisire atti di provenienza precedenti al fine dell'identificazione esatta dei

beni pignorati e della verifica della loro regolarità urbanistica.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

I **beni in oggetto**, che costituiscono porzione di fabbricato urbano residenziale ubicato in Via Niperto n.12, ricadono in **ZONA B2 "Completamento del tessuto urbano moderno"** del **Piano Urbanistico Comunale vigente (PUC)**, (v. Stralcio di Zonizzazione del PUC seguente).



#### ZONIZZAZIONE



LIMITE DEL P.DI Z.



ZONA A - CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO  
(ART. 2 D.I. 1444/68)



ZONA BI - RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE  
DEL TESSUTO URBANO



**ZONA B2 - COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO MODERNO**

Essi risultano autorizzati dai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Capriglia Irpina (AV) per il suddetto fabbricato di cui sono parte:

- **Licenza Edilizia n. 38 del 02/07/1977**, per la costruzione di *“nuovo fabbricato urbano da adibire a civile abitazione”* in

Via Niperto, in ditta [REDACTED]

- **Concessione Edilizia in Variante** della precedente Licenza edilizia **n. 27 del 25/10/1979**, a parità di volume in corso d'opera per la costruzione;

- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 11/22 del 09/06/2022 – prot. n. 2492, relativo al fabbricato urbano** per la *“Sanatoria di opere realizzate in maniera difforme rispetto a quanto assentito: distribuzione delle aperture in facciata e piccolo incremento volumetrico derivante da interventi di sistemazione delle aree esterne al fabbricato che hanno comportato una variazione dell'altezza massima fuori terra”*, in ditta [REDACTED], in qualità di amm.re p.t. del Condominio Via Niperto n. 12.

Successivamente ai predetti titoli abilitativi risulta presentato, per il fabbricato in oggetto, la seguente Comunicazione Asseverata di Inizio Attività:

- **CILA - Superbonus prot. n. 5550 del 30/12/2022**, per *“lavori di manutenzione straordinaria per interventi di efficientamento energetico del Condominio Via Niperto n. 12 sito nel Comune di Capriglia Irpina in Va Niperto n. 12”*, in ditta

██████████ in qualità di amm.re p.t. del Condominio Via Niperto n. 12.

Il fabbricato di cui sono parte i beni staggiti risulta, come detto, dotato di certificato di collaudo del 12/09/1979 e di dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 09/04/1980.

Ad oggi, per i suddetti beni, non risultano agli atti del Comune ulteriori titoli abilitativi rilasciati successivamente a quelli sopracitati (v. Allegato n. 8\_Documentazione urbanistica edilizia).

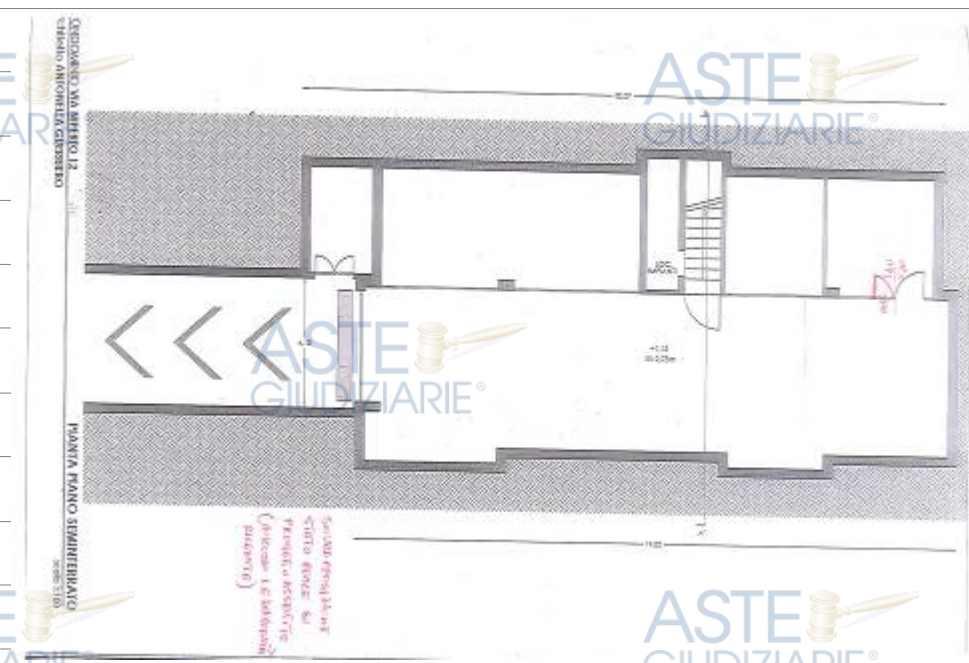
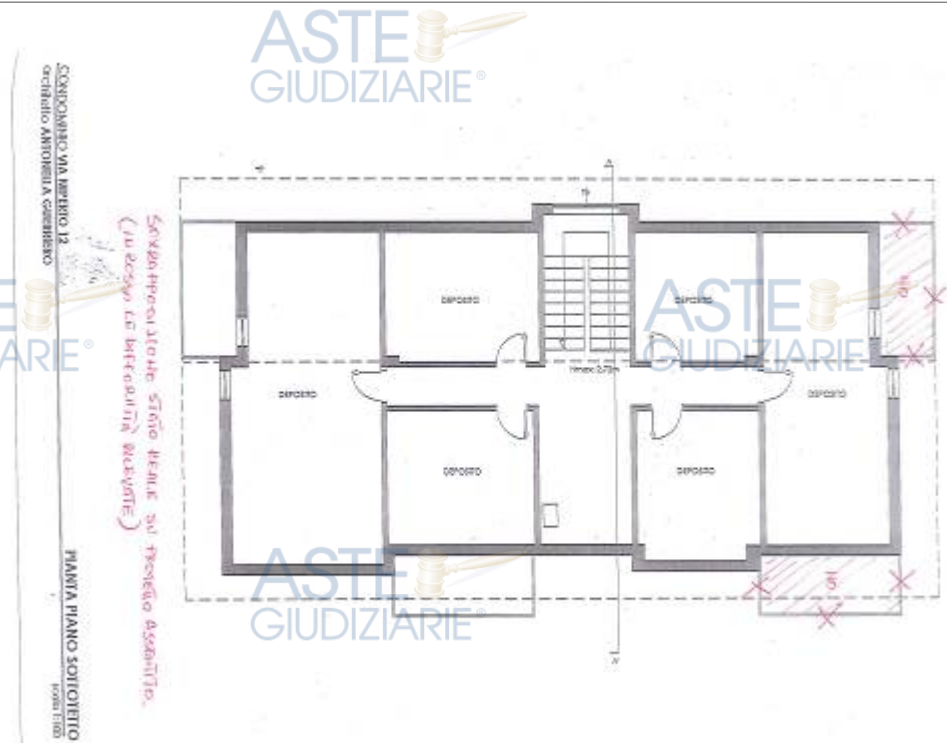
Tanto innanzi **lo scrivente**, a seguito di confronto tra la documentazione urbanistico – edilizia e lo stato di fatto rilevato in sito, **ha accertato**, per i beni in esame, rispetto alle previsioni dei progetti assentiti, con particolare riguardo all'ultimo contenuto nella CILA - Superbonus prot. n. 5550 del 30/12/2022,

**alcune modeste variazioni** che di seguito si riportano:

- Abitazione (sub 3): lieve scostamento di posizione di due pareti divisorie;
- Locale – deposito (sub 8): rappresentazione grafica di due balconi non esistenti;
- Box- auto (sub 26): maggiore ampiezza del vano – porta di ingresso (v. planimetrie seguenti)







Allegato n. 9 – Sovrapposizione della stato reale sulle planimetrie di progetto assentite).



**Dette modeste variazioni**, benché costituenti evidenti errori di rappresentazione grafica, in quanto non presenti nelle antecedenti denunce catastali conformi allo stato attuale, ai fini della commerciabilità dei beni **devono essere** comunque **sanate** mediante presentazione, presso il SUE del Comune di Capriglia Irpina, di **CILA in Sanatoria** ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., non essendo "la rettifica di errata rappresentazione degli elaborati" una procedura amministrativa codificata dalla normativa vigente. In alternativa queste minime variazioni, potendo essere considerate **Tolleranze costruttive** ai sensi dell'art. 34 bis comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i., **possono essere dichiarate**, ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, " (...) dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali".

In merito ai **costi per la regolarizzazione urbanistico - edilizia**, lo scrivente ritiene che essi possano essere **valutati presuntivamente a corpo**, sia nel caso di CILA in Sanatoria sia nel caso di dichiarazione asseverata da parte di tecnico abilitato, **in € 1.300,00**, comprendendo nella somma gli eventuali oneri amministrativi e l'onorario tecnico comprensivo di Cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%).

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

All'atto del sopralluogo congiunto con il custode giudiziario del 20/09/2024 lo scrivente ha verificato che **i beni staggiti sono occupati dal debitore** [REDACTED]

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

Si riportano di seguito i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni in esame, come desunti anche dal Certificato notarile in atti:

- **Verbale di pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Avellino in data 11/06/2024, n. 1729/2024, trascritto ad Avellino il 21/06/2024 ai numeri 11232/9539, a favore di [REDACTED]

- **Ipoteca legale** iscritta in data 01/08/2023 ai numeri 14185/785, per un importo pari a € 81.000,00, a garanzia del pagamento del prezzo pari a e 81.000,00 della compravendita per notar Donatiello Stefania del 19/07/2023, rep. n. 6767, racc. n. 4591, pubblicata in favore della signora [REDACTED]

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

I beni in esame non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni in esame non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

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

**Sul punto**

Si riportano di seguito le informazioni sulle spese di gestione dei beni staggiti, così come fornitegli dalla società amministratrice del condominio di Via Niperto n. 12 a seguito di richiesta formale a mezzo e. mail in data 23/10/2024:

1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): **€ 541,41;**

2. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **€ 9.252,74;**

3. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 9.850,99** (v.

*Allegato n. 10 - Spese di gestione dei beni staggiti).*

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Fermo restando quanto evidenziato nelle precedenti risposte ai quesiti n. 2, n. 6 e n. 11 in merito ai costi per l'acquisizione dell'APE, per la regolarizzazione urbanistica – edilizia e per la regolarizzazione delle spese condominiali scadute e non pagate, **lo scrivente**, passando alla stima diretta dei beni in questione, tenuto presente:

- delle loro qualità estrinseche (ubicazione, buona accessibilità viaria dell'immobile, tempi brevi di percorrenza dai centri limitrofi);

- delle loro qualità intrinseche (tipo di costruzione, qualità

architettonica del complesso immobiliare, qualità impiantistiche e dei materiali di finitura, stato conservativo e manutentivo);

- delle reali possibilità di utilizzazione che influiscono sulla potenziale richiesta dell'immobile sul mercato locale;

nonché:

- della contrazione delle compravendite che sta influenzando in modo negativo il mercato immobiliare;

ritiene che il metodo di stima più idoneo e che più si avvicina alla determinazione del valore rispondente alle reali condizioni di mercato sia quello sintetico diretto – comparativo.

Confortato, poi, dai dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferiti ai valori residenziali della zona B1/Centrale/Centro Urbano del 1° semestre 2024, di seguito riportati:

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

Provincia: AVELLINO

Comune: CAPRIGLIA IRPINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	820	L	2,6	3,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	820	970	L	3,1	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	740	880	L	2,6	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	740	L	2,1	2,6	L
Box	NORMALE	400	590	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	Ottimo	900	1100	L	3,4	4	L
Ville e Villini	NORMALE	750	920	L	2,7	3,4	L

ritiene prudente e ragionevole attribuire all'immobile oggetto di perizia il seguente valore attuale di mercato:

• **Abitazione (p.lla 574/sub 3)**

Superficie commerciale lorda = 68,00 m<sup>2</sup>

$V_{/m^2} = 700,00 \text{ €/m}^2$

da cui:

$V_m = 70,00 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 49.000,00.$

*balconi*

Sup. non residenziale = (5,00+5,00) = 10,00 m<sup>2</sup>

$V_{snr/m^2} = 25\% \text{ di } 700,00 \text{ €/m}^2 = 175,00 \text{ €/m}^2$

da cui:

$V_m = 10,00 \text{ m}^2 \times 175,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.750,00$

Pertanto, il valore attuale di mercato totale dell'abitazione è pari a:  $V_m = \text{€ } 50.750,00.$

• **locale - deposito pertinenziale (p.lla 574/sub 8)**

Sup. non residenziale lorda = 34,00 m<sup>2</sup>

$V_{snr/m^2} = 20\% \text{ di } 400,00 \text{ €/m}^2$

da cui:

$V_m = 34,00 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 2.720,00.$

• **Box - auto pertinenziale, con corsia di manovra esclusiva (p.lla 574/sub 26)**

Sup. non residenziale lorda = 15,00 m<sup>2</sup>

$V_{snr/m^2} = 50\% \text{ di } 450,00 \text{ €/m}^2$

da cui:

$V_m = 15,00 \text{ m}^2 \times 225,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 3.375,00.$

*corsia di manovra esclusiva*

Superficie non residenziale = 17,00 m<sup>2</sup>

$V_{snr}/m^2 = 20\% \text{ di } 450,00 \text{ €/m}^2 = 90,00 \text{ €/m}^2$

da cui:

$V_m = 17,00 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.530,00.$

Pertanto, il valore attuale di mercato totale del locale garage pertinenziale all'abitazione è pari a:  $V_m = \text{€ } 4.905,00.$

Alla luce di quanto innanzi calcolato, **il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, costituenti lotto unico di vendita, è pari a:  $V_m = \text{€ } 58.375,00$**

**(Euro cinquantottomilatrecentosettantacinque//00).**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, è possibile determinare per i beni in oggetto il prezzo a base d'asta applicando al valore di mercato calcolato una riduzione in misura pari al 10%; da cui **il prezzo a base d'asta può essere pari a  $\text{€ } 58.375,00 - (10\% \text{ di } \text{€ } 58.375,00) = \text{€ } 52.537,50.$**

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

Il pignoramento del caso **non ha ad oggetto una quota indivisa** ma riguarda, come detto, il diritto di piena proprietà dei beni pignorati in titolarità dell'esecutato.



**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.**

In merito si allega 





  e si fa rilevare, come da certificazione notarile in atti e da documentazione catastale, **il regime patrimoniale di separazione dei beni** tra gli stessi. (v. Allegato 11 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

-----  
Si allegano alla presente consulenza, facendone parte integrante e sostanziale:

- All. 1 – Verbale di giuramento del CTU;
- All. 2 – Verbali di sopralluogo;
- All. 3 – Stralcio sovrapposizione ortofoto – mappa catastale;
- All. 4 – Documentazione fotografica;
- All. 5 - Documentazione catastale;
- All. 6 – Sovrapposizione tra stato reale e planimetria cat. (sub 8);
- All. 7 - Atto di provenienza;
- All. 8 - Documentazione urbanistica - edilizia;
- All. 9 – Sovrapposizione tra stato reale e planimetrie di progetto assentite;
- All. 10 – Spese di gestione dei beni staggiti;
- All. 11 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

*Tanto si doveva esporre in espletamento dell'incarico*





conferitogli.

Avellino, lì 05/11/2024

il C.T.U.



arch. Ottaviano Pericolo

