

.....omissis.....



TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 67/2021 R.G.E. - RIUNITA
ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 90/2021 R.G.E.**

G.E.:

C.T.U.:

Creditori Procedenti: 1)omissis.....

2)omissis.....

Creditore Intervenuto:omissis.....

Debitore Esecutato:omissis.....

Avellino, 15 marzo 2023

CTU:

.....omissis.....



TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Parte Prima

L’AFFIDAMENTO DELL’INCARICO ED I QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE ESECUTIVO

1. L’INCARICO.....	1
2. I QUESITI.....	1

Parte Seconda

LE FORMALITA’ ASSOLTE DAL C.T.U, LO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E LA RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL’ESECUZIONE

(1) La verifica della completezza dei documenti di cui all’art. 567 c.p.c. e comunicazione di inizio delle operazioni peritali	9
(2) Lo svolgimento delle operazioni peritali.....	9
(3) La risposta ai quesiti.....	10
a. Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento	10
b. Inquadramento degli immobili sotto il profilo edilizio e urbanistico	12
c. La verifica della rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali	20

Parte Terza

LA RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA

A. L’elencazione delle pratiche edilizie svolte	21
B. La descrizione analitica dei beni oggetto di pignoramento	23
B1 - LOTTO UNICO	23
C. Le dotazioni condominiali.	26
D. La valutazione complessiva del bene facente parte del lotto individuato.	26
D1. LA DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA.....	26



D1.1 - LOTTO UNICO	27
D2. IL CRITERIO DI MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI	31
D2.1 - Corpo 1	32
D2.2 - Corpo 2	32
D2.3 - Tettoia di collegamento Corpo 1- Corpo 2	32
D2.4 - Corpo 3	32
D2.5 - Piazzali	32
D3. I COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	33
D4 LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI	34
D4.1 - Corpo 1	34
D4.2 - Corpo 2	35
D4.3 - Tettoia di collegamento Corpo 1 - Corpo 2	36
D4.4 - Corpo 3	36
D4.5 - Piazzali	37
E. Le quote indivise	38
F. I rilevamenti fotografici	38
G. La categoria dei "terreni"	68
H. La categoria "costruzioni" edificate prima del 1967	68
I. La categoria "costruzioni" edificate dopo il 1967	68
J. Gli immobili in fase di costruzione	68
K. L'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs 311/2006	68
L. L'Atto di provenienza del bene	68
M. Le Autorizzazioni del G.E. per l'accesso agli atti	71

Parte Quarta

(1) LA PREDISPOSIZIONE DELLE SCHEDE SINTETICHE	72
(2) LE CONCLUSIONI	72

Parte Quinta

(1) GLI ALLEGATI	74
(2) L'INVIO DELLA RELAZIONE PERITALE ALLE PARTI	75
(3) IL DEPOSITO DEGLI ATTI	75



TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 104/2021
R.G.E.

Parte Prima

L'AFFIDAMENTO DELL'INCARICO ED I QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE
ESECUTIVO

1. L'INCARICO

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione –omissis....., in data 31.01.2022, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 67/2021 R.G.E., promossa daomissis.....e per essaomissis....., a cui è stata riunita la procedura esecutiva n. 90/2021 (Creditore procedente:omissis.....), in relazione ad alcuni immobili siti nel Comune di Avella, alla Via Campopiano, affidava l'incarico di C.T.U. alla sottoscrittaomissis....., iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n°, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (Sez. Civile) del Tribunale di Avellino al n.

La scrivente accettava il suddetto incarico in data 11.02.2022.

2. I QUESITI

Nell'affidamento dell'incarico il G.E. formulava i seguenti quesiti:

- (1) Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed



ai comproprietari, con indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, nonché previo accesso all'immobile:

- a. All'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, e, del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

(2) **REDIGA** una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:



- A.** L'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- B.** La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;
- C.** Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc.).
- D.** La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore a mq. Ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni



della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi.

Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente.

- E.** Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, indicando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F.** Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne.
- G.** Per la categoria “**terreni**” alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di Jus aedificandi, diritti reali e servitù.
- H.** Per la categoria “**costruzioni**” e in particolare modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché



il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**

- I. Per la categoria “**costruzioni**” e in particolare modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967,** oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c., allegghi altresì la copia del certificato di abitabilità - agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; **qualora questi documenti dovessero essere mancanti** allegghi la copia della concessione edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e, in ultimo, al certificato di collaudo.
- J. Per la categoria “**costruzioni**” e in particolare modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione allegghi, oltre alla documentazione di cui alla lettera H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere.
- K. Per la categoria “**costruzioni**”, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, **ove necessario**, indichi **esplicitamente** per il bene soggetto a procedura esecutiva, **l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs 311/06.**
- L. Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito **provveda a determinare la giusta indennità di occupazione.**



M. Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

(3) PREDISPONGA altresì UNA o PIU' SCHEDE SINTETICHE in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse:

- a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori e gli eventuali millesimi di parti comune;
- b. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona,
- c. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente detto canone di a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito riporti



esplicitamente la giusta indennità d'occupazione al pari di quanto stabilito al punto 2.I della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; inoltre non sarà liquidato alcunché fino all'acquisizione dei suindicati elementi;

d. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;

e. L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H-I-J-K-L della presente.

f. Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- i. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es.oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- v. Eventuali difformità urbanistico-catastali;
- vi. Difformità urbanistico-edilizie;
- vii. Difformità catastali.

g. Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:



- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

h. Ulteriori informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (esempio spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile.



Parte Seconda

LE FORMALITA' ASSOLTE DAL C.T.U, LO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E LA RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

(1) La verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. e comunicazione di inizio delle operazioni peritali

Dopo la verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la sottoscritta C.T.U in data 26.03.2022 ha effettuato il primo accesso presso gli immobili pignorati, consentito dal Custode giudiziarioomissis....., la quale ha preavvisato il debitore esecutato.

(2) Lo svolgimento delle operazioni peritali

In data 19.02.2022, veniva inviata "a mezzo pec" una formale richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Comunale di Avella, al fine di acquisire la documentazione necessaria allo scopo e con successiva integrazione del 07.03.2022 è stato richiesto il rilascio di apposita attestazione sulla sussistenza delle condizioni previste ai commi 376 e 377 - art. 1 Legge n. 178/2020 (Allegato 1).

In data 22.02.2022, si è proceduto ad eseguire l'accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di acquisire visure, planimetrie e documenti d'ispezione ipotecaria.

In data 26.03.2022, veniva eseguito un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Avella (AV) alla Via Campopiano, ove erano



presenti il Custode giudiziarioomissis.....ed il sig.omissis.....- delegato dalla Sig.raomissis.....(debitrice).

All'uopo si è proceduto alle necessarie verifiche e misurazioni degli immobili di cui trattasi (**Verbale n. 1 - Allegato 2**).

In data 04.04.2022, l'Ufficio Tecnico Comunale di Avella (AV) ha rilasciato il richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 12.11.2022, previ accordi con l'avv.omissis....., è stato eseguito un secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di acquisire ulteriori elementi tecnici (**Verbale n. 2 - Allegato 3**).

In data 15.11.2022, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti, inviata il 16.10.2022 "a mezzo pec", la scrivente ha proceduto all'acquisizione della documentazione depositata presso il Genio Civile di Avellino (**Allegato 4**).

In data 13.02.2023, l'Ufficio Tecnico Comunale di Avella (AV) ha rilasciato il richiesto attestato della documentazione rinvenuta (**Allegato 5**).

(3) **La risposta ai quesiti**

a. Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Sono stati individuati i beni sottoposti a pignoramento, nell'ambito della procedura esecutiva n. 67/2021 R.G.E., promossa daomissis..... e per essaomissis..... (fascicolo riunito con n. 90/2021 RGE – Creditore procedente:omissis.....) nei confronti della Sig.raomissis.....

In particolare, trattasi di:

Immobile n.1

Capannoni agricoli siti nel Comune di Avella alla via Campopiano, censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 – **particella 337** – piano T-1, cat. D/8 (proprietàomissis.....per 1/1 in regime di separazione dei beni).



Nota:

Dalle certificazioni notarili depositate in cancelleria e dalla relazione depositata dal Custode giudiziario in data 08.09.2022 si rileva quanto segue:

il terreno su cui insiste il fabbricato pignorato, riportato in catasto alla particella 337 (3990 mq) del foglio 12, deriva dall'unione di parte della particella 311 (3332 mq), dell'intera particella 312 (3400 mq) e di parte della particella 313 (68 mq) - tipo mappale del 27.12.2006 - prot. n. 173140.

La Sig.raomissis.....era piena proprietaria della particella 312 e della quota di $\frac{1}{2}$ della particella 313, mentre era nuda proprietaria della particella 311 e della quota di $\frac{1}{2}$ della particella 313. Di conseguenza la particella 311 era interamente gravata da usufrutto, mentre la particella 313 era gravata da usufrutto per la quota parte di $\frac{1}{2}$ in favore dei coniugiomissis..... (ad oggi deceduto) eomissis.....

La particella 337 di superficie pari a 3990 mq, dunque è stata originata dalla fusione dell'intera particella 312 di superficie pari a 3400 mq, con una porzione della particella 311 e una porzione della particella 313. Pertanto, con riferimento all'intera particella 337, la proprietà della Sig.raomissis.....è piena per una superficie pari a 3400 mq, derivante dalla particella 312, mentre per la rimanente superficie di 590 mq, derivante dalle particelle 311 e 313, è gravata da usufrutto – vds Relazione del Custode giudiziario (**Allegato 6**).

In base alla certificazione rilasciata dal competente Ufficio Tecnico Comunale di Avella (AV), ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazione, la zona in cui gli immobili ricadono è classificata nel P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 4649 del 26.05.1980 e n. 11934 del 28.12.1982, nonché R.U.E.C. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.10 del 17.04.2012, come segue:

“ZONA “E” Agricola, semplice, soggetta a riorganizzazione irrigua e della rete poderale.



Nella zona “E” di verde Agricolo è vietata ogni costruzione ad eccezione di quelle necessarie per la conduzione del fondo agricolo, nel rispetto di quanto previsto dal nuovo R.U.E.C.

L’area non è interessata dal vincolo del Piano Stralcio Autorità di Bacino Campania Centrale adottato con delibera n.11 del 10/05/2002, non è stata emessa alcuna ordinanza di cui all’art. 30 D.P.R. 380/01 ex 7° comma dell’art. 18 della legge 47/85 e nemmeno è stata percorsa dal fuoco nell’ultimo quindicennio ai sensi dell’art. 10 della legge 335/2000”.

In considerazione della conformazione, caratteristiche e destinazione d’uso, dei suddetti immobili oggetto di pignoramento, siti in Avella (AV) Via Campopiano, non si ritiene opportuno ai fini della vendita suddividere gli stessi in più lotti e si considererà pertanto **LOTTO UNICO.**

b. Inquadramento degli immobili sotto il profilo edilizio e urbanistico

La sottoscritta C.T.U., al fine di verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ha eseguito gli accessi presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Avella ed al Genio Civile di Avellino, ove risulta che gli immobili di cui trattasi sono stati realizzati a servizio dell’attività agricola della debitrice. Essi consistono in capannoni con pianta rettangolare, sviluppati su unico piano, occupanti la gran parte della superficie della particella 337. Nell’area antistante i capannoni vi è il “**piazzale 1**” in cemento, attraverso il quale è possibile accedere a tutti gli immobili in esame, utilizzando la strada privata di altra proprietà, gravata di diritto di passaggio.

Sul lato Ovest vi è, poi, il “**piazzale 2**” in parte definito in cemento ed in parte destinato a verde, confinante con la particella 336 (non oggetto di pignoramento) di proprietà della stessa debitrice. Pertanto, allo stato attuale, l’accesso ai manufatti si rende possibile anche attraversando la predetta particella.

Come desunto dalle certificazioni notarili e dalla relazione del Custode giudiziario Avv.omissis....., l’attuale particella 337 di 3990 mq deriva dalle particelle 311



(3332 mq), 312 (3400 mq) e 313 (68 mq), giusto tipo mappale del 27.12.2006 prot. 173140.

Esse a loro volta derivano dalla ex particella 153 di 6800 mq, pervenuta aomissis..... in regime di comunione dei beni conomissis....., dalle germaneomissis.....eomissis....., come da atto di compravendita del 30 ottobre 1982 per Notaioomissis.....

In particolare, la certificazione notarile del dott.omissis....., evidenzia che nell'anzidetto atto notarile viene indicato quanto segue:

“a) il Sig.omissis..... accederà al terreno acquistato direttamente dalla strada comunale Campopiano che confina con tutta l'estensione del detto terreno, con la precisazione che la stessa strada comunale è stata di recente ampliata e l'ampliamento ancora non risulta catastalmente, per cui, la relativa superficie è stata riportata nel tipo di frazionamento con la particella 152 (ex 110/e) are 3.45, con i proporzionali redditi”

b) il Sig.omissis..... si dichiarò a perfetta conoscenza che il terreno da lui acquistato è attraversato, nel sottosuolo, da nord a sud, da una condotta di acqua di proprietàomissis..... con conseguente esistenza della corrispondente servitù;

c) per eventuali attacchi alla detta condotta di acqua l'acquirente dovrà rivolgersi direttamente ai proprietariomissis....., non avendo le venditrici alcun titolo per chiedere attacchi di acqua a favore di terzi.”

Dalla certificazione si legge ancora “Con successivo atto del 05 luglio 1990, le germaneomissis.....eomissis....., quali proprietarie di una strada aperta nel loro fondo rustico in Avella alla località di Campopiano, catastalmente individuato al foglio 12, con la particella 110 allora ancora fra maggiore estensione di ha 06.49.40, costituivano a titolo oneroso a carico della detta strada ed a vantaggio del terreno sito ivi di proprietà diomissis....., nato aomissis..... ilomissis....., in regime di comunione legale dei beni, catastalmente individuato al foglio 12, con la particella 153 di Ha 68.00, la servitù di passaggio a piedi e con mezzi in genere, compatibili con la larghezza della strada.”



In base a quanto sopra, l'accesso al complesso oggetto di pignoramento è consentito dalla strada privata, catastalmente individuata al foglio 12 particella 150, sulla quale grava una servitù di passaggio a vantaggio della proprietà
.....omissis.....

Presso i suddetti Uffici risulta:

b1. Ufficio Tecnico del Comune di Avella

- Denuncia Inizio Attività n. 31 – Prot. 5878 del 17.09.2003 – con elaborati grafici allegati;
- Richiesta ai sensi della Legge regionale n. 8/1995 – Prot. 4518 del 23.06.2005 – con elaborati grafici allegati;
- Richiesta Permesso di Costruire – Prot. 7210 del 21.10.2005 con elaborati grafici allegati;
- Comunicazione di integrazione progettuale e cambio oggetto di richiesta di Permesso di Costruire – Prot. 834 del 03.02.2006;
- Permesso di costruire n.65/06 rilasciato dal Comune di Avella in data 28/03/2006 alla Sig.raomissis....., in qualità di proprietaria – e relativi grafici di progetto, per la realizzazione di un'azienda agricola;
- Richiesta di variante al Permesso di Costruire n.65/06 – prot. n. 3768 del 08.06.2006 – e relativi grafici, per la realizzazione di un'azienda agricola;
- Comunicazione inizio lavori – prot. 4213 del 23.06.2006;
- Comunicazione di avvenuto deposito del progetto al Genio Civile – prot. Regione Campania n. 551928 del 26.06.2006;
- Richiesta di variante al Permesso di Costruire n.65/06 e al prot. n. 3768 del 08.06.2006 – prot. n. 4213 del 18.06.2007 – e relativi grafici, per la realizzazione di un'azienda agricola;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori – prot. 1775 del 17.03.2008;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 288 del 14.11.2011 rilasciato alla Sig.raomissis.....e relativi grafici per l'ampliamento di depositi agricoli realizzati in difformità al PdC n.65/06.



L'attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Avella – Prot. 1269 del 13.02.2023 – su richiesta della scrivente, evidenzia che agli atti non è stata rinvenuta la “dichiarazione di agibilità” come da Prot. n. 772/08, citata nell'atto notarile di compravendita a rogito del Notaio dott.omissis....., trascritto al R.G. 6624 e R.P. 5665. Inoltre, è stato precisato che nel Registro di Protocollo Generale al nr. 772/08 corrisponde una richiesta di agibilità parziale (a differenza di quanto menzionato nell'atto notarile, non vi è chiara evidenza che sia stata anche rilasciata).

b2. Genio Civile di Avellino

- Deposito del progetto dei lavori di costruzione di un complesso residenziale n. 62810 in data 13.06.2006;
- Relazione a strutture ultimate – Prot. n. 705644 del 04.08.2009;
- Collaudo ai sensi della L.1086/71, L.R. 9/83 e e L.64/74 – Prot. n. 933362 del 29.10.2009.

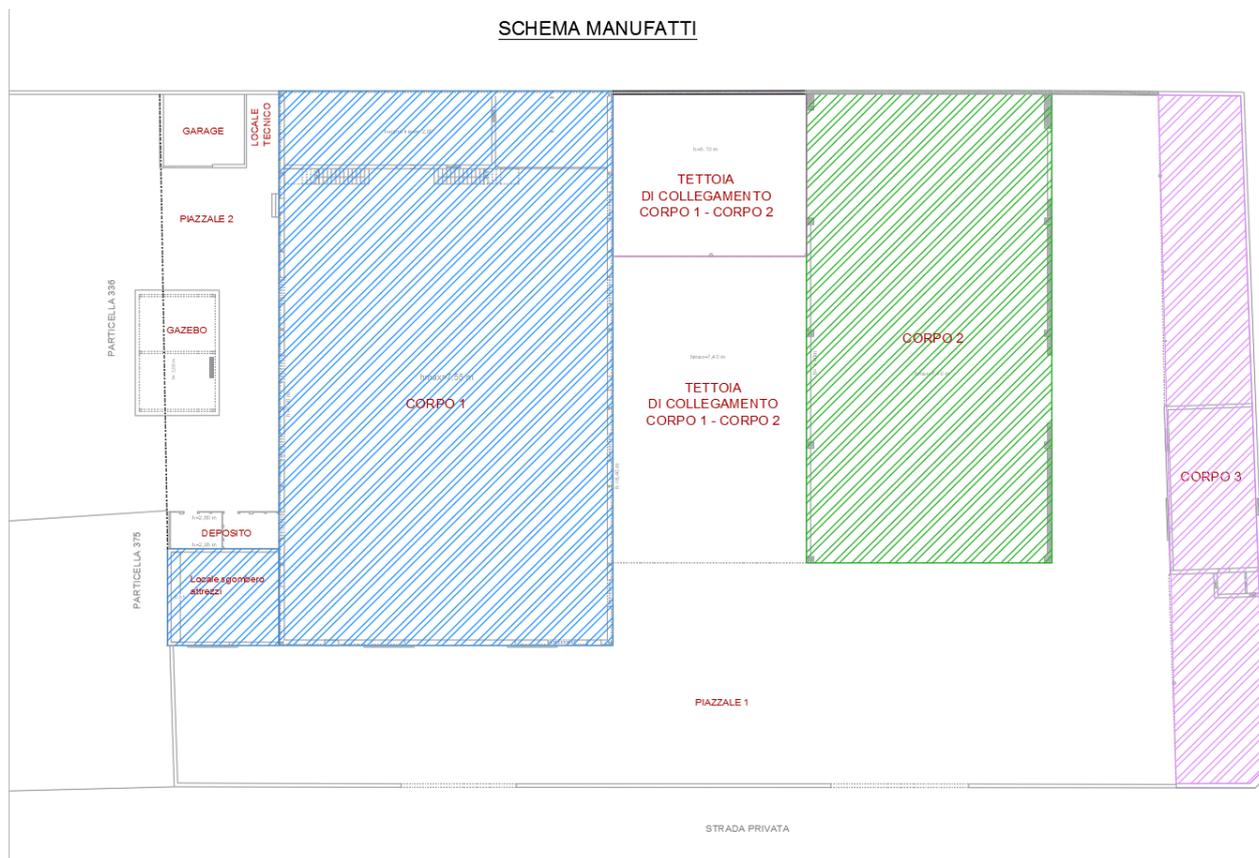
Dal raffronto dei dati tra la documentazione acquisita presso i suddetti Uffici e lo stato di fatto dei luoghi verificato dalla scrivente in sede di sopralluogo, sono emerse diverse difformità, sia sotto l'aspetto urbanistico che sotto il profilo catastale.

Di seguito si riporta quanto è emerso sotto il profilo urbanistico:

Il complesso immobiliare è stato realizzato con Permesso di Costruire n.65/06 e successive varianti, così come risulta presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Avella (AV). Detto Permesso, avente ad oggetto la realizzazione di un'azienda agricola, come desumibile dagli elaborati grafici, prevedeva un fabbricato rurale destinato ad uso residenza dei lavoratori agricoli e alcuni manufatti destinati a deposito attrezzi, magazzini e ricovero animali. In seguito, nel 2011, è stato rilasciato un Permesso di Costruire in Sanatoria, con il quale si è provveduto alla regolarizzazione solo in parte di alcune difformità rilevate. In merito si precisa che sono state rilevate discordanze anche tra le relazioni



tecniche e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi. Di seguito si riporta lo schema dei manufatti presenti nella particella 337.



Dal confronto tra gli elaborati grafici e lo stato dei luoghi emerge quanto segue:

Corpo 1

Il manufatto (Corpo 1) autorizzato con Permesso di Costruire n. 65 del 29 marzo 2006, come deposito di derrate e fienile per una superficie lorda in pianta di 965,56 mq ed altezza massima esterna di 7,00 m, in realtà risulta avere una superficie pari a 975,70 mq ed un'altezza massima interna di 7,55 m.

Per quanto riguarda la lieve differenza di superficie del Corpo 1 riscontrata in pianta rispetto allo stato assentito, si può ritenere che la stessa possa rientrare nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 34 c.1 del D.P.R. 380/2001 "*Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce*



violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.”

Il locale di sgombero attrezzi autorizzato per 49 mq con copertura piana ed altezza esterna pari a 4,00 m, in realtà risulta di 57,00 mq con copertura avente lieve inclinazione ed altezza media interna di 3,20 m.

Inoltre, si evidenzia che il muro divisorio interno previsto per separare l'area deposito derrate con il fienile non è presente.

Risulta essere stato realizzato, invece, un soppalco in putrelle di acciaio e legno, senza alcuna autorizzazione. L'area sottostante il predetto soppalco è adibita a depositi, mentre al piano primo sono stati realizzati due vani ed un wc di piccole dimensioni. Inoltre, si evidenzia che il solaio indicato nei grafici di progetto – Sezione “A-A” - ad una quota di 3,50 m, previsto per separare in elevazione il deposito derrate dal fienile nemmeno è presente e sui prospetti principali risultano variate alcune aperture.

Corpo 2

Il manufatto autorizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 288 del 14.11.2011 di 593,40 mq, per un'altezza massima esterna di 7,20 m, in realtà presenta in pianta una superficie lorda di 610,00 mq con altezza massima interna di 7,40 m.

Corpo 3

Il manufatto autorizzato come tettoia con Permesso di Costruire n. 65 del 29 marzo 2006 (superficie in pianta 227,50 mq) è stato in parte completamente chiuso con blocchi di cemento, creando un deposito privo di autorizzazione. Inoltre, risulta altra tettoia (superficie in pianta 105,40 mq, comprensivo di un piccolo manufatto), autorizzata con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 288 del 14.11.2011. L'anzidetto piccolo manufatto è stato trasformato in bagno senza titoli abilitativi.



Tettoia di collegamento Corpo 1-Corpo 2

Il Permesso di Costruire n. 65 del 29 marzo 2006 prevedeva una tettoia piana di collegamento tra il Corpo 1 ed il Corpo 2 di 225,00 mq, con altezza di 3,70 m, mentre il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 288 del 14.11.2011 prevedeva una tettoia piana di 165,20 mq con altezza di 5,00 m.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente è emerso che la citata tettoia di 225,00 mq, autorizzata nel 2006, è stata realizzata con capriate in acciaio avente un'altezza massima interna di 7,40 metri ed una superficie pari a 312 mq.

Piazzale 2

Ad Ovest del Corpo 1, sul "piazzale 2" sono presenti dei manufatti realizzati senza alcun titolo abilitativo ed in particolare risultano:

- dei depositi, in aderenza al locale di sgombero attrezzi, realizzati con pannelli prefabbricati in vetrocemento, blocchi in cemento ed elementi in legno;
- un manufatto in legno (gazebo), ancorato ad un basamento che insiste in parte sulla particella 337 ed in parte sulla particella 336 di proprietà della debitrice;
- un garage ed un piccolo locale tecnico realizzati con elementi in legno e blocchi in cemento.

Al suddetto "piazzale 2" - lato Ovest della particella 337 – è possibile accedere sia dalla porta esistente sul Corpo 1, sia dalla corte di cui alla particella 336 non pignorata.

Per maggiore comprensione di quanto innanzi descritto o non specificato, si rimanda all'elaborato grafico (**Allegato I**).

Le suddette difformità riscontrate superano i limiti previsti dagli indici e parametri urbanistici della zona in cui ricadono (Zona Agricola "E") e pertanto si ritiene che le stesse non possano essere sanate sotto l'aspetto urbanistico, pertanto si rende



necessario procedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi, rimuovendo tutte le opere non autorizzate.

Per quanto attiene, invece, alcune lievi difformità come l'apertura di porte sul Corpo 1, le stesse possono essere regolarizzate mediante presentazione di una SCIA in Sanatoria presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di Avella, con il pagamento della prevista sanzione.

Inoltre, atteso che presso il Genio Civile di Avellino non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione sismica per le opere realizzate (L. 64/1974), né risultano depositi per le opere in conglomerato cementizio armato (L. 1086/1971), si dovrà necessariamente provvedere in merito.

Si precisa, infatti, che il Deposito del progetto n. 62810 del 13.06.2006, risultante agli atti del suddetto Ufficio, riguarda esclusivamente l'immobile che insiste sull'attuale particella 336 non oggetto di pignoramento.

Inoltre, sotto il profilo catastale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nel Corpo 1 risulta un soppalco non autorizzato, adibito ad ufficio, non sanabile ai fini urbanistici;
- il Corpo 2, rispetto a quanto autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Avella, con Permesso di Costruire in Sanatoria del 2011 ed a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si presenta con dimensioni inferiori;
- nel Corpo 3 vi è la presenza di un deposito non autorizzato, non sanabile ai fini urbanistici;
- Le tettoie di cui al Permesso di Costruire in Sanatoria del 2011 non sono state rappresentate nella relativa planimetria catastale.

Per quanto sopra, in considerazione delle notevoli differenze riscontrate tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi che vanno ad incidere sulla corretta determinazione della rendita catastale, si rende necessario procedere alle relative variazioni.



c. La verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare -, gli immobili di cui trattasi risultano così censiti:

- Capannoni agricoli siti nel Comune di Avella (AV), alla via Campopiano, censiti in Catasto Fabbricati – al Foglio 12 – **particella 337** – categoria D/8 – Rendita Euro 5.058,00 (proprietà diomissis.....per 1/1 in regime di separazione dei beni).

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze catastali, tuttavia occorre evidenziare quanto segue:

Gli atti di pignoramento e le relative note di trascrizione contenuti nei relativi fascicoli RGE 67/2021 e RGE 90/2021, fanno riferimento ad un esclusivo diritto di piena proprietà degli immobili in capo alla debitrice - Sig.raomissis.....

Dal certificato notarile redatto dal notaio dott.omissis..... si è rilevato, invece, che quota parte del terreno su cui insistono gli immobili è gravato da usufrutto.

In merito si richiamano integralmente la comunicazione della scrivente del 11/04/2022 e la relazione del custode Giudiziario del 08/09/2022, depositate in cancelleria (vedasi anche precedente paragrafo a.).



Parte Terza

LA RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA

A. L'elencazione delle pratiche edilizie svolte

Come già indicato nella Parte Seconda - paragrafo b, presso gli Uffici competenti sono stati reperiti i seguenti atti:

b1. Ufficio Tecnico del Comune di Avella

- Denuncia Inizio Attività n. 31 – Prot. 5878 del 17.09.2003 – con elaborati grafici allegati;
- Richiesta ai sensi della Legge regionale n. 8/1995 – Prot. 4518 del 23.06.2005 – con elaborati grafici allegati;
- Richiesta Permesso di Costruire – Prot. 7210 del 21.10.2005 con elaborati grafici allegati;
- Comunicazione di integrazione progettuale e cambio oggetto di richiesta di Permesso di Costruire – Prot. 834 del 03.02.2006;
- Permesso di costruire n.65/06 rilasciato dal Comune di Avella in data 28/03/2006 alla Sig.raomissis....., in qualità di proprietaria – e relativi grafici di progetto, per la realizzazione di un'azienda agricola;
- Richiesta di variante al Permesso di Costruire n.65/06 – Prot. n. 3768 del 08.06.2006 – e relativi grafici, per la realizzazione di un'azienda agricola;
- Comunicazione inizio lavori – Prot. 4213 del 23.06.2006;
- Comunicazione di avvenuto deposito del progetto al Genio Civile – Prot. Regione Campania n. 551928 del 26.06.2006;
- Richiesta di variante al Permesso di Costruire n.65/06 e al Prot. n. 3768 del 08.06.2006 – Prot. n. 4213 del 18.06.2007 – e relativi grafici, per la realizzazione di un'azienda agricola;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori – Prot. 1775 del 17.03.2008;



- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 288 del 14.11.2011 rilasciato alla Sig.raomissis.....e relativi grafici per l'ampliamento di depositi agricoli realizzati in difformità al PdC 65/06.

L'attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Avella evidenzia che agli atti non è stata rinvenuta alcuna copia riguardante la dichiarazione di agibilità – Prot. n. 772/08, come riportato nell'atto di compravendita, a rogito del Notaio dott.omissis....., trascritto in data 17.04.2014 – RG 6624 e RP 5665. Inoltre è stato precisato che il citato Prot. 772/08 corrisponde ad una richiesta di agibilità parziale.

Si precisa che l'anzidetto Ufficio Tecnico Comunale non ha rilasciato alcuna attestazione richiesta dalla scrivente in merito alla sussistenza delle condizioni previste dalla Legge n. 178/2020 – Art. 1 - commi 376 e 377.

b2. Genio Civile di Avellino

- Deposito del progetto dei lavori di costruzione di un complesso residenziale n. 2810 in data 13.06.2006;
- Relazione a strutture ultimate – Prot. n. 705644 del 04.08.2009;
- Collaudo ai sensi della L.1086/71, L.R. 9/83 e L.64/74 – Prot. n. 933362 del 29.10.2009.

Dall'esame della documentazione tecnica rinvenuta presso i suddetti Uffici (Comune e Genio Civile), in raffronto con lo stato di fatto dei luoghi, verificato dalla scrivente in sede di sopralluoghi, risultano diverse difformità sui beni oggetto di pignoramento, come specificato tra l'altro nella "Parte Seconda - paragrafo b." della presente relazione.



B. La descrizione analitica dei beni oggetto di pignoramento

B1 - LOTTO UNICO

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da capannoni e tettoie, sviluppati su un unico piano, nel Comune di Avella (AV) via Campopiano.

Detti manufatti sono stati realizzati con diversi materiali da costruzione, principalmente in conglomerato cementizio armato, acciaio, blocchi in cemento e pannelli sandwich. Essi sono censiti al Catasto Fabbricati – Foglio 12 – Particella 337 - categoria D/8 (proprietà diomissis.....per 1/1 in regime di separazione dei beni).

L'area antistante i capannoni denominata "piazzale 1" si presenta in cemento, mentre l'area denominata "piazzale 2" sul lato Ovest si presenta in parte in cemento ed in parte a verde.

L'accesso agli immobili in esame è consentito sia dal "piazzale 1", utilizzando la strada privata di altra proprietà, gravata di diritto di passaggio, immettendosi sulla strada Comunale Campopiano, sia dalla particella 336 di proprietà della stessa debitrice e non oggetto di pignoramento.

L'intera particella 337 è delimitata da muri di recinzione in conglomerato cementizio armato e blocchi di cemento, fatta eccezione per il lato Ovest che risulta libero.

Catastalmente, la particella 337 confina a Nord con la particella 149 di altra proprietà, a Sud e ad Est con la particella 150 di altra proprietà (strada privata con servitù di passaggio), mentre ad Ovest confina con le particelle 375 e 336 (di proprietà della debitrice e non oggetto di pignoramento).

Di seguito si riportano, per ciascun manufatto, le indicazioni delle superfici, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:



.....omissis.....

Corpo	Tipologia dei locali	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Corpo 1	Deposito 1	801,60	841,50	Sud /Ovest/ Est	Normale
	Deposito 2	75,00	86,60	Interno	
	Deposito 3	42,00	47,60	Interno	
	Locale sgombero attrezzi	51,10	57,00	Sud	
	Soppalco				
	Locale 1	37,10	136,80	Interno	
	Locale 2	30,25		Interno	
	Wc	4,15		Interno	
	Disimpegno	3,60		Interno	
	Area scoperta	42,90			
Corpo 2	Deposito 4	584,30	610,00	Sud /Ovest/ Est	
Tettoia 1			165,20		
Copertura			312,00		
Corpo 3	Deposito 5	71,80	81,30	Ovest	
	Wc	4,70	6,00	Ovest	
	Tettoia 2		146,20		
	Tettoia 3		99,40		
Piazzale 1			1250,00		
Piazzale 2	Deposito 6	20,40	21,20		
	Garage	29,80	35,10		
	Locale tecnico	12,30			
	Gazebo		46,75		
	Giardino		190,00		

.....omissis.....



Per quanto attiene le caratteristiche strutturali, sono stati utilizzati diversi materiali da costruzione.

In particolare, il **Corpo 1** è stato realizzato con setti in conglomerato cementizio amato fino ad un'altezza di circa 3,00 m e per la restante parte fino ad un'altezza di 6,40 m sono presenti elementi verticali (pilastri) in acciaio e pannelli sandwich. La copertura è inclinata a doppia falda, realizzata con capriate in acciaio, che appoggiano sui pilastri in acciaio, e pannelli sandwich ancorati direttamente sulla struttura in acciaio. Vi è la presenza di un pavimento industriale ed infissi in ferro e vetro.

Il locale sgombero attrezzi non presenta finiture. Le pareti sono in blocchi di cemento e la copertura è in putrelle e lamiera grecata.

Internamente al Corpo 1 è presente, inoltre, un soppalco realizzato in acciaio e legno. Al piano terra è presente un pavimento in gres ed un rivestimento a tutt'altezza di maioliche bianche, mentre al piano superiore gli ambienti sono rifiniti con tinteggiatura colorata. Vi è anche un piccolo bagno nel quale è presente un radiatore in acciaio.

L'area superiore del soppalco è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, condizionatori ed in un locale è presente un camino.

Il **Corpo 2** è stato realizzato con pilastri e setti in conglomerato cementizio armato fino ad un'altezza di circa 3,00 m e per la restante parte con pannelli sandwich. La copertura è inclinata a doppia falda, realizzata con capriate in acciaio, che appoggiano sui pilastri in conglomerato cementizio armato, e pannelli sandwich. Tra il Corpo 1 e il Corpo 2 vi è una tettoia realizzata con putrelle e lamiera grecata. Antistante la citata tettoia è stata realizzata un'ulteriore copertura con capriate in acciaio e pannelli sandwich.

Il **Corpo 3** è costituito da tettoie realizzate in acciaio e lamiera grecata e una porzione di esse è stata chiusa con blocchi di cemento, creando un deposito, dal quale si accede ad un piccolo bagno dotato di wc e lavandino.

Il lotto è delimitato su tre lati da muri di recinzione in conglomerato cementizio armato e blocchi in cemento.



Antistante i capannoni troviamo un piazzale in cemento (piazzale 1) al quale si accede attraverso strada privata gravata da usufrutto, mentre sul lato Ovest del Corpo 1 vi è altro piazzale (piazzale 2) accessibile sia dal Corpo 1 sia dalla particella 336 (di proprietà della debitrice e non oggetto di pignoramento).

Il predetto piazzale 2 attualmente è in parte occupato da manufatti privi di titolo abilitativo che in parte insistono anche sulla particella confinante (part. 336) di proprietà della stessa debitrice.

Allo stato attuale gli immobili si trovano nella disponibilità della proprietaria.

C. Le dotazioni condominiali.

Nessuna

D. La valutazione complessiva del bene facente parte del lotto individuato.

Dopo l'individuazione dei beni da valutare si passa alla descrizione dei metodi di stima utilizzati dalla scrivente C.T.U, con riferimento alla destinazione d'uso ed alla tipologia degli immobili oggetto di valutazione, come di seguito indicato.

D1. LA DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

La valutazione degli immobili sopra descritti consiste nella determinazione del loro più probabile **Valore di Mercato**. Detto valore viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale possono essere scambiati i beni oggetto di stima in un determinato periodo, riferito ad un certo mercato.

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto il "Comparativo Diretto" che è quello più comunemente usato, detto anche Stima Sintetica.

Il metodo di "Stima Sintetico-Comparativo" consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici (mc vuoto per pieno, numero di vani, mq, ecc.) oppure parametri economici (canoni, reddito imponibile, ecc.).

Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in numero sufficiente



e tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo da ottenere il più attendibile prezzo unitario da attribuire agli stessi beni oggetto di stima.

Per meglio procedere facciamo uso di una planimetria catastale della zona interessata, all'interno della quale si inseriscono i comprensori urbanistici con i dati operativi, i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e le relative caratteristiche proprie, ottenendo una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale che permetterà di assumere, per comparazione, il probabile valore unitario da attribuire ai beni da valutare.

Nella fattispecie la sottoscritta C.T.U. nella sua indagine è riuscita a reperire le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona desunte da fonti quali Osservatorio dei Valori Immobiliari, agenzie immobiliari, stime effettuate da altri tecnici, etc.. Pertanto, poiché lo scopo della stima è proprio quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, nella determinazione del suo probabile valore di mercato si dovrà, necessariamente, tener conto di tutti i succitati fattori, per giungere ad un valore a mq che possa essere esaustivo di tutti i richiamati "pregi-difetti" dell'immobile stesso. Una volta stabilito il valore unitario, si è considerato, nella fase di determinazione del valore complessivo, il prodotto dato dal prezzo unitario per la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

Dalla consultazione della **"banca dati delle valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate"** è stato possibile rilevare il valore di mercato, come segue:

D1.1 – LOTTO UNICO

Immobili siti in Avella (AV) alla via Campopiano, censiti in Catasto Fabbricati
– al Foglio 12 – **particella 337.**





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: AVELLA

Fascia/zona: Extraurbana/LA ZONA RURALE DEL COMUNE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

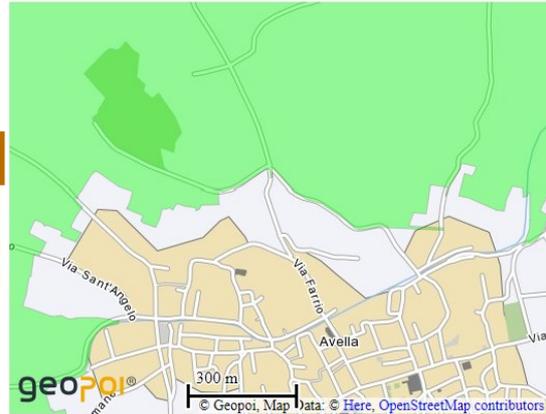
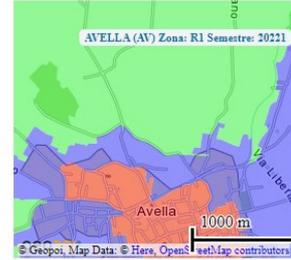
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	295	345	L	1,4	1,5	L
Capannoni tipici	Ottimo	345	405	L	1,5	1,8	L
Laboratori	Normale	450	550	L	2,1	2,5	L
Laboratori	Ottimo	550	650	L	2,4	3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Nella tabella di cui sopra viene riportato lo stato conservativo più frequente nella zona indicato come “Normale”, mentre il Valore di Mercato ed il Valore di Locazione sono espressi in Euro/mq con riferimento alla superficie Lorda (L).

Inoltre, dalla consultazione delle quotazioni ufficiali del “**Borsino Immobiliare**” risulta:



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Magazzini			
Valore minimo Euro 301	Valore medio Euro 367	Valore massimo Euro 432	Valuta questo immobile
Laboratori			
Valore minimo Euro 329	Valore medio Euro 411	Valore massimo Euro 493	Valuta questo immobile
Capannoni tipici			
Valore minimo Euro 198	Valore medio Euro 273	Valore massimo Euro 348	Valuta questo immobile
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>			
Capannoni produttivi			
Valore minimo Euro 165	Valore medio Euro 247	Valore massimo Euro 330	Valuta questo immobile
<small>* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.</small>			

Tra i dati desunti dalle suddette fonti e i valori forniti dalle locali Agenzie Immobiliari, nonostante il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, con riferimento anche alle condizioni generali degli immobili, non emergono sostanziali discrasie. Infatti, il valore medio ottenuto dalle indagini di mercato direttamente esperite presso i



citati operatori locali del settore (Agenzie Immobiliari), non avendo reperito atti di compravendita recenti per edifici simili, è risultato essere pari ad **Euro 450,00 al mq per i capannoni.**

Si ritiene opportuno precisare che ai fini della valutazione si considereranno solo i manufatti autorizzati e si procederà alla decurtazione di una aliquota sul valore stimato per le difformità riscontrate.

In definitiva, le indagini di cui sopra hanno portato alla conoscenza di un valore medio di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto, tenendo conto della sua consistenza, esposizione, stato di conservazione, epoca di costruzione, rifiniture, ecc., per ogni metro quadrato come segue:

$$VM / mq = \frac{VM / mq_1 + VM / mq_2 + VM / mq_3}{3}$$

dove:

VM / mq_1 è il valore medio ottenuto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, pari ad Euro **320,00**;

VM / mq_2 è il valore medio attribuito dal Borsino Immobiliare, pari ad Euro **273,00**;

VM / mq_3 è il valore medio ottenuto dalle indagini di mercato direttamente esperite presso operatori locali del settore, pari ad Euro **450,00**.

Per cui:

$$Vm/mq = \frac{320,00 + 273,00 + 450,00}{3}$$

$$\frac{Vm}{mq} = 347,66\text{Euro}$$



D2. IL CRITERIO DI MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al fine di definire un univoco criterio, attraverso il quale esprimere le misure di consistenza del bene oggetto di stima, per un corretto approccio alla valutazione, si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazioni delle superfici riferiti alle fonti nazionali in ambito normativo, in particolare al D.P.R. 138/98, il quale stabilisce che la superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

In assenza di superfici accessorie, la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Per quanto attiene le superfici accessorie vanno ponderare rispetto alla superficie principale e precisamente:

- le superfici dei locali accessori a servizio diretto dei locali principali si computano al 100%;
- le superfici dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali si computano al 50% se comunicanti con essi ed al 25% se non comunicanti;
- le aree scoperte o assimilabili si computano nella misura del 10%.

In relazione a quanto sopra, si è proceduto alla determinazione della **superficie commerciale** secondo l'omogeneizzazione di seguito riportato:



D2.1 –Corpo 1

descrizione	Superficie
Deposito derrate e fienile di Mq. 965,56	(100% su Mq. 965,56) = Mq. 965,56
Locale di sgombero di Mq 49,00	(100% su mq. 49,00) = Mq. 49,00
TOTALE	Mq. 1014,56*

D2.2 –Corpo 2

descrizione	Superficie
Deposito di Mq. 593,40	(100% su Mq.593,40) = Mq. 593,40
TOTALE	Mq. 593,40*

D2.3 –Tettoia di collegamento Corpo 1-Corpo 2

descrizione	Superficie
Tettoia 1 di Mq 165,20	(50% su Mq. 165,20) = Mq. 82,60
TOTALE	Mq. 82,60*

D2.4 –Corpo 3

descrizione	Superficie
Tettoia 2 di Mq 227,50	(50% su Mq. 227,50) = Mq. 113,75
Tettoia 3 di Mq 106,00	(50% su Mq. 106,00) = Mq. 53,00
TOTALE	Mq. 166,75*

D2.5 - Piazzali

descrizione	Superficie
Piazzale 1 di Mq 1250,00	(10% su 1250,00 Mq) = 125,00 Mq
Piazzale 2 di Mq 321,00	(10% su 321,00 Mq) = 32,10 Mq
Copertura di Mq 312,00	(10% su 312,00 Mq) = 31,20 Mq
TOTALE	Mq. 188,30*



(*) Per il calcolo della superficie commerciale, non ricorrendo la possibilità di sanatoria dovuta alle difformità rilevate, si ritiene opportuno considerare esclusivamente i valori degli elementi legittimati con titolo abilitativo.

D3. I COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Pur nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie e tali da renderlo, in moltissimi casi, "prezzo unico e singolare". In relazione all'immobile oggetto di stima, al fine di rendere un valore più vicino alla realtà, si ritiene opportuno adottare taluni coefficienti di differenziazione, tenendo conto dell'esposizione, dello stato di conservazione, dell'epoca di costruzione e delle rifiniture. I coefficienti di differenziazione di cui parliamo sono quindi numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Dunque, qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Analizzando, quindi, alcuni fattori che influenzano il mercato sia in senso ascendente (positivo) sia in senso discendente (negativo), in relazione a quanto sopra, con riferimento allo specifico immobile, tenuto conto della sua esposizione, dello stato di conservazione, dell'epoca di costruzione, delle rifiniture, si evidenziano i seguenti coefficienti di correzione:

- a) Capannoni al piano terreno con area di pertinenza.....1,00 (=)
- b) Capannoni senza elementi di chiusura verticale
e senza finiture0,70 (-)



D4. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

Riferendosi dunque ai suddetti valori e parametri si ottengono le seguenti valutazioni:

Catasto dei Fabbricati – Comune di Avella (AV), Via Campopiano, censito al Foglio 12 - Particella 337, Piano T-1, cat. D/8, Rendita Euro 5.058,00 (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

D4.1 –Corpo 1

$$V. \text{Corpo 1} = S_{\text{COMMERCIALE}} \times \frac{VM}{mq} = 1014,56mq \times 347,66 \text{ Euro}/mq = 352.721,93 \text{ Euro}$$

Applicando al suddetto valore complessivo il moltiplicatore dei coefficienti correttivi, come sopra evidenziato, si ha:

$$V_{\text{min. Corpo1}} = V. \text{Corpo1} \times C_a =$$

$$V_{\text{min. Corpo1}} = 352.721,93 \times 1,00 = 352.721,93 \text{ Euro}$$

$$V_{\text{min. Corpo1}} = 352.721,93 \text{ Euro}$$

Come già descritto in precedenza, i beni immobili facenti parte del Corpo 1 presentano delle difformità sotto il profilo urbanistico e catastale, dovute a modifiche rispetto a quanto autorizzato con il Permesso di Costruire n.65/2006. È stato realizzato, inoltre, un soppalco interno non autorizzato e sono state variate alcune aperture sui prospetti principali.

Tali difformità possono essere sanate solo in parte, in quanto l'aumento di volumetria eccede i parametri urbanistici della zona in cui i manufatti ricadono (Zona Agricola "E"). Si evidenzia, inoltre, che agli atti del Genio Civile non è stato rinvenuto il deposito del progetto e presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Avella (AV) non è stata rinvenuta la prevista certificazione di agibilità.



In considerazione del necessario ripristino dello stato legittimo dei luoghi e degli ulteriori adempimenti tecnico-amministrativi obbligatori da assolvere, nonché per eventuali vizi occulti che dovessero emergere, verrà decurtata un'aliquota pari al 35% dal valore di vendita stimato.

D4.2 –Corpo 2

$$V. \text{Corpo 2} = S_{\text{COMMERCIALE}} \times \frac{VM}{mq} = 593,40mq \times 347,66 \text{ Euro}/mq = 206.301,45 \text{ Euro}$$

Applicando al suddetto valore complessivo il moltiplicatore dei coefficienti correttivi, come sopra evidenziato, si ha:

$$V_{\text{min. Corpo2}} = V. \text{Corpo2} \times C_a \times C_b =$$

$$V_{\text{min. Corpo2}} = 206.301,45 \times 1,00 \times 0,70 = 144.411,00 \text{ Euro}$$

$$V_{\text{min. Corpo2}} = 144.411,00 \text{ Euro}$$

Come già descritto in precedenza, il Corpo 2 in esame presenta delle difformità sotto il profilo urbanistico e catastale, dovute ad una diversa realizzazione della sagoma rispetto a quanto autorizzato con il Permesso di Costruire in Sanatoria n.288/2011.

Tali difformità non possono essere sanate in quanto l'aumento di volumetria eccede i parametri urbanistici della zona in cui i manufatti ricadono (Zona Agricola "E"). Si evidenzia, inoltre, che agli atti del Genio Civile non è stato rinvenuto il deposito del progetto e che agli atti del Comune di Avella (AV) non è stata rinvenuta la prevista certificazione di agibilità.

Anche per gli immobili di cui al Corpo 2, si procederà a decurtare un'aliquota pari al 35% del prezzo di vendita stimato, in considerazione del necessario ripristino dello stato legittimo dei luoghi e degli ulteriori adempimenti tecnico-amministrativi obbligatori da assolvere, nonché per eventuali vizi occulti che dovessero emergere.



D4.3 – Tettoia di collegamento Corpo 1-Corpo 2

$$V. \text{Tettoia1} - 2 = S_{\text{COMMERCIALE}} \times \frac{VM}{mq} = 82,60mq \times 347,66 \text{ Euro}/mq = 28.716,70 \text{ Euro}$$

$$Vmin. \text{Tettoia1} - 2 = 28.716,70 \text{ Euro}$$

Per quanto riguarda la tettoia di collegamento corpo 1 – corpo 2, in considerazione dei necessari adempimenti tecnico-amministrativi obbligatori da assolvere, nonché per eventuali vizi occulti che dovessero emergere, verrà decurtata un'aliquota pari al 35% dal valore di vendita stimato.

D4.4 -Corpo 3

$$V. \text{Corpo3} = S_{\text{COMMERCIALE}} \times \frac{VM}{mq} = 166,75mq \times 347,66 \text{ Euro}/mq = 57.972,30 \text{ Euro}$$

$$Vmin. \text{Corpo3} = 57.972,30 \text{ Euro}$$

Come già descritto in precedenza, il Corpo 3 autorizzato come tettoia con Permesso di Costruire n. 65 del 29 marzo 2006 (superficie in pianta 227,50 mq) è stato in parte completamente chiuso con blocchi di cemento, creando un deposito privo di autorizzazione. Inoltre, risulta altra tettoia (superficie in pianta 105,40 mq, comprensivo di un piccolo manufatto), autorizzata con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 288 del 14.11.2011. L'anzidetto piccolo manufatto è stato trasformato in bagno senza titoli abilitativi.

Anche per gli immobili di cui al Corpo 3, si procederà a decurtare un'aliquota pari al 35% del prezzo di vendita stimato, in considerazione del necessario ripristino dello stato legittimo dei luoghi e degli ulteriori adempimenti tecnico-amministrativi obbligatori da assolvere, nonché per eventuali vizi occulti che dovessero emergere.



D4.5 -Piazzali

Per quanto attiene i piazzali, in considerazione delle loro caratteristiche si considera un coefficiente di riduzione pari a 0.8.

$$V. \text{Piazzali} = S_{\text{COMMERCIALE}} \times \frac{VM}{mq} = 188,30mq \times 0,8 \times 347,66 \text{ Euro}/mq = 52.371,50 \text{ Euro}$$

$$V_{\text{min. Piazzali}} = 52.371,50 \text{ Euro}$$

Come già descritto in precedenza, ad Ovest del Corpo 1, sul “piazzale 2” sono presenti dei manufatti realizzati senza alcun titolo abilitativo.

In considerazione del necessario ripristino dello stato legittimo dei luoghi e degli ulteriori adempimenti tecnico-amministrativi obbligatori da assolvere, nonché per eventuali vizi occulti che dovessero emergere, verrà decurtata un’aliquota pari al 35% dal valore di vendita stimato.

Si ha dunque:

1. ***Vmin. Corpo1*** = **352.721,93 Euro**
2. ***Vmin. Corpo2*** = **144.411,00 Euro**
3. ***Vmin. Tettoia1 – 2*** = **28.716,70 Euro**
4. ***Vmin. Corpo3*** = **57.972,30 Euro**
5. ***Vmin. Piazzali*** = **52.371,50 Euro**

$$V_{\text{min. LOTTO UNICO}} = 636.193,43 \text{ Euro}$$

Al valore stimato degli immobili occorre decurtare una quota, relativa al diritto di usufrutto gravante sugli stessi. Come illustrato al paragrafo a. della Parte Seconda, l’usufrutto non grava sull’intera superficie della particella 337 (3990 mq), ma solo su una quota parte (590mq). La sua incidenza sulla superficie complessiva è pertanto pari a circa il 14,78%. Pertanto è da considerarsi che



per una percentuale del 14,78% il lotto oggetto di stima è gravato da un diritto di usufrutto a favore di terzi.

Occorre quindi calcolare il relativo valore da detrarre:

1. età usufruttuaria..... 86 anni
2. coefficiente con rif. al decreto MEF del 20/12/20220,20
3. Incidenza usufrutto..... 14,78%

$$V. decurtare = Vmin. LOTTO UNICO \times 0,20 \times 0,1478 = \\ 636.193,43 \text{ Euro} \times 0,20 \times 0,1478 = 18.805,88 \text{ Euro}$$

Si ha pertanto:

$$Vmin. LOTTO UNICO = (636.193,43 - 18.805,88) \text{ Euro} = 617.387,55 \text{ Euro}$$

$$Vmin. LOTTO UNICO = 617.387,55 \text{ Euro}$$

In relazione ai suddetti immobili, per quanto detto precedentemente, tenendo conto del necessario ripristino dello stato legittimo dei luoghi e degli ulteriori adempimenti tecnico-amministrativi obbligatori da assolvere, delle necessarie variazioni catastali nonché per eventuali vizi occulti che dovessero emergere, dal prezzo stimato della vendita verrà decurtata sul valore dell'intero lotto un'aliquota percentuale pari al 35%.

Si ha in definitiva:

$$\underline{\underline{\text{VALORE MINIMO NETTO DELLA VENDITA = Euro 401.302,00}}}$$

(arrotondato)

E. Le quote indivise.

Nessuna

F. I rilevamenti fotografici.

Di seguito è riportata la pianta con i punti di ripresa fotografica e le foto corrispondenti:



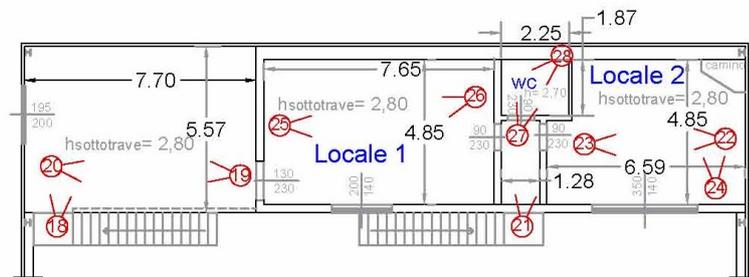
.....omissis.....

PARTICELLA 337

.....omissis.....



Stato dei luoghi
Soppalco
SCALA 1:200



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°1

Deposito n.1



-Foto n°2

Piazzale 1

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO Sezione Immobiliare Piazza D'Armi	Ubicazione immobile: Comune di Avella Via Campopiano snc	C.T.U.: <div style="background-color: #0070C0; height: 15px; width: 100%;"></div>
N.R.G.E. 67/2021	Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337	



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°3

Deposito n.1



-Foto n°4

Deposito n.4



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Ami

N.R.G.E. 67/2021

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337

C.T.U.:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°5

Deposito n.5



-Foto n°6

Deposito n.4

	TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO Sezione Immobiliare Piazza D'Armi	Ubicazione immobile: Comune di Avella Via Campopiano snc	C.T.U.:
	N.R.G.E. 67/2021	Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337	



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°7

Ingresso Lotto da strada privata



-Foto n°8

Ingresso Lotto da strada privata



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

N.R.G.E. 67/2021

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337

C.T.U.:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°9

Copertura



-Foto n°10

Tettoia n.1



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

N.R.G.E. 67/2021

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337

C.T.U.:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°11

Deposito n.1



-Foto n°12

Deposito n.1



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

N.R.G.E. 67/2021

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337

C.T.U.:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°13

Deposito n.3



-Foto n°14

Soppalco



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

N.R.G.E. 67/2021

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337

C.T.U.:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°15

Soppalco



-Foto n°16

Deposito n.2



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

N.R.G.E. 67/2021

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337

C.T.U.:

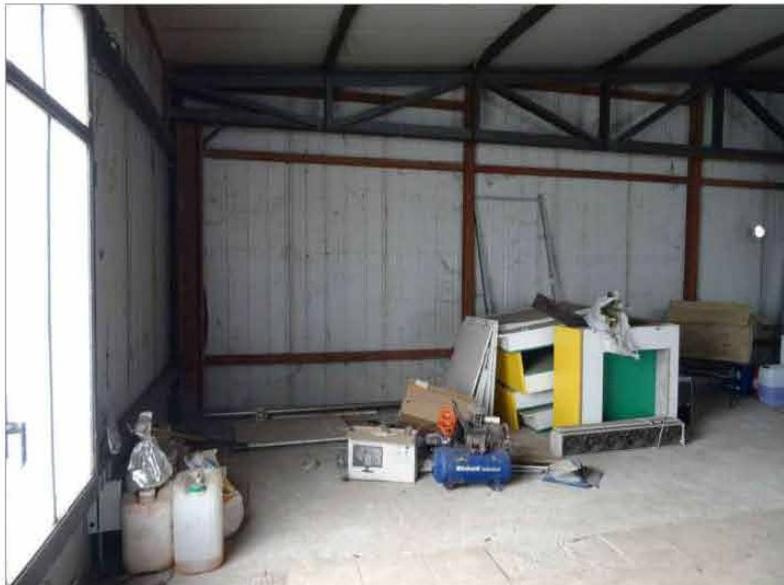


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°17

Deposito n.2



-Foto n°18

Soppalco



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

N.R.G.E. 67/2021

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337

C.T.U.:

ing. **ILARIA PASCUCCI**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°19

Soppalco



-Foto n°20

Soppalco



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

N.R.G.E. 67/2021

Ubicazione immobile:
Comune di Avella
Via Campopiano snc

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337

C.T.U.:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°21

Disimpegno



-Foto n°22

Locale n. 2



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

C.T.U:

N.R.G.E. 67/2021

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°23

Locale n. 2



-Foto n°24

Locale n. 2



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

C.T.U.:



N.R.G.E. 67/2021

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°25

Locale n. 1



-Foto n°26

Locale n. 1



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

C.T.U.:

N.R.G.E. 67/2021

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°27

Wc



-Foto n°28

Wc



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

N.R.G.E. 67/2021

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337

C.T.U.:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°29

Locale sgombero attrezzi



-Foto n°30

Locale sgombero attrezzi



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

N.R.G.E. 67/2021

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337

C.T.U.:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°31

Locale sgombero attrezzi



-Foto n°32

Deposito n.1

	TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO Sezione Immobiliare Piazza D'Armi	Ubicazione immobile: Comune di Avella Via Campopiano snc	C.T.U.:
	N.R.G.E. 67/2021	Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337	



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°33

Deposito n.1



-Foto n°34

Deposito n.1

	TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO Sezione Immobiliare Piazza D'Armi	Ubicazione immobile: Comune di Avella Via Campopiano snc	C.T.U.: 
	N.R.G.E. 67/2021	Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337	



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°35

Deposito n.4



-Foto n°36

Tettoia n.1



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

N.R.G.E. 67/2021

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337

C.T.U.:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°37

Deposito n.4



-Foto n°38

Deposito n.4



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

C.T.U.:

N.R.G.E. 67/2021

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°39

Tettoia n.2



-Foto n°40

Tettoia n.2



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

C.T.U:

N.R.G.E. 67/2021

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°41

Piazzale



-Foto n°42

Deposito n.5



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

N.R.G.E. 67/2021

Ubicazione immobile:

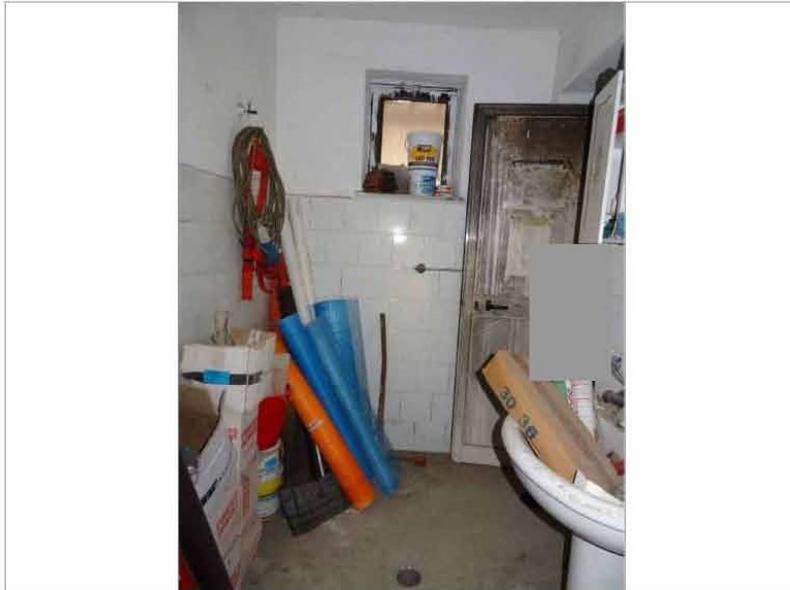
Comune di Avella
Via Campopiano snc

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337

C.T.U.:

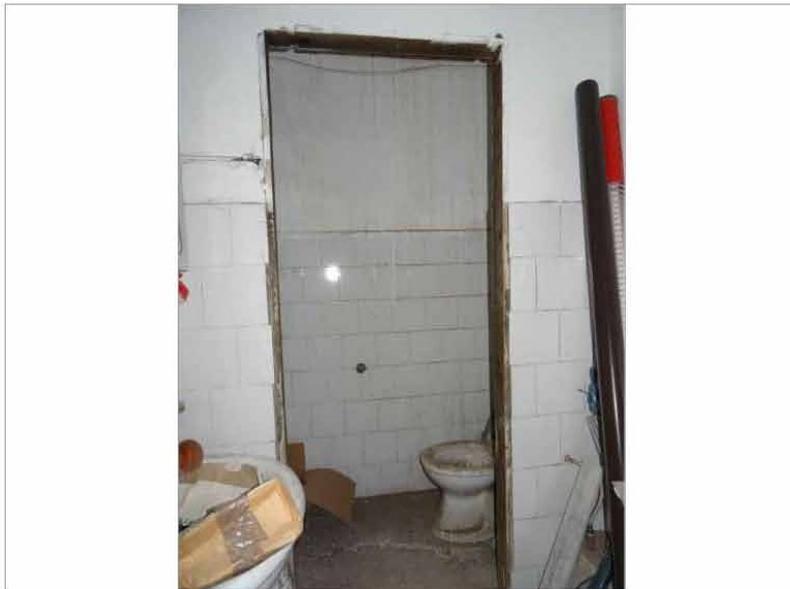


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°43

Wc



-Foto n°44

Wc



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

C.T.U.:

N.R.G.E. 67/2021

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°45

Tettoia n. 3



-Foto n°46

Tettoia n.3



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Ami

N.R.G.E. 67/2021

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337

C.T.U.:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°47

Garage/locale tecnico



-Foto n°48

Piazzale 2 - Gazebo



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Ami

N.R.G.E. 67/2021

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337

C.T.U.:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°49

Locale tecnico



-Foto n°50

Gazebo



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Immobiliare
Piazza D'Armi

Ubicazione immobile:

Comune di Avella
Via Campopiano snc

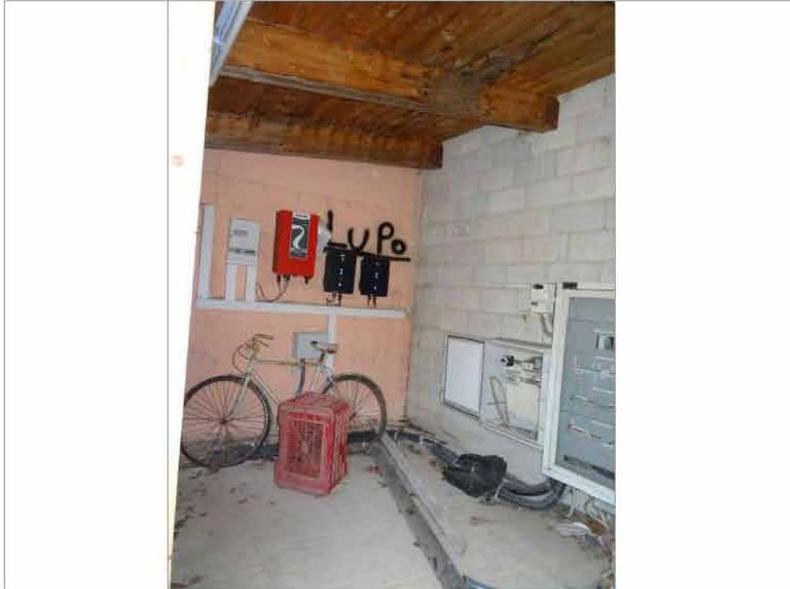
C.T.U:

N.R.G.E. 67/2021

Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337

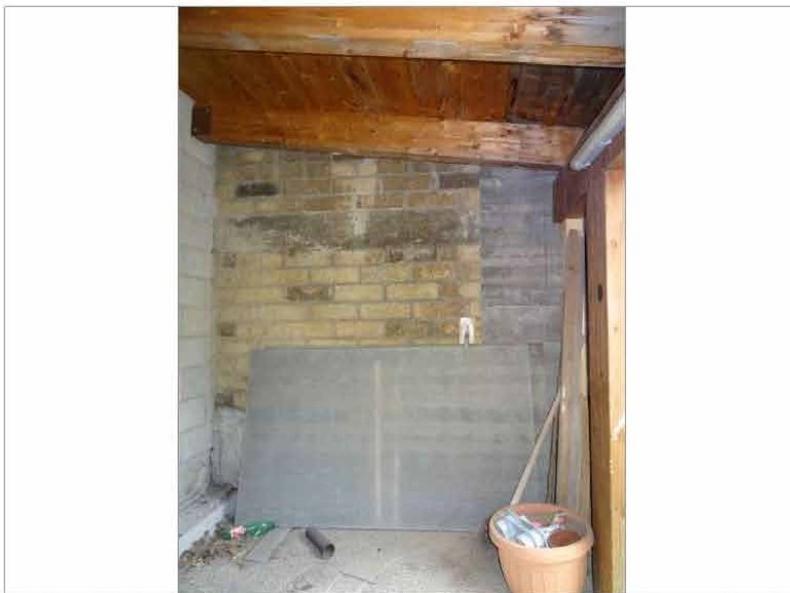


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



-Foto n°51

Deposito 6



-Foto n°52

Deposito 6

	TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO Sezione Immobiliare Piazza D'Armi	Ubicazione immobile: Comune di Avella Via Campopiano snc	C.T.U.:
	N.R.G.E. 67/2021	Catasto Fabbricati: Fg. 12 part. 337	



G. La categoria dei “terreni”.

Nessuna

H. La categoria “costruzioni” edificate prima del 1967.

Nessuna

I. La categoria “costruzioni” edificate dopo il 1967.

Gli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Avella (AV) sono stati edificati tra il 2006 ed il 2011.

J. Gli immobili in fase di costruzione.

Nessuno

K. L’Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell’art. 2 del D. Lgs 311/2006.

Per gli immobili in oggetto, circa il rendimento energetico (D. Lgvo 19 agosto 2005, n. 192, integrato dal D.Lgvo 29 dicembre 2006, n. 311, data attuazione con DPR n. 59/2009 e successive modificazioni ed integrazioni di cui alla Legge 3 agosto 2013, n. 90), è rinvenuto in allegato all’atto notarile a rogito del Notaio dott.omissis..... trascritto in data 17.04.2014 ai nn. R.G. 6624 e R.P. 5665, “Attestato di Prestazione Energetica per edifici non residenziali” rilasciato in data 30.12.2013, previsto dall’art. 2 del citato D.Lgvo 311/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

L. L’Atto di provenienza del bene.

Come risulta dalle relazioni notarili, rispettivamente redatte dal Notaio Avv.omissis..... in data 27.07.2021 e dal Notaio dott.omissis..... in data 28.09.2021, depositate in Cancelleria, i beni immobili oggetto di pignoramento, tre corpi di fabbrica e relative pertinenze, sono pervenuti alla debitrice - Sig.raomissis.....nata adomissis.....ilomissis.....- dalla società “.....omissis.....”, quale titolare dei diritti in ragione di 1/1 di proprietà, come da Atto di compravendita a rogito del Notaio dott.omissis.....in data 15.04.2014



- Repertorio n. 25128/15284, trascritto in data 17.04.2014 ai nn. R.G. 6624 e R.P. 5665, la cui relativa nota di trascrizione veniva poi annotata di "INEFFICACIA PARZIALE" in data 21.10.2020 ai nn. R.G.14228 e R.P. 1751, giusta sentenza resa dal Tribunale di Civitavecchia in data 25.06.2020, numero di repertorio 744. Alla predetta società ".....omissis.....", la piena proprietà pervenne, a sua volta, dalla stessaomissis..... in virtù dell'Atto di compravendita a rogito del Notaio dott.omissis....., stipulato in data 18.06.2008 - Repertorio 3602/2486, trascritto in data 03.07.2008 ai nn. R.G. 14869 e R.P. 10986, la quale edificò su parte del terreno già catastalmente individuato al Catasto Terreni del Comune di Avella (AV) al foglio 12 con le particelle 311, 312 e 313 (tutte ex 153). Le predette particelle sono pervenute aomissis.....come segue:

- **particella 311** è pervenuta aomissis.....per i diritti in ragione di 1/1 di nuda proprietà dai genitoriomissis.....eomissis....., i quali si riservano il diritto di usufrutto, giusta donazione a rogito Notaioomissis..... rep. 63991 del 01/12/1997 trascritto il 23/12/1997 ai nn. 16327 RP e 18938 RG.
- **particella 312** è pervenuta aomissis..... per i diritti in ragione di 1/1 piena proprietà dai genitoriomissis.....eomissis..... (che cedono l'usufrutto) nonché dalla sorellaomissis..... (nuda proprietaria), giusto atto di compravendita a rogito Notaioomissis..... rep. 36486/8569 del 24/10/2003, trascritto il 20/11/2003 ai nn.16515 RP e 20280 RG.
- **particella 313** *per quota parte* è pervenuta aomissis..... per i diritti di nuda proprietà dai genitoriomissis..... eomissis....., i quali si riservano il diritto di usufrutto, giusta donazione a rogito Notaioomissis..... rep. 63991 del 01/12/1997 trascritto il 23/12/1997 ai nn. 16327 RP e 18938 RG; *per quota parte* è pervenuta aomissis.....per i diritti in ragione di 1/1 piena proprietà dai genitoriomissis..... eomissis..... (che cedono l'usufrutto) nonché dalla sorellaomissis..... (nuda proprietaria), giusto atto di compravendita a rogito Notaioomissis..... rep. 36486/8569 del 24/10/2003, trascritto il 20/11/2003 ai nn.16515 RP e 20280 RG.



Le particelle di terreno 311,312 e 313 derivanti dalla particella 153 sono pervenute ai coniugiomissis.....eomissis..... per i diritti in ragione di ½ ciascuno di piena proprietà dalle germaneomissis.....eomissis....., giusto atto di compravendita a rogito Notaioomissis..... rep. 46359 del 30/10/1982 trascritto il 11/11/1982 ai nn.11156 RP e 12352 RG.

Nel ventennio gli immobili hanno formato le seguenti formalità pregiudizievoli (1):

• **Nota di iscrizione n. 14870/2716 del 03/07/2008** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a rogito Notaioomissis..... rep. 3603/2487 del 18/06/2008.

A favore:omissis.....

Contro:omissis.....

• **Nota di iscrizione n. 22659/1299 del 17/12/2013** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Giudice di Pace del Tribunale di Osimo (AN) rep. n. 243/2013 del 02/05/2013.

A favore:omissis.....

Contro:omissis.....

• **Nota di trascrizione n. 8031/6792 del 26/05/2015** DOMANDA GIUDIZIALE derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE rep. n. 3157 del 06/05/2015

A favore:omissis.....

Contro:omissis.....

.....omissis.....nata adomissis..... ilomissis.....

Precisazione “Sezione D – Ulteriori informazioni”: *“Si chiede – accertati i presupposti di cui all’art. 2901 e ss.c.c. disporre la revocatoria dell’atto di compravendita stipulato in data 15.04.2014 tra laomissis..... e la signoraomissis..... per rogito del Notaioomissis..... in data 15.04.2014 rep. 25128 trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Avellino in data 17.04.2014 ai nn. 6624/5665, dalla stessa formalità sono stati ricavati gli immobili oggetto della domanda giudiziale di cui al Quadro B.”*



- **Nota di trascrizione n. 11577/9613 del 12/07/2021** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI rep. n. 1194 del 28/05/2021

A favore:omissis.....

Contro:omissis.....nata adomissis..... ilomissis.....

- **Nota di trascrizione n. 15248/12536 del 09/09/2021** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI rep. n. 1368 del 30/08/2021

A favore:omissis.....

Contro:omissis.....nata adomissis.....ilomissis.....

(1) La certificazione del notaio dott.omissis..... precisa che le formalità gravano *“esclusivamente per l'intera (1000/1000) piena proprietà sul solo cespite in esame (particella urbana 337)”*

Nota: Per quanto attiene le quote di proprietà ed altro non espressamente riportato, si rimanda al paragrafo a. – Parte Seconda, alle certificazioni notarili ed alla relazione del Custode giudiziario, in allegato.

M. Le Autorizzazioni del G.E. per l'accesso agli atti.

Il G.E.omissis....., ha concesso alla sottoscritta C.T.U. le autorizzazioni di accesso agli atti come riportato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto – **alla lettera M** - in data 31/01/2022.



Parte Quarta

(1) LA PREDISPOSIZIONE DELLE SCHEDE SINTETICHE

Alla presente relazione si allega una “SCHEDA SINTETICA” per il LOTTO individuato, contenente tutte le altre notizie ed informazioni richieste (**Allegato L**).

(2) LE CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto emerso nel corso delle operazioni peritali svolte dalla sottoscritta C.T.U., sulla base dei quesiti formulati dal Giudice dell’Esecuzione, si producono le valutazioni degli immobili oggetto di pignoramento.

Nell’ambito della Procedura Esecutiva n. 67/2021 R.G., promossa daomissis..... e per essaomissis....., a cui è stata riunita la procedura esecutiva n. 90/2021 (Creditore procedente:omissis.....), nei confronti della Sig.raomissis..... sono stati pignorati i seguenti beni immobili:

- Capannoni siti nel Comune di Avella (AV), alla via Campopiano, censiti in Catasto Fabbricati – al Foglio 12 – **particella 337** – categoria D/8 – Rendita Euro 5.058,00 (proprietà diomissis..... per 1/1 in regime di separazione dei beni).

In ordine ai trasferimenti di proprietà, agli inquadramenti catastali, urbanistici ed alle descrizioni nonché alle formalità gravanti sugli immobili oggetto di valutazione, si rimanda alle specifiche “Sezioni” della presente consulenza.



.....omissis.....

Alla luce di tutto quanto è emerso nel corso delle operazioni peritali, svolte sulla base dei quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, si producono le valutazioni degli immobili oggetto di pignoramento che consistono:

LOTTO UNICO

Capannoni siti nel Comune di Avella (AV), alla via Campopiano, censiti in Catasto Fabbricati – al Foglio 12 – **particella 337** – categoria D/8 – Rendita Euro 5.058,00 (proprietà diomissis..... per 1/1 in regime di separazione dei beni).

VALORE MINIMO NETTO DELLA VENDITA = Euro 401.302,00 (arrotondato)

.....omissis.....



Parte Quinta

(1) GLI ALLEGATI

Riepilogo degli allegati alla presente relazione:

- a) Istanza accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avella **(Allegato 1)**;
- b) Verbale n. 1 del sopralluogo effettuato presso gli immobili in data 26.03.2022 **(Allegato 2)**;
- c) Verbale n. 2 del sopralluogo effettuato presso gli immobili in data 12.11.2022 **(Allegato 3)**;
- d) Istanza di accesso agli atti presso il Genio Civile di Avellino e relativo verbale di acquisizione di documentazione **(Allegato 4)**;
- e) Attestato documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avella **(Allegato 5)**;
- f) Relazione Custode giudiziario sulla proprietà **(Allegato 6)**;
- g) Visure e planimetrie catastali degli immobili **(Allegato A)**;
- h) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Avella (AV) **(Allegato B)**;
- i) Permesso di costruire n.65/06 rilasciato dal Comune di Avella in data 28/03/2006 alla Sig.raomissis....., in qualità di proprietaria per la realizzazione di un'azienda agricola **(Allegato C)**;
- j) Richiesta di variante al Permesso di Costruire n.65/06 – prot. n. 3768 del 08.06.2006 per la realizzazione di un'azienda agricola **(Allegato D)**;
- k) Comunicazione inizio lavori – prot. 4213 del 23.06.2006 **(Allegato E)**;
- l) Richiesta di variante al Permesso di Costruire n.65/06 e al prot. n. 3768 del 08.06.2006 – prot. n. 4213 del 18.06.2007, per la realizzazione di un'azienda agricola **(Allegato F)**;
- m) Comunicazione di ultimazione dei lavori – prot. 1775 del 17.03.2008 **(Allegato G)**;
- n) Permesso di costruire in sanatoria n. 288 del 14.11.2011 rilasciato alla Sig.raomissis.....per l'ampliamento di depositi agricoli realizzati in difformità al PdC 65/06 **(Allegato H)**;



- o) Elaborati grafico di confronto – Particella 337 (**Allegato I**);
- p) Certificazione notarile Avv.omissis..... (**Allegato J**);
- q) Certificazione notarile Dott.omissis..... (**Allegato K**);
- r) “SCHEDA SINTETICA” LOTTO UNICO, contenente tutte le altre notizie ed informazioni richieste (**Allegato L**).

(2) L'INVIO DELLA RELAZIONE PERITALE ALLE PARTI

La presente relazione viene inviata:

. **a mezzo Plico Raccomandato con A/R**

- alla Sig.raomissis.....(debitrice).

. **a mezzo PEC:**

- all'Avv.toomissis....., in qualità di rappresentante della societàomissis..... (creditore procedente – fascicolo R.G.E. n. 67/2021);
- all'Avv.toomissis..... in qualità di rappresentante della societàomissis..... (creditore procedente – fascicolo R.G.E. n.90/2021);
- all'Avv.toomissis....., in qualità di rappresentante dellaomissis..... (creditore intervenuto).

(1) IL DEPOSITO DEGLI ATTI

La sottoscritta, nel rimettere la relazione con tutti gli atti in essa richiamati, ringrazia l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Avellino, 15 marzo 2023

IL CTU

.....omissis.....

