



TRIBUNALE DI AVELLINO

G.E. DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare n.69/2022 R.Gen.Es.

promossa da

“PRELIOS CREDIT SOLUTION S.p.A.” contro “████████████████████”



Professionista Incaricato
dott. ing. Gianpaolo Aucone



INDICE

	Pag.
§ 1. Incarico	4
§ 1.1 Prolegomeni alla relazione di stima–crono programma: dalla nomina dell'Esperto, Sopralluoghi e deposito della relazione di stima.....	4
§ 2. Accertamenti effettuati	4
§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita	5
§ 3.1 – Gravami.....	7
§ 4. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto 1: fabbricato per civile abitazione con destinazione d'uso difforme a riguardo del titolo abilitativo edilizio, più deposito su ampio fondo agricolo di circa 25 ettari, in Avellino, contrada Scrofeta snc	8
§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti	11
§ 5. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotti da 2 a 9: box auto in autorimessa, traversa di via nazione torrette di mercogliano (AV)	15
§ 5.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti	17
§ 6. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotti da 10 a 12: posti auto all'aperto con viabilità carrabile, traversa di via nazione torrette di mercogliano (AV)	20
§ 7. La valorizzazione dei beni	21
§ 7.1 circa i canoni di locazione dei beni	23

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Verbale di Sopralluogo del 12/10/2022;

Allegato 1.1: Verbale di Sopralluogo del 03/11/2022;

Allegato 1.2: istanza di sollecito per reperimento atti;

Allegato 1.3: risposta Comune di Avellino;

Allegato 2: condono 47_85 n.3517 del 15 gennaio 1990;

Allegato 3: concessione edilizia 8556 deposito;

Allegato 4: NTA art.20;

Allegato 5: autorimessa CE 5_98 e variante;

Allegato 6: Collaudo opere in cls;

Allegato 7: Stima sanzione Agenzia Territorio;

Allegato 8: Sentenza TAR Salerno N. _0116/2020 del 20/01/2020_REG.PROV.COLL. N. 02647/2014
REG.RIC.;

Allegato 9: scheda sintetica lotto 1;

Allegato 10: scheda sintetica lotti da 2 a 9;

Allegato 11: schede sintetiche lotti da 10 a 12;

Allegato 12: relazione di stima oscurata;

Allegato 13-14-15: schede sintetiche oscurate.

§ 1. Incarico

Il sottoscritto **dott.ing. Gianpaolo Aucone**, iscritto all'Ordine degli **Ingegneri** della **Provincia di Avellino** al n. **1748, sez.A**, con ordinanza dell'**Ill.mo Giudice dell'Esecuzione** veniva incaricato quale **Esperto** nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e alla data del **20/07/2022** accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

§ 1.1 Prolegomeni alla relazione di stima–crono programma: dalla nomina dell'Esperto, Sopralluoghi e deposito della relazione di stima

Ancor prima di procedere alla parte descrittiva della consulenza tecnica d'ufficio, si ritiene utile all'uopo riepilogare per punti gli eventi degli ultimi **8 mesi** circa dalla data di conferimento dell'incarico fino all'attualità.

- In data **20/07/2022** il sottoscritto veniva nominato quale **Esperto** nella procedura esecutiva *de qua*.
- In data **16/09/2022** depositava telematicamente tramite p.s.t. presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il cosiddetto *modulo per il controllo sulla prima documentazione*, verificando, preliminarmente, la completezza di tutta la documentazione depositata dal procuratore legale del creditore procedente.
- In date **12/10/2022** e **03/11/2022** in compresenza del **Custode Giudiziario** nominato, dott.ssa **Rosaria Prezzo**, nominata con provvedimento **del G.E. del 15/07/2022**, venivano espletati i sopralluoghi **per la presa visione e valutazione dei beni staggiti** dell'esecutata [REDACTED]; [vedasi allegato 1]; si precisa che l'accesso ai beni staggiti è stato facilitato dalla fattiva collaborazione prestata dal legale rappresentante della debitrice esecutata.
- In data **13/10/2022**, ai fini dell'espletamento dell'incarico conferitogli, depositava la dovute **ISTANZE FORMALI DI ACCESSO AGLI ATTI**, *ai sensi dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990 n.241 e dell'art. 328 c.p.*, presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di **Avellino (AV)** e **Mercogliano(AV)** al fine di ottenere tutta la documentazione inerente sia alla **destinazione urbanistica** dei beni staggiti che ai **titoli abilitativi edilizi** susseguitisi nel tempo, al pari di quanto indicato ai punti **1.b** et **2.F- G- H- I- J- K- L** del verbale di giuramento conferimento di incarico dell'Esperto. A riguardo, per mera trasparenza del proprio operato, è d'uopo precisare che l'attività di reperimento di atti ufficiali, [*titoli abilitativi edilizi ed allegati grafici a corredo*], presso i predetti uffici tecnici è stata più complessa del previsto, ciò, a causa della digitalizzazione e movimentazione degli archivi comunali in apposite sedi, cosa che ha determinato di fatto la difficoltà su esposta; di fatti, per il comune di Avellino s'è dovuta redigere un'ulteriore istanza di sollecito, tra l'altro non pienamente evasa, come potrà notarsi dall'allegato carteggio.
- In data **12/01/2023** chiedeva all'Ill.mo G.E. proroga di giorni **60 – sessanta** per il deposito della relazione di stima; la proroga è stata autorizzata con provvedimento del **19/01/2023**.

§ 2. Accertamenti effettuati

Le operazioni peritali condotte ad oggi sono state effettuate al fine di **individuare correttamente i beni staggiti e verificare la corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con le risultanze di cui all'atto di pignoramento immobiliare.**

Come anticipato, grazie al complesso delle operazioni peritali suddette, il sottoscritto ha preso visione completa dei beni *stimandi*, eseguendone il rilievo fotografico; ciò, al fine di poterne documentare lo stato di fatto inteso come manutentivo e conservativo; ha altresì proceduto con ulteriori ispezioni e consultazioni on line presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché più visite presso i richiamati uffici Tecnici onde espletare agli accertamenti necessari al fine di poter verificare la **legittimità** ovvero la **conformità dei beni oggetto di stima ai provvedimenti di natura amministrativa intesi quali titoli abilitativi edilizi**, inoltrando, come da allegati, istanza formale di accesso agli atti per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di tutta la documentazione suppletiva e necessaria, come indicato ai punti **1.b** et **2.F- G- H- I- J- K- L** del verbale di giuramento, documentazione ritenuta necessaria e utile al fine di fornire un quadro sintetico completo ed esaustivo .

§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita

I beni *stimandi* di cui all'atto di pignoramento immobiliare ad istanza del creditore procedente, **"PRELIOS CREDIT SOLUTION S.p.A."**, notificato alla resistente **"██████████"** con sede in **Avellino, C.F. et P.IVA ██████████** consistono in:

- A) **Lotto 1:** Cespiti in Avellino (AV), contrada Scrofeta snc: **fondo rustico con annessi deposito e fabbricato di seguito identificato:**

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Lotto
F	Proprieta' per 1000/1000	AVELLINO(AV) CONTRADA SCROFETA Piano T	7	1201		Cat.C/2	08	274 m ²	Euro: 424,53	1
T	-	AVELLINO(AV)	7	1201		ENTE URBANO		298 m ²		
F	Proprieta' per 1000/1000	AVELLINO(AV) CONTRADA SCROFETA Piano T	7	1199		Cat.A/3	03	4,5 vani	Euro: 348,61	1
t	-	AVELLINO(AV)	7	1199		ENTE URBANO		165 m ²		
T	Proprieta' per 1/1	AVELLINO(AV)	7	124		NOCCIOLETO	02	9190	R.D. Euro: 175,61 R.A. Euro: 47,46	1
T	Proprieta' per 1/1	AVELLINO(AV)	7	299		FABB RURALE		160	R.D. Euro: R.A. Euro:	1
T	Proprieta' per 1000/1000	AVELLINO(AV)	7	704		SEMIN IRRIG	02	846	R.D. Euro: 15,34 (*) R.A. Euro: 7,21	1
T	Proprieta' per 1000/1000	AVELLINO(AV)	7	705		SEMIN IRRIG	02	6140	R.D. Euro: 111,30 (*) R.A. Euro: 52,32	1
T	Proprieta' per 1000/1000	AVELLINO(AV)	7	628		NOCCIOLETO	03	371	R.D. Euro: 5,75 R.A. Euro: 1,05	1
T	Proprieta' per 1000/1000	AVELLINO(AV)	7	629		NOCCIOLETO	03	91	R.D. Euro: 1,41 R.A.	1

									Euro: 0,26	
T	Proprieta' per 1000/1000	AVELLINO(AV)	7	1198		SEMIN IRRIG	02	5199	R.D. Euro: 94,25 (*) R.A. Euro: 44,30	1
T	Proprieta' per 1/1	AVELLINO(AV)	7	1200		SEMIN ARBOR	02	3702	R.D. Euro: 28,68 R.A. Euro: 21,99	1

B) **Lotti da 2 a 9**: Cespiti in Mercogliano traversa via nazionale torrette (AV): **numero 8 box auto** di seguito identificati:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Lotto
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	2	Cat.C/6	U	68 m ²	Euro: 158,04	2
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	3	Cat.C/6	U	16 m ²	Euro: 37,18	3
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	4	Cat.C/6	U	17 m ²	Euro: 39,51	4
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	5	Cat.C/6	U	16 m ²	Euro: 37,18	5
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	6	Cat.C/6	U	17 m ²	Euro: 39,51	6
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	7	Cat.C/6	U	16 m ²	Euro: 37,18	7
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	8	Cat.C/6	U	17 m ²	Euro: 39,51	8
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	9	Cat.C/6	U	16 m ²	Euro: 37,18	9

C) **Lotti 10 – 11 – 12**: Cespiti in Mercogliano traversa via nazionale torrette, posti auto scoperti con spazi di manovra carrabili di seguito identificati:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Lotto
T	Proprieta' per 1000/1000	MERCOGLIANO(AV)	13	531		NOCCIOLETO	01	225	R.D. Euro: 5,40 R.A. Euro: 1,63	10
T	Proprieta' per 1000/1000	MERCOGLIANO(AV)	13	554		NOCCIOLETO	01	97	R.D. Euro: 2,33 R.A. Euro: 0,70	11
T	Proprieta' per 1000/1000	MERCOGLIANO(AV)	13	541		NOCCIOLETO	01	425	R.D. Euro: 10,21 R.A. Euro: 3,07	12

§ 3.1 – Gravami

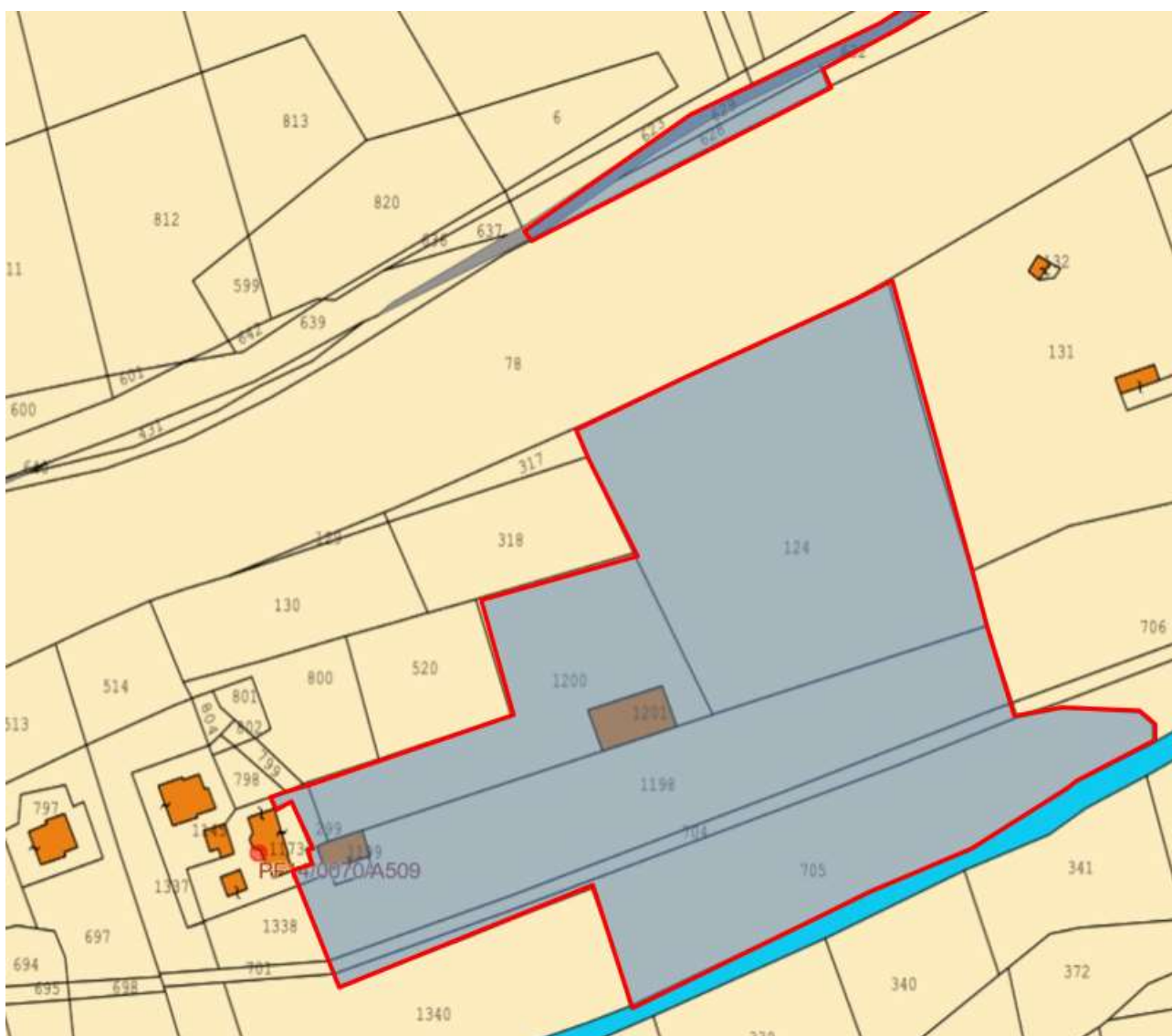
A seguire si riporta utilmente l'elenco delle formalità, in forza delle ispezioni ordinarie ipocatastali telematiche effettuate dallo scrivente. Per tutti i beni oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1	ISCRIZIONE del 06/07/2017 - Registro Particolare 897 Registro Generale 10715 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1471/2016 del 01/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 30/05/2022 - Registro Particolare 7770 Registro Generale 9086 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1406 del 13/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

§ 4. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto 1: fabbricato per civile abitazione con destinazione d'uso difforme a riguardo del titolo abilitativo edilizio, più deposito su ampio fondo agricolo di circa 25 ettari, in Avellino, contrada Scrofeta snc

I beni *stimandi* di proprietà per pieni diritti in capo alla “ [REDACTED] ” accorpati nel **lotto 1** sono ubicati nel comune di Avellino, alla contrada Scrofeta senza numero civico, e sono individuati in **C.F. foglio 7** particelle 1199 (fabbricato per civile abitazione) – 1201 (deposito) e **C.T. stesso foglio, mappali 124 – 299 – 704 – 705 – 628 – 629 – 1198 – 1200**, come da estratto di mappa a seguire e consistono in:

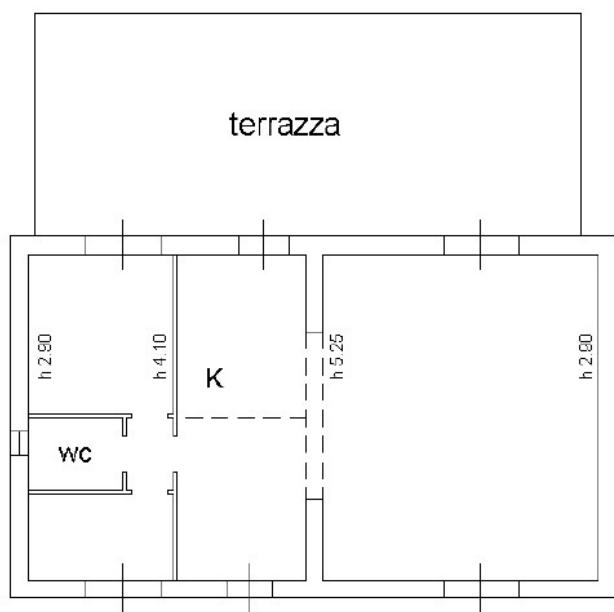
- **Fabbricato per civile abitazione** [con destinazione d'uso difforme al titolo abilitativo edilizio rilasciato] di un piano fuoriterra della superficie lorda di 111 mq con retrostante terrazzo di 56 mq, più locale ad uso deposito della superficie lorda di 274 mq circa. Tutto su fondo rustico della superficie di 2 ettari, 5 are, 853 centiare [25.853 mq]



Il lotto in esame, ubicato in località Scrofeta del comune di Avellino, accorpa nel suo insieme un fondo rustico della superficie di circa e oltre due ettari e mezzo con sovrastanti fabbricato per civile abitazione di un piano fuoriterra, con destinazione d'uso difforme al titolo assentito, di cui si dirà più esaurientemente a seguire, più un deposito agricolo; come potrà notarsi dal sovrastante estratto di mappa [ove sono stati evidenziati con contorno in rosso e riempimento con tratto blu i cespiti oggetto di valutazione], la quasi interezza dei mappali oggetto di valorizzazione è

contigua, senza soluzione di continuità ed in adiacenza; ciò, tranne che per i mappali nn.628 e 629, marginali e separati dalla maggior consistenza del fondo per l'attraversamento della sede carrabile dell'Autostrada A-16 (NA-BA); la località su indicata, Scrofeta, è da un punto di vista censuario ed urbanistico ubicata in fascia cosiddetta **suburbana** nota come località Pianodardine- via Pianodardine - contrada Laurengana, con codice di zona E4 e microzona catastale n.6; l'appetibilità commerciale risulta essere **buona**, poiché, nonostante sia marginale rispetto al centro urbano, è in ogni modo posizionata a ridosso della viabilità veloce e d'immediato accesso alle città di Avellino e di Atripalda. Si precisa che l'accesso dalla viabilità principale del lotto è consentito per passaggio di fatto su proprietà in ditta aliena, con specifico riferimento ai mappali 799 – 802 – 804; non v'è traccia nei pubblici registri della Conservatoria della servitù di passaggio summenzionata.

Il fabbricato per civile abitazione di un piano fuoriterra, realizzato con struttura in muratura portante e finitura esterna in mattoni, elegante tetto a falde caratterizzato da struttura portante in capriate di legno [con *sovrastante perlinato in pari materiale e finitura in coppa*] e con la trave di spina principale poggiante su un arco a tutto sesto ubicato baricentricamente sull'asse nord-sud della costruzione, è della superficie commerciale di circa **111 mq** e si compone di ingresso in disimpegno verso cucina e ampio soggiorno con camino, due camere da letto e un bagno. A sud del fabbricato è ubicata in adiacenza un'ampia terrazza pavimentata, munita di pergolato, piccolo forno esterno e ringhiera corrente lungo il perimetro della superficie di **55 mq** circa.



L'abitazione, come potrà notarsi dai fotogrammi a corredo, è ben rifinita, ha le fattezze architettoniche del classico *cottage* di montagna ed è munita di tutte le dotazioni impiantistiche minime, ovvero impianto elettrico, idrico, sanitario, riscaldamento. Lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato è più che buono, al netto di qualche persiana esterna in legno che presenta evidenti fenomeni di cottura al sole dello strato di impregnante; l'immobile è **non occupato** e non utilizzato da qualche anno. La planimetria catastale è perfettamente conforme allo stato di fatto; del tutto differente, si anticipa, è invece la conformità edilizia ai titoli abilitativi edilizi rilasciati, di cui si riferirà specificatamente nell'apposito paragrafo.

A circa 80 metri in linea d'aria dal predetto fabbricato è ubicato all'interno del lotto un deposito della superficie lorda di circa 274 mq, caratterizzato da un'altezza massima al colmo di 6,5 metri e alla gronda di 5,0 metri.

Tale costruzione è realizzata con telaio portante in conglomerato cementizio armato, tamponature laterali in mattoni di tufo, struttura del tetto a falde in travi reticolari d'acciaio con sovrastante copertura in lamiera.

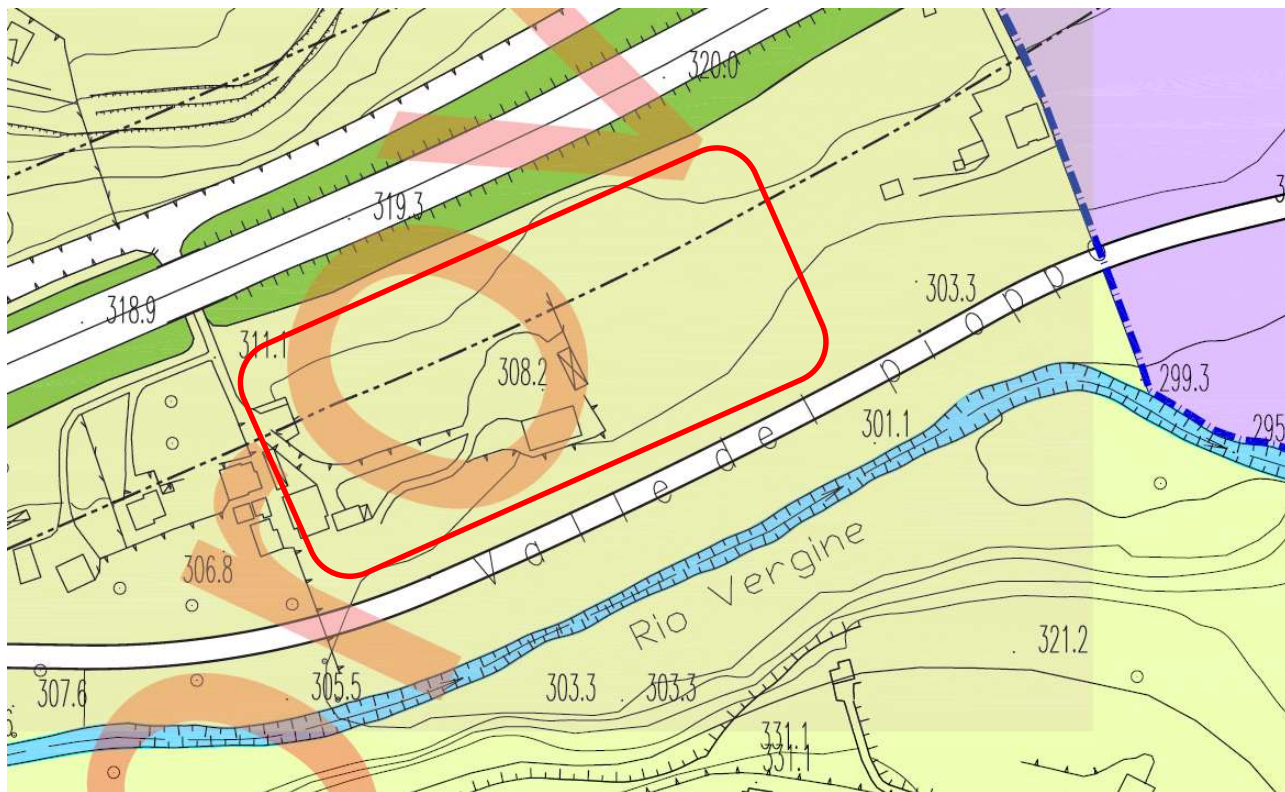


Il deposito, caratterizzato da tre comodi ingressi muniti di serranda automatica meccanizzata e da pavimentazione interna carrabile, è in eccellente stato manutentivo e conservativo. Si segnala che all'attualità il deposito è occupato da mezzi meccanici e attrezzatura varia da cantiere di proprietà dell'esecutata. Ai fini delle pubblicità immobiliare si segnala che lungo il confine orientato ad est e a nord della particella 1200 sono presenti dei baraccamenti a carattere provvisorio parimenti utilizzati per lo stazionamento di mezzi e attrezzatura.



§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiati .

Dal punto di vista urbanistico, atteso vigente il P.U.C. approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 1 del 15.01.2008 Pubblicato sul B.U.R.C. n. 4 del 28.01.2008 i suoli e quindi gli immobili di cui al lotto in esame ricadono secondo la carta di zonizzazione nell'area **omogenea E**, disciplinata dall'art.20 delle N.T.A.



La disciplina urbanistica della zona in parola, costituita sostanzialmente dalle aree collinari e fluviali a nord del comune di Avellino caratterizzate dalla prevalente presenza della coltura del nocciolo e da una rilevante qualità ambientale e paesaggistica dovuta all'alternanza tra superfici boscate ed ambiente coltivato, pone come obiettivi:

- La salvaguardia e il potenziamento del patrimonio boschivo in relazione al miglioramento dell'assetto vegetazionale esistente, al ruolo di elemento di stabilizzazione di aree potenzialmente franose ed alla valenza paesaggistica dei luoghi;
- favorire gli interventi finalizzati alla sistemazione idraulica e forestale;
- salvaguardare la tipicità paesaggistica della zona collinare e fluviale;
- controllare l'eventuale riduzione delle aree boscate presenti in relazione alle esigenze produttive delle aziende agricole;
- controllare i nuovi insediamenti regolandone le modalità di realizzazione in relazione alla stabilità dei terreni e dei versanti consentire l'edificazione delle residenze e delle strutture agricole agli imprenditori agricoli a titolo professionale ai sensi del Decreto Legislativo 99/2004 come modificato dal Decreto Legislativo 101/2005, limitandone l'impatto sul territorio e sul paesaggio.
- consentire iniziative di agriturismo in campagna per agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali.

Per le parti del territorio agricolo connotate dalla presenza di attività agricole, e spazi che rivestono carattere testimoniale del paesaggio agrario nonché destinate ad altri usi connessi o caratterizzati dalla presenza di vincoli

idrogeologici, così come indicato nelle tavole "Modalità di intervento", le opere finalizzate alla costruzione di nuovi edifici ad usi residenziali e agricoli connessi alla conduzione del fondo sono consentite agli imprenditori agricoli a titolo professionale ai sensi del Decreto Legislativo 99/2004 come modificato dal Decreto Legislativo 101/2005. Per gli annessi agricoli l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,015 mq/mq e comunque commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità connesse; tali necessità devono essere dimostrate dal Piano di Sviluppo Aziendale presentato dagli imprenditori agricoli a titolo professionale.

Per la residenza rurale l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,01 mq/mq. Il rapporto di copertura massimo complessivo (residenza rurale e annessi agricoli) è pari al 2,5%.

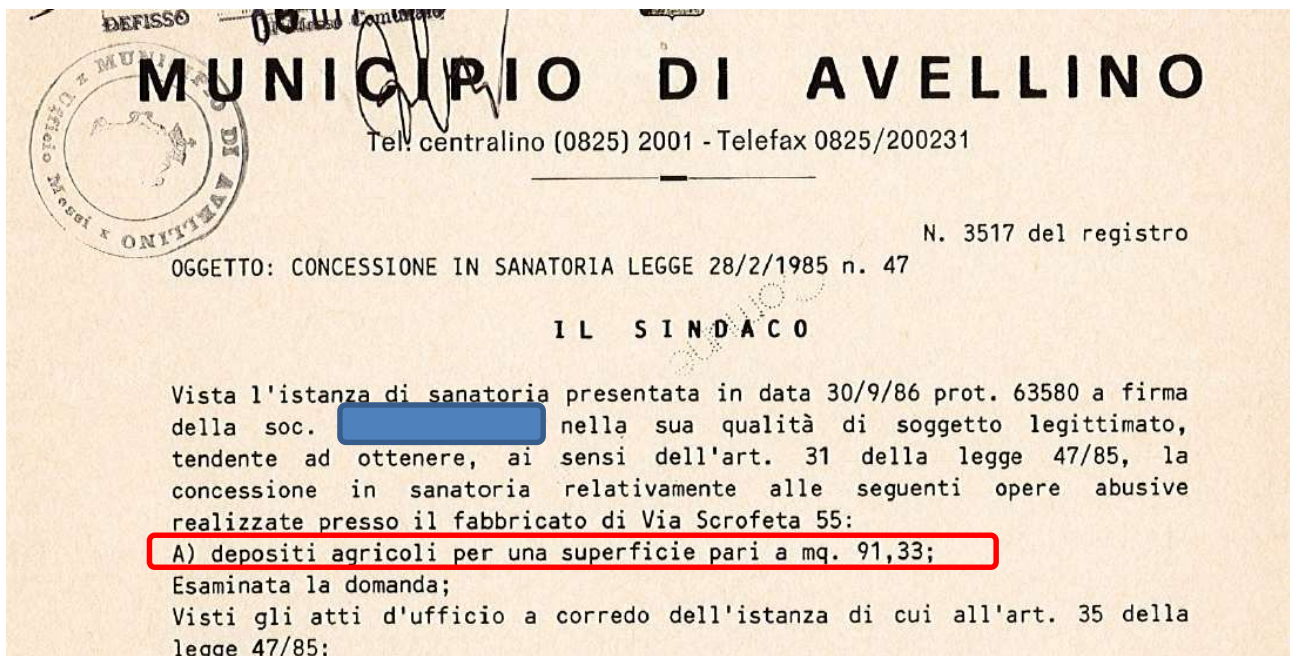
L'unità minima per gli interventi di nuovo impianto è fissata in 10.000 mq.

Altri parametri edilizi significativi sono:

- altezza massima: 7,5 ml
- numero di piani: 2
- distanza da confini privati: ml 5 o aderenza; ml 20 per le attrezzature agricole
- distanza da fabbricati: ml 10 o aderenza
- distanza da strada: nel rispetto del codice della strada
- parcheggi pertinenziali L.122/89: 1 mq ogni 3 mq SLP

Per quanto concerne la **regolarità edilizia dei manufatti** descritti si segnala quanto segue:

- A) Il fabbricato in parola, identificato in C.F. al mappale 1199 del foglio 7, il *cottage*, è oggetto di rilascio di **concessione edilizia in sanatoria, condono straordinario** ex legge n.47/85, in ditta [REDACTED] allibrato al n.3517 del registro del 15 gennaio 1990 ed è inerente ad un **deposito agricolo non ad una abitazione**.



Ergo, la destinazione d'uso attuale è **sostanzialmente difforme** alla concessione rilasciata già in modalità di condono; tuttavia ai fini della commerciabilità del bene, la qual cosa appare a ragion veduta non ostativa, poiché indici urbanistici vigenti, limiti di edificabilità e d'uso, rendono la difformità meritevole ulteriore **sanatoria per cambio di destinazione d'uso senza opere a farsi**.

Il **cambio di destinazione d'uso** di una unità edilizia è un procedimento che si attua nel caso in cui un immobile deve essere adibito ad un uso diverso da quello originario. La normativa di riferimento che regola tale procedimento amministrativo è l'**art. 23-ter** del **T.U. sull'edilizia, DPR n.380/01** [articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n), legge n. 164 del 2014 **SBLOCCA ITALIA**] che ha introdotto il concetto di '**mutamento d'uso urbanisticamente rilevante**' e che va applicato in combinato disposto all'**art. 3** - articolo relativo alla definizione degli **interventi edilizi** - ed agli **artt. 6, 10, 22 e 23** relativi ai **titoli abilitativi** necessari per realizzare i vari interventi.

Novità del novellato **art. 23-ter** sono:

il *comma 2* inerente alla destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare che è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis. "... *Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.....*"

e anche il *comma 1* che introduce e disciplina le **categorie funzionali**, di seguito elencate:

- Residenziale
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

Due sostanzialmente sono i casi che possono presentarsi:

Caso A: Il cambiamento di destinazione d'uso avviene all'interno della **stessa categoria funzionale**. Ad esempio da albergo in una residenza turistico alberghiera (RTA). Si tratta del **cambio di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante**. Esso è sempre consentito, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e/o degli strumenti urbanistici comunali.

Caso B: Il cambio di destinazione d'uso richiede il passaggio da una **categoria funzionale all'altra**. [come nel caso di specie]: Ad esempio da deposito ad abitazione. Si tratta del **cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante**. In questo caso il 'passaggio' è consentito se e solo se sono rispettati gli aspetti urbanistici e le principali norme igienico-sanitarie.

Il **concetto di rilevante** è strettamente legato a quello di "**carico urbanistico**". Ogni territorio è diviso in zone urbanistiche, meglio note come **Z.T.O.** [*zone territoriali omogenee*], del tipo residenziale, agricolo, industriale ecc. Ogni Z.T.O. è caratterizzata da un proprio "carico urbanistico", ossia la **l'insieme di infrastrutture e servizi collettivi** a disposizione degli abitanti di quell'area. Nel **caso A** non v'è un aumento della domanda di carico urbanistico, al contrario, **nel caso B**, banalmente ed ovviamente sì. Ad esempio, la trasformazione di un deposito in un negozio rientra nel caso **A**, perché entrambi appartenenti alla categoria funzionale commerciale. Il passaggio da **deposito a residenza**, al contrario, rientra del caso **B**, perché le due destinazioni appartengono a categorie funzionali diverse, a quella commerciale il deposito, mentre a quella residenziale la seconda.

Il cambiamento della destinazione d'uso di un immobile, sia esso urbanisticamente rilevante o meno, può essere **realizzato con o senza opere**. Di seguito uno schema riassuntivo circa i regimi amministrativi e i titoli abilitativi:

Cambio destinazione d'uso	Regime amministrativo	Titolo abilitativo	Casistica
Senza opere	Ristrutturazione edilizia Restauero e Risanamento conservativo	SCIA	Tra categorie omogenee
		Permesso di Costruire	Tra categorie diverse e se il cambio d'uso sia eseguito nei centri storici (anche all'interno di una stessa categoria omogenea)
Con opere		Permesso di costruire o SCIA sostitutiva del Permesso di costruire.	Tra categorie omogenee e Tra categorie diverse

Ai fini della pubblicità immobiliare e per quanto esplicito, l'intervento in difformità rilevato è sanabile a mezzo **SCIA in sanatoria con cambio di destinazione d'uso senza opere a farsi**.

B) Il deposito, identificato in CF al foglio 7 mappale 1201, è stato costruito con regolare Concessione edilizia n.8566 del 24/10/1997 in ditta ██████████, nella propria qualità di legale rappresentante della Società ██████████ Per quanto concerne il deposito, dal confronto tra la relazioni e le tavole grafiche a corredo del predetto titolo abilitativo edilizio risultano:

- **Una differente distribuzione delle aperture finestrate e delle serrande che nel progetto assentito sono sostanzialmente ubicate lungo tutto il perimetro; differentemente nello stato di fatto il deposito presente solo n.3 accessi con serranda meccanica;** la difformità rilevata è sanabile a mezzo di accertamento di conformità, disciplinato dall'art.36 del T.U. sull'edilizia D.P.R. n.380/01.

Si precisa che in forza del Primo Decreto Semplificazioni [n.76/2020, convertito dalla legge n.120/2020] la difformità di specie, ovvero aperture sui prospetti, vengono **declassati** a interventi a carattere minore; di fatti, atteso che l'art.10 comma 1 lettera b) del richiamato DL ha modificato l'art.3 comma 1 lettera b) del D.P.R. n.380/2001, “portando” a **mera manutenzione straordinaria** le opere realizzate sul prospetto del fabbricato che puntano ad acquisire e mantenere l'agibilità del fabbricato o l'accesso ai locali, la difformità rilevata è semplicemente sanabile a mezzo S.C.I.A in sanatoria , pagando un minimo di diritti di segreteria.

§ 5. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotti da 2 a 9: box auto in autorimessa, traversa di via nazione torrette di mercogliano (AV)

Gli ulteriori beni *stimandi* di proprietà per pieni diritti in capo all'esecutata accorpati nei **lotti da 2 a 9** sono ubicati nel comune di Mercogliano, in traversa di via nazionale torrette, senza numero civico, e sono individuati in **C.F. foglio 13 particella 1589, subalterni da 2 a nove** con i seguenti dati significativi censuari:

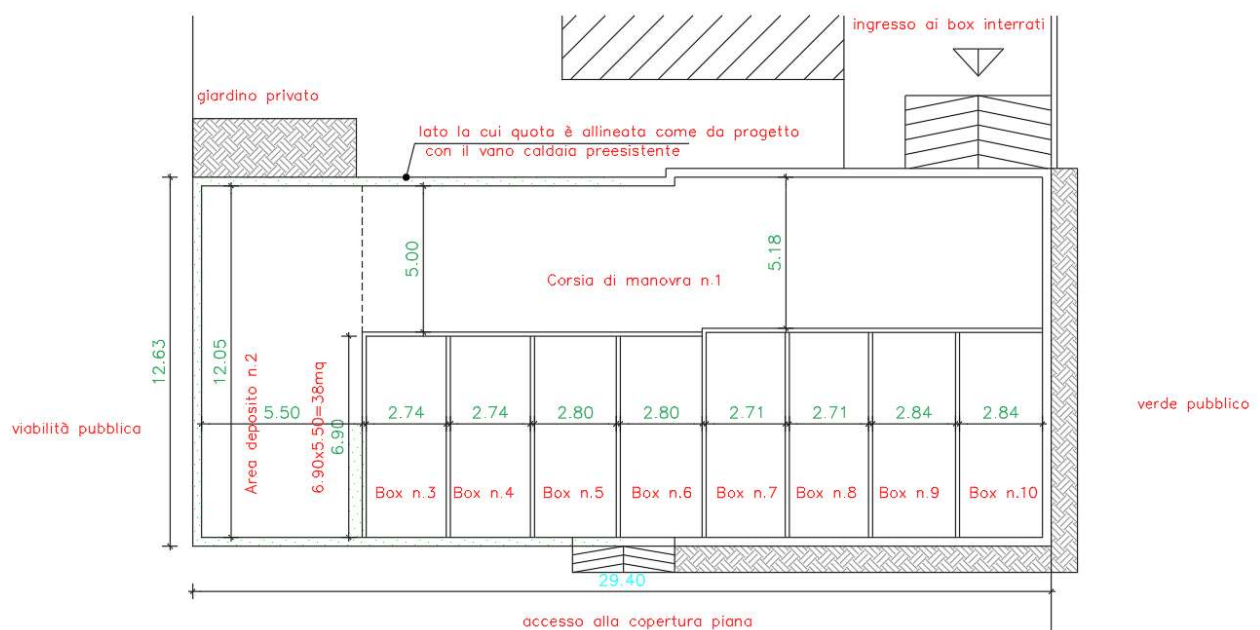
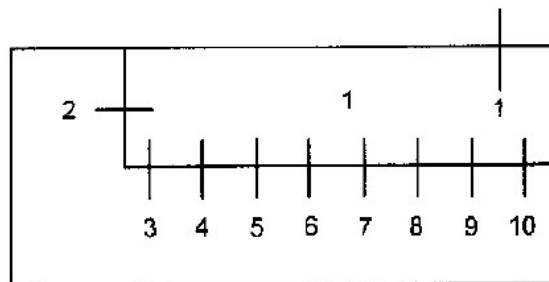
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Lotto
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	2	Cat.C/6	U	68 m ²	Euro: 158,04	2
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	3	Cat.C/6	U	16 m ²	Euro: 37,18	3
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	4	Cat.C/6	U	17 m ²	Euro: 39,51	4
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	5	Cat.C/6	U	16 m ²	Euro: 37,18	5
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	6	Cat.C/6	U	17 m ²	Euro: 39,51	6
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	7	Cat.C/6	U	16 m ²	Euro: 37,18	7
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	8	Cat.C/6	U	17 m ²	Euro: 39,51	8
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	9	Cat.C/6	U	16 m ²	Euro: 37,18	9



L'autorimessa che accoglie i lotti oggetto di valutazione è posizionata nei pressi di via nazionale torrette, zona caratterizzata da elevato traffico commerciale ed antropico pertanto caratterizzata da un'ottima appetibilità; consta in una costruzione in conglomerato cementizio armato con solaio piano di copertura in latero cemento, quasi completamente interrata su tre lati e con il solo accesso principale fuoriterra.



I beni sono parzialmente allo stato grezzo, essendo privi di intonaci interni e pitturazioni e pavimentazione; tuttavia lo stato manutentivo e conservativo è più che buono.



Per trasparenza in atti si precisa che tra l'elenco degli immobili di cui al mappale 1589 il subalterno 1, bene comune non censibile, identifica univocamente la corsia di manovra comune; parimenti il **subalterno 10, sempre di proprietà dell'esecutata, risulta non pignorato.**

§ 5.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiati .

È necessario sin da subito porre alla cortese attenzione degli Organi Giudicanti che la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiati, a ragion veduta della documentazione reperita e della ricostruzione temporale degli eventi, appare una questione piuttosto travagliata e all'attualità **non compiutamente risolta.**

Di fatti, l'autorimessa in parola è stata realizzata a mezzo di rilascio di concessione edilizia **n.5/98** in ditta [REDACTED] per la realizzazione di un **deposito interrato** su suolo di proprietà, in catasto sulle originarie particelle 38g et 38h [mappali 557 et 469] di circa 373 mq.

Con successiva richiesta di **variante** del 05/01/1999 il Comune volturava la predetta concessione alla [REDACTED], successivamente incorporata dalla [REDACTED], ed autorizzava il cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa oltre che una diminuzione di altezza netta interna da 2,80m a 2,54 m.

La [REDACTED] ultimava i lavori in data 23/08/1999, realizzando tuttavia una diversa distribuzione interna; nel caso di specie venivano realizzati **n.8 - otto** box auto in luogo dei **5 - cinque box** assentiti più un deposito (oggi identificato col subalterno 2) ed una corsia di manovra comune [*subalterno 1*]; il tutto senza aumento di superficie utile e altezza interna.

Ai fini di regolarizzare quanto su esposto, in data 06/03/2009 la [REDACTED], che frattanto aveva a sua volta incorporato la [REDACTED], presentava in autodenuncia richiesta di **accertamento di conformità**, [*valevole ai sensi e per gli effetti dell'art.36 del T.U. sull'edilizia*] e richiedeva contestualmente di rilascio del **certificato di agibilità**.

Con una prima nota [*n.5304 del 02/04/2009*] il Responsabile del Procedimento comunicava alla richiedente **parere non favorevole**, preannunciando contestualmente l'adozione di provvedimenti **sanzionatori** per la parte di manufatto abusivamente realizzato: il parere non favorevole scaturiva da una riscontrata altezza fuoriterza del manufatto di circa una **quarantina di centimetri** al disopra della "**quota zero**", identificata con la quota delle sede stradale comunale, con una conseguente "emersione" del manufatto ad una distanza dalla viabilità non conforme ai limiti imposti dallo strumento urbanistico vigente.



In data 27/05/2011 l'esecutata, nel riscontrare la nota non favorevole dissentendo con le dovute motivazioni, riformulava la richiesta di accertamento di conformità preannunciando che trattandosi di una difformità a **carattere parziale** non potesse darsi luogo alla demolizione della parte difforme senza recare grave pregiudizio alla parte conforme, offrendo contestualmente un calcolo della sanzione conforme ai dettami dell'art.34 del richiamato T.U.



Con successiva missiva [nota n.10644 del 23/06/2011] il Dirigente dell'Aera Tecnica comunicava contestualmente l'esito di **parere favorevole** e di aver **conferito incarico** ad un Ente terzo, avente *ope legis* valenza di Consulente Tecnico d'ufficio, ovverosia **all'Agenzia del Territorio** [ex catasto] ai fini della quantificazione della sanzione, che notoriamente è pari al doppio del costo di costruzione.

In data 07/11/2011 l'Agenzia del Territorio redigeva la perizia di stima inerente all'incremento di valore del manufatto a seguito della realizzazione della parte difforme, quantificando la sanzione in **€ 35.000,00**.

Tralasciando il successivo carteggio tra l'esecutata, il Comune di Mercogliano ed il Catasto, la [REDACTED] s.r.l. proponeva ricorso presso il **T.A.R. Campania**, sezione staccata di Salerno, Sezione Seconda, allibrato al ruolo generale col numero **02647/2014**. Il ricorso col numero veniva **respinto on Sentenza N. _0116/2020 del 20/01/2020_REG.PROV.COLL. N. 02647/2014 REG.RIC.**

Qui si ferma il carteggio ufficiale, nel senso che il Comune non ha mai richiesto ed azionato il recupero delle somme dovute. La vicenda, particolare nel proprio evolversi, apre fisiologicamente a riflessioni da natura complessa e concomitante inerente sia al **valore dei cespiti** che alla **commerciabilità** dei beni staggiti, che alla quantificazione della sanzione colpita dall'Agenzia delle Entrate; aspetti che, a loro volta, vanno correttamente inquadrati per normativa vigente e, a ragion veduta, a riguardo della dovuta e necessaria trasparenza della **pubblicità immobiliare** scaturente dall'azione di esecuzione immobiliare in essere.

Ciò fatto, **non volendo entrare nel merito della quantificazione della sanzione**, [*sinceramente, a proprio giudizio tecnico, eccessiva e più che presumibilmente affetta da un macroscopico errore tecnico di valutazione*], **non potendo** parimenti, in quanto valutazione a carattere **non** squisitamente **tecnica** [*ovvero tecnico-giuridica*], affermare se la sanzione comminata sia ancora esigibile in quanto prossima a prescrizione decennale, nell'ulteriore considerazione che lo stesso procedimento amministrativo di richiesta di accertamento di conformità va riproposto in futuro dal possibile acquirente successivamente all'incanto dei beni, **lo scenario ragionevolmente più probabile** e corretto che potrà verificarsi è che vada anzitutto proposto nuovamente l'accertamento di conformità, sperando che nel frattempo lo strumento urbanistico vigente non sia variato al punto di rendere non più congrua e coerente la condizione di **doppia conformità richiesta**, e che, a vantaggio di sicurezza, **l'esorbitante sanzione vada assunta come valida**. Banalmente, chi s'aggiudicherà il bene avrà ben chiaro di dover nuovamente proporre accertamento di conformità, che dovrà pagare una determinata sanzione che al massimo sarà quella quantificata dall'Agenzia del Territorio.

Restano in sospeso due ulteriori aspetti che vanno necessariamente dipanati; essendo la sanzione complessivamente comminata al manufatto, il primo aspetto è inerente alla **ripartizione** della sanzione per ogni unità immobiliare esistente all'attualità, cioè, nella considerazione che esiste uno spazio di manovra comune, il subalterno 1. Utilmente e a tal fine nell'apposito paragrafo della presente dedicato alla stima, valorizzazione, dei beni, la sanzione complessiva, spalmata in ragione di circa ~ **113,64 €/m²** è stata percentualmente ripartita per subalterno e per quota di incidenza specifica della corsia di manovra sul singolo box auto; pertanto, nell'apposita tabella di *pagina 22* saranno visibili sia il valore di ogni singolo cespite che il valore peculiare per subalterno della sanzione attesa.

Rimane l'ultimo aspetto, parimenti importante, inerente alla commerciabilità dei beni nello stato di fatto e di diritto. Nella considerazione che gli abusi rilevati rientrano nella casistica delle **difformità parziali**, per cui, utilmente si ripete, è stata comminata una sanzione che per quanto esosa **non azzerà** in ogni modo il **valore** mercuriale dei beni, che inoltre l'ultimazione dell'iter amministrativo dell'accertamento di conformità risulta a tutti gli effetti ultimabile positivamente, alla luce in ultimo delle statuizioni della **Sentenza della Cassazione civile, SS.UU., sentenza 22/03/2019 n° 8230**, per gli effetti della quale viene ritenuta **valida vendita di immobili sostanzialmente difformi dal titolo edilizio rilasciato purché in atto sia riportato ed indicato in buona fede il titolo abilitativo edilizio riferibile all'immobile oggetto di compravendita**, "*..... In presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato.....*", la commerciabilità dei beni staggiti appare ragionevolmente fatta salva.

Riassumendo, alla luce della richiamata sentenza delle sezioni unite, un bene immobile è incommerciabile ed il relativo atto di trasferimento è nullo se:

- il venditore non dichiara in atto in forza di quale titolo è stato costruito l'immobile che intende alienare;
- il venditore dichiara che l'immobile è stato costruito in forza di titolo abilitativo che poi si dimostri inesistente o riferito ad un fabbricato diverso da quello venduto. [*nullità testuale*]

L'atto, pertanto, verificata l'insussistenza delle due condizioni, resta valido anche se poi si dimostri che il manufatto sia stato realizzato in maniera difforme rispetto a quanto previsto dal titolo stesso.

Ciò, evidentemente, propria opinione, lascia immutata la questione della regolarità urbanistica del bene immobile, il quale, laddove si rivelasse, così come è, difforme rispetto al titolo urbanistico, resterebbe soggetto, senza limitazioni di tempo alcuno, all'azione repressiva della pubblica amministrazione, fatta salva la possibilità di sanatoria della difformità in forza della normativa vigente, proprio come nel caso di specie facendo ricorso all'accertamento di conformità.

Ergo, i beni staggiti, nel permanere delle condizioni su esposte in uno scenario temporale ragionevolmente compatibile con i tempi della vendita all'incanto, sono perfettamente vendibili.

§ 6. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotti da 10 a 12: posti auto all'aperto con viabilità carrabile, traversa di via nazione torrette di mercogliano (AV)

Gli ulteriori beni *stimandi* di proprietà per pieni diritti in capo all'esecutata accorpati nei **lotti da 10 a 12** sono ubicati nel comune di Mercogliano, in traversa di via nazionale torrette, senza numero civico, e sono individuati in **C.T. foglio 13 particelle 531 – 554 – 541. con i seguenti dati significativi censuari**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Lotto
T	Proprieta' per 1000/1000	MERCOGLIANO(AV)	13	531		NOCCIOLETO	01	225	R.D. Euro: 5,40 R.A. Euro: 1,63	10
T	Proprieta' per 1000/1000	MERCOGLIANO(AV)	13	554		NOCCIOLETO	01	97	R.D. Euro: 2,33 R.A. Euro: 0,70	11
T	Proprieta' per 1000/1000	MERCOGLIANO(AV)	13	541		NOCCIOLETO	01	425	R.D. Euro: 10,21 R.A. Euro: 3,07	12

I cespiti constano di fatto in aree carrabili di manovra e spazi destinabili a posti auto scoperti contigui ed in adiacenza ai fabbricati identificati con i mappali 545 – 532, non oggetto di esecuzione, rimasti di proprietà dell'esecutata a seguito degli interventi di edificazione effettuati anni or sono.





La valenza commerciale dei beni è chiaramente legata all'interesse locale dei fabbricati limitrofi ed al contorno di poter acquisire delle aree da destinare a posti auto all'aperto.

§ 7. La valorizzazione dei beni

Per tutto quanto premesso ed analizzato nei paragrafi precedenti si precisa che la valorizzazione dei cespiti è stata condotta, nelle condizioni di ordinarietà dei beni staggiti, a valore di mercato, ovvero nello stato di fatto e di diritto dei beni, partendo dai valori di riferimento suggeriti dall'Osservatorio e disponibili on-line.

Si precisa ancora che, per mero scopo chiarificatore, il “*market value*”, che il sottoscritto sottolinea essere appropriato e da teoria, viene chiarito e descritto sia nel suo percorso di formazione, vale a dire a mezzo di una attenta analisi di tutti i parametri economici che concorrono alla formazione del valore di riferimento di un bene fittizio, analogo per consistenza e destinazione al bene oggetto di stima, che nella sua determinazione, a mezzo di una sintesi ultima per comparazione tra il bene fittizio e il bene esistente; ciò, ovviamente, è l'iter e il mezzo che consente a chi stima di andare a colpire il più probabile valore di mercato.

Conseguenzialmente, il criterio di valutazione adottato e scelto dal sottoscritto dipende fortemente sia dal valore che l'immobile avrebbe in libero mercato e libera concorrenza, che dalla sua destinazione urbanistica e d'uso, più la stima e la valutazione di una serie di parametri estrinseci ed intrinseci, riguardanti il bene oggetto di stima, che ne vanno a diminuire o incrementare il valore rispetto alla media dei valori di stima di beni analoghi per consistenza e destinazione.

Si precisa in ultimo che **i singoli valori colpiti includono il costo di ripristino, ristrutturazione, riattazione e ultimazione della costruzione, della riparazione e/o sostituzione degli impianti**, e di tutti **quei costi**, che non verranno riportati per eccessiva ridondanza del discorso, costi che il possibile e futuro acquirente

dell'immobile in dovrebbe sostenere per rendere abitabile e utilizzabile la costruzione e/o il fondo e/o altri beni analoghi.

Pertanto, in considerazione di tutti i dati, dei parametri tecnico-economici riportati nella parte descrittiva della seguente relazione, il sottoscritto ritiene congruo assegnare la seguente valutazione:

Lotto1												
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita	Lotto	Valore unitario €/mq	Valore
F	Proprieta' per 1000/1000	AVELLINO(AV) CONTRADA SCROFETA Piano T	7	1201		Cat.C/2	8	274	Euro: 424,53	1	650,00 €	178.100,00 €
T*	-	AVELLINO(AV)	7	1201		ENTE URBANO		298		1	- €	- €
F	Proprieta' per 1000/1000	AVELLINO(AV) CONTRADA SCROFETA Piano T	7	1199		Cat.A/3	3	4,5 vani – 111 mq	Euro: 348,61	1	800,00 €	88.800,00 €
T**	-	AVELLINO(AV)	7	1199		ENTE URBANO		165		1	200,00 €	10.800,00 €
T	Proprieta' per 1/1	AVELLINO(AV)	7	124		NOCCIOLETO	2	9190	R.D. Euro: 175,61 R.A. Euro: 47,46	1	4,00 €	36.760,00 €
T***	Proprieta' per 1/1	AVELLINO(AV)	7	299		FABB RURALE		160	R.D. Euro: R.A. Euro:	1	30,00 €	4.800,00 €
T	Proprieta' per 1000/1000	AVELLINO(AV)	7	704		SEMIN IRRIG	2	846	R.D. Euro: 15,34 (*) R.A. Euro: 7,21	1	4,00 €	3.384,00 €
T	Proprieta' per 1000/1000	AVELLINO(AV)	7	705		SEMIN IRRIG	2	6140	R.D. Euro: 111,30 (*) R.A. Euro: 52,32	1	4,00 €	24.560,00 €
T	Proprieta' per 1/1	AVELLINO(AV)	10	927		SEMIN ARBOR	1	154	R.D. Euro: 1,83 R.A. Euro: 1,11	1	4,00 €	616,00 €
T	Proprieta' per 1000/1000	AVELLINO(AV)	7	628		NOCCIOLETO	3	371	R.D. Euro: 5,75 R.A. Euro: 1,05	1	4,00 €	1.484,00 €
T	Proprieta' per 1000/1000	AVELLINO(AV)	7	629		NOCCIOLETO	3	91	R.D. Euro: 1,41 R.A. Euro: 0,26	1	4,00 €	364,00 €
T	Proprieta' per 1000/1000	AVELLINO(AV)	7	1198		SEMIN IRRIG	2	5199	R.D. Euro: 94,25 (*) R.A. Euro: 44,30	1	4,00 €	20.796,00 €
T	Proprieta' per 1/1	AVELLINO(AV)	7	1200		SEMIN ARBOR	2	3702	R.D. Euro: 28,68 R.A. Euro: 21,99	1	4,00 €	14.808,00 €
TOTALE LOTTO 1												385.272,00 €

Nota*: l'area non valorizzata poiché coincidente col cassone del fabbricato del demolito

Nota**: la valorizzazione è stata effettuata su una superficie reale pari a 54 mq reali poiché computata come differenza tra e l'area dell'ente urbano di 165 mq e l'area di impronta del fabbricato[cassone];

Nota***: l'area di sedime del demolito fabbricato rurale è stata valorizzata a 30,00€/mq poiché ammette potenzialità edificatorie di fatto

Lotti da 2 a 9													
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita	Lotto	Valore unitario €/mq	Valore	sanzione
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	2	Cat.C/6	U	68	Euro: 158,04	2	400,00 €	27.200,00 €	9.112,95 €
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	3	Cat.C/6	U	16	Euro: 37,18	3	400,00 €	6.400,00 €	3.194,55 €
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	4	Cat.C/6	U	17	Euro: 39,51	4	400,00 €	6.800,00 €	3.308,19 €
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	5	Cat.C/6	U	16	Euro: 37,18	5	400,00 €	6.400,00 €	3.194,55 €
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	6	Cat.C/6	U	17	Euro: 39,51	6	400,00 €	6.800,00 €	3.308,19 €
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	7	Cat.C/6	U	16	Euro: 37,18	7	400,00 €	6.400,00 €	3.194,55 €
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	8	Cat.C/6	U	17	Euro: 39,51	8	400,00 €	6.800,00 €	3.308,19 €
F	Proprieta' per 1/1	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	9	Cat.C/6	U	16	Euro: 37,18	9	400,00 €	6.400,00 €	3.194,55 €
F	-	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	1	BCNC	U	109	-	corsia di manovra comune	- €	- €	12.386,76* €
Totale												73.200,00 €	31.815,69 €**

Nota * la sanzione sul bene comune non censibile è stata ripartita sui rimanenti 9 subalterni, ivi incluso il sub 10 non oggetto di pignoramento

Nota ** sui 35.000,00€ complessivi di sanzione inerente ai beni è **detratta** la singola sanzione del **sub 10 non pignorato** – sanzione di 3.184,31 €.

Lotti da 10 a 12													
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita	Lotto	Valore unitario €/mq	Valore	
T	Proprieta' per 1000/1000	MERCOGLIANO(AV)	13	531		NOCCIOLETO	1	225	R.D. Euro: 5,40 R.A. Euro: 1,63	10	50,00 €	11.250,00 €	
T	Proprieta' per 1000/1000	MERCOGLIANO(AV)	13	554		NOCCIOLETO	1	97	R.D. Euro: 2,33 R.A. Euro: 0,70	11	50,00 €	4.850,00 €	
T	Proprieta' per 1000/1000	MERCOGLIANO(AV)	13	541		NOCCIOLETO	1	425	R.D. Euro: 10,21 R.A. Euro: 3,07	12	50,00 €	21.250,00 €	
TOTALE LOTTO												37.350,00 €	

§ 7.1 circa i canoni di locazione dei beni

Per quanto espressamente richiesto nel verbale di giuramento, conferimento dell'incarico, nella tabella a seguire sono sinteticamente riportati i canoni di locazione mensili per lotto.

Si precisa che per quanto concerne il canone di locazione unitario mensile del fondo agricolo in contrada Scrofeta ad Avellino, lotto 1, il canone in parola, valutato in ragione di 0,1136€/m² [*poco meno di 12 centesimi a metro quadro*] è stato colpito a seguito di un'attenta ricerca monografica di settore.

Di fatti, secondo gli ultimi dati Eurostat inerenti allo scorso anno, 1 ettaro di terreno affittato in Italia è *costato* in media 837,00 euro all'anno, con picchi di 1.714,00 euro l'anno in Friuli Venezia Giulia, valore pari a più del doppio della media nazionale. Ulteriori dati statistici riportano che in Puglia, la seconda regione per canoni di affitto più costosi in Europa, l'affitto medio annuale ha raggiunto una media di 1.310,00 euro. Seguono il Veneto con 1.243,00 euro all'anno, la Campania (1.136,00 euro), l'Umbria (1.118,00 euro) e il Piemonte (1.040,00 euro). Le prime quattro regioni dove l'affitto è più costoso in Europa sono tutte italiane.

Il fitto, di converso, è costato “solo” 242,00 euro in Sicilia, 322,00 euro in Molise e 487,00 euro in Abruzzo.

La differenza tra il massimo e il minimo dei livelli di prezzo osservati in Italia assegna al mercato italiano lo scarto più grande nell'Unione Europea per differenza di prezzo a livello regionale.

Parimenti ed in ultimo, per quanto concerne i possibili canoni di locazione inerenti ai posti auto scoperti con spazi di manovra, lotti 10 – 11 et 12, sono stati pesati in ragione di 1/25 del valore unitario indicato nella tabella della valorizzazione

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita	Lotto	Locazione Valore unitario €/mq	Valore Locazione mensile	Valore Locazione annuo
F	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	2	Cat.C/6	U	68	Euro: 158,04	2	4,50 €	306,00 €	3.672,00 €
F	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	3	Cat.C/6	U	16	Euro: 37,18	3	4,50 €	72,00 €	864,00 €
F	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	4	Cat.C/6	U	17	Euro: 39,51	4	4,50 €	76,50 €	918,00 €
F	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	5	Cat.C/6	U	16	Euro: 37,18	5	4,50 €	72,00 €	864,00 €
F	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	6	Cat.C/6	U	17	Euro: 39,51	6	4,50 €	76,50 €	918,00 €
F	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	7	Cat.C/6	U	16	Euro: 37,18	7	4,50 €	72,00 €	864,00 €
F	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	8	Cat.C/6	U	17	Euro: 39,51	8	4,50 €	76,50 €	918,00 €
F	MERCOGLIANO(AV) VIA NAZIONALE n. SNC Piano S1	13	1589	9	Cat.C/6	U	16	Euro: 37,18	9	4,50 €	72,00 €	864,00 €
Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita	Lotto	Locazione Valore unitario €/mq	Valore Locazione mensile	Valore Locazione annuo
F	AVELLINO(AV) CONTRADA SCROFETA Piano T	7	1201		Cat.C/2	8	274	Euro: 424,53	1	3,00 €	822,00 €	9.864,00 €
T	AVELLINO(AV)	7	1201		ENTE URBANO		298		1	- €	- €	
F	AVELLINO(AV) CONTRADA SCROFETA Piano T	7	1199		Cat.A/3	3	4,5 vani -111 mq	Euro: 348,61	1	4,50 €	499,50 €	5.994,00 €
T	AVELLINO(AV)	7	1199		ENTE URBANO		165		1	0,90 €	4,05 €	48,60 €
T	AVELLINO(AV)	7	124		NOCCIOLETO	2	9190	R.D. Euro: 175,61	1	0,11 €	87,00 €	1.043,98 €

								R.A. Euro: 47,46				
T	AVELLINO(AV)	7	299		FABB RURALE		160	R.D. Euro: R.A. Euro:	1	0,11 €	1,51 €	18,18 €
T	AVELLINO(AV)	7	704		SEMIN IRRIG	2	846	R.D. Euro: 15,34 (*) R.A. Euro: 7,21	1	0,11 €	8,01 €	96,11 €
T	AVELLINO(AV)	7	705		SEMIN IRRIG	2	6140	R.D. Euro: 111,30 (*) R.A. Euro: 52,32	1	0,11 €	58,13 €	697,50 €
T	AVELLINO(AV)	10	927		SEMIN ARBOR	1	154	R.D. Euro: 1,83 R.A. Euro: 1,11	1	0,11 €	1,46 €	17,49 €
T	AVELLINO(AV)	7	628		NOCCIOLETO	3	371	R.D. Euro: 5,75 R.A. Euro: 1,05	1	0,11 €	3,51 €	42,15 €
T	AVELLINO(AV)	7	629		NOCCIOLETO	3	91	R.D. Euro: 1,41 R.A. Euro: 0,26	1	0,11 €	0,86 €	10,34 €
T	AVELLINO(AV)	7	1198		SEMIN IRRIG	2	5199	R.D. Euro: 94,25 (*) R.A. Euro: 44,30	1	0,11 €	49,22 €	590,61 €
T	AVELLINO(AV)	7	1200		SEMIN ARBOR	2	3702	R.D. Euro: 28,68 R.A. Euro: 21,99	1	0,11 €	35,05 €	420,55 €
totale											1.570,29 €	18.843,50 €
Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita	Lotto	Locazione Valore unitario €/mq	Valore Locazione mensile	Valore Locazione annuo
T	MERCOGLIANO(AV)	13	531		NOCCIOLETO	1	225	R.D. Euro: 5,40 R.A. Euro: 1,63	10	2,00 €	450,00 €	5.400,00 €
T	MERCOGLIANO(AV)	13	554		NOCCIOLETO	1	97	R.D. Euro: 2,33 R.A. Euro: 0,70	11	2,00 €	194,00 €	2.328,00 €
T	MERCOGLIANO(AV)	13	541		NOCCIOLETO	1	425	R.D. Euro: 10,21 R.A. Euro: 3,07	12	2,00 €	850,00 €	10.200,00 €

Tanto rassegna nell'espletamento dell'incarico conferito; ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordatagli, restando a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino, 8 marzo 2023

L'Esperto
dott. ing. Gianpaolo Aucone

