

STUDIO TECNICO DE ROSA FLORINDO ARCHITETTO

TRIBUNALE DI AVELLINO

CAUSA CIVILE n°97/2021

ATTORE

G.E.

CONVENUTO

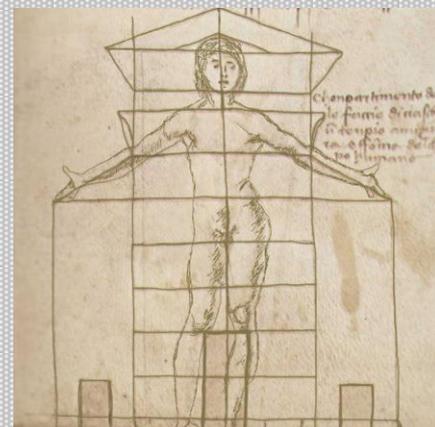
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dott.ssa P. GRASSO

Allegati

- ◆ RELAZIONE TECNICA
- ◆ COMPETENZE PROFESSIONALI
- ◆ ALL. 1 – NOMINA CTU
- ◆ ALL. 2 – INCARICO G.E.
- ◆ ALL. 3 – VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ◆ ALL. 4 – RILIEVO GRAFICO
- ◆ ALL. 5 – VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- ◆ ALL. 6 – RICHIESTA DOCUMENTAZIONE
COMUNE DI SPERONE
- ◆ ALL. 7 – CERTIFICATO NOTARILE
- ◆ ALL. 8 – ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOB.
- ◆ ALL. 9 – FOTO
- ◆ ALL. 10 – RESTITUZIONE PLANIMETRIE
- ◆ ALL. 11 – GRAFICI Ultima variante
- ◆ ALL. 12 – PRG e PUC
- ◆ ALL. 13 – COLLAUDO STATICO/CERTIFICATI
DI AGIBIL./CERTIF. CONF. IMPIANTI
- ◆ ALL. 14 – STIME ANALITICA E SINTETICA
- ◆ ALL. 15 – SCHEDE SINTETICHE



Note

Il C.T.U.
Arch. Florindo De Rosa



"DECO"

Tel. 0825-792529 - Fax 0825-792529 - E-Mail - Architettura.derosa@libero.it

IL PRESENTE ELABORATO E' DI PROPRIETA' DELLO STUDIO ASSOCIATO "DECO" SI FA DIVIETO A CHIUNQUE DI RIPRODURLO ED UTILIZZARLO SENZA AUTORIZZAZIONE

Studio di Architettura & Urbanistica - Via Zoccolari, 10 - 83100 AVELLINO - Tel. & Fax 0825/792529

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa P. GRASSO
della sezione civile del
TRIBUNALE DI AVELLINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

alla causa promossa dalla xxxxxxxxx

contro

Xxxxxxxx

iscritta al n°97/2021 del R.G.E.

Premesso

- che in data 09/05/2022 il G.E. Dott.ssa P. Grasso, nominava il sottoscritto Arch. Florindo De Rosa, quale CTU della causa in oggetto, in sostituzione di altro CTU; (All.n°1)
- che in data 09/05/2022 il G.E. Dott.ssa P. Grasso, conferiva al sottoscritto CTU, Arch. Florindo De Rosa, il seguente incarico: (All.n°2)

- 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 PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:*
 - a. Alla esatta individuazione dei beni oggetti 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 delle legge n. 47/85 e successive modifiche e 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- La 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 ciascuno 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. Dlgs 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 al 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, identificando, 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 evidenze la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù .
- H- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar 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 particolar 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, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; **qualora questi documenti dovessero essere mancanti** alleghi la copia della concessione o licenza 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 particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto 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 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:

- 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, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;
- 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, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la 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.L** della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- 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;
- **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.)
 - Eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - Difformità urbanistico-edilizie
 - Difformità Catastali
- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura :**
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ulteriori informazioni per l'acquirente , concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. 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 della eventuale relazione notarile; (All. n. 1)



- che a seguito di primo sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 25/01/22 (*vedi Verbale All.3*), per la verifica dello stato dei luoghi in data 23/02/22 e 08/03/22 sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi alla presenza del Custode Giudiziario (*vedi Verbale Custode All.3*) durante i quali, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di esecuzione, poi proseguiti in ulteriori sopralluoghi effettuati dal solo CTU (*vedi Verbali All.3*);
- che nei vari sopralluoghi effettuati, il C.T.U. effettuava rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento (*vedi Rilievo Grafico - All. n° 4 e Foto All. 9*) alla presenza degli esecutati ed anche autonomamente in quanto i locali erano di libero accesso in quanto il Custode era venuto in possesso delle chiavi di due immobili;
- che nei successivi sopralluoghi il C.T.U. si recava più volte, oltre che sui luoghi di controversia, presso l'Agenzia del Territorio dove ha acquisito le Mappe e le Visure Catastali dei terreni, oltre alle Planimetrie Catastali dell'immobile in oggetto (*All. n. 5*).
- che in data 22/03/22 inoltrava, al Comune di Sperone, richiesta di documentazione relativa ai beni oggetto del presente pignoramento (*All. n. 6*) e successivamente si recava in data 26/04/22, e in data 03/05/22, sempre presso il Comune di Sperone, per l'acquisizione della documentazione richiesta. (*Vedasi Documentazione agli atti*)

TANTO PREMESSO E CONSIDERATO

- che il C.T.U. ha acquisito tutte le informazioni necessarie, per l'espletamento dell'incarico affidatogli ed esaminati criticamente i dati acquisiti, redigeva la



seguinte:

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

INCARICO

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 PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:*

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetti 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 delle legge n. 47/85 e successive modifiche e 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- La 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 ciascuno 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. Dlgs 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 al 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, identificando, 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 particolar 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 particolar 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, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleghi la copia della concessione o licenza 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 particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto 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 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:**

- 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, dell’eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;
- 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, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d’affitto o locazione, riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la 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.L della presente; si precisa che in



caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- 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;
- **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.)
- Eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - Difformità urbanistico-edilizie
 - Difformità Catastali

- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura :**

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ulteriori informazioni per l'acquirente , concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. 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 della eventuale relazione notarile; (*All. n. 1*)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI - punti B/C

I beni e diritti immobiliari oggetto della presente CTU, di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come descritti nel Certificato Notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini (*All.n°7*), e nel successivo Atto di Pignoramento Immobiliare dell'Avv. D. Spagnuolo (*All.n°8*), sono:

✓ **BOX Auto in Sperone (AV) alla Via I Traversa Sant'Elia snc, della consistenza catastale di 34 mq., riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 1 al piano 1S categoria C/6 classe 2 RC € 60,43;**

L'immobile in oggetto è parte di un complesso più ampio edificato agli inizi degli anni 2000. Infatti, la prima Concessione Edilizia risale al 2001. Il Box Auto in descrizione è parte aderente di una unità immobiliare (che si descriverà al prossimo punto part.lla 1555 sub 2) ed è a servizio di quest'ultima quale ricovero autovetture,



ed è accessibile da una zona esterna di circa 55 mq. con accesso dalla strada prospiciente denominata "Via I trav. Sant'Elia", attraverso un cancello carrabile in ferro. A tale zona esterna e quindi al Box Auto si accede anche dalla adiacente part.lla 1555 sub 2 che si descriverà al punto successivo, attraverso una piccola area a verde di accesso al sub. 2. Il Box auto ha una consistenza netta di mq. 25,90 ed un'altezza interna di 2.30 ml.. Al box auto si accede attraverso una porta basculante in acciaio della larghezza di 2,50 m e di altezza di 2,10 m. La pavimentazione esterna prospiciente il box auto, è stata realizzata in betonelle di cemento vibrato, mentre la pavimentazione interna al box è di gres porcellanato antigelivo di colore grigio chiaro. Le pareti intonacate in intonaco civile, sono state tinteggiate di colore bianco.

All'interno del box auto, è presente una botola nel muro in comune con il sub 2, che permette di entrare in una intercapedine adibita a volume tecnico, dove sono a vista le travi rovesce del fabbricato adiacente di cui al sub 2. (vedi foto allegato 9 e planimetrie rilievo allegato 4 e 10). Attualmente l'immobile descritto è in locazione all'istituto di vigilanza privata xxxxxxxxxx

✓ **Unità immobiliare in Sperone (AV) alla Via I Traversa Sant'Elia snc, della consistenza catastale di 8,5 vani, con una Superficie catastale di 221 m² escluse le aree scoperte di 207 m² riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 2 piano 1S/T/1/2 categoria A/2 classe 2 RC € 584,74;**

L'immobile in oggetto consiste in una Unità immobiliare composta da quattro livelli. All'unità immobiliare si accede dalla Via prima traversa Sant'Elia attraverso un cancelletto pedonale in ferro quale passaggio per il giardino e dal quest'ultimo si può accedere, sia ad una zona seminterrata (attualmente adibita a Deposito), sia al piano terra del dell'unità immobiliare. Dal piano terra è possibile poi, attraverso una scala interna, portarsi al primo piano ed al secondo piano, quest'ultimo risultante



mansardato.

Come già detto, dal giardino di ingresso all'unità immobiliare, attraverso una rampa di scale si accede, scendendo, al piano seminterrato, dove sono presenti un locale Cantina di 35,81 m², dalla quale si accede ad un Bagno di circa 5,20 m² e ad una ulteriore Cantinola di 14,08 m² con annesso Ripostiglio di 6,13 m², il tutto per un totale di 87,12 m². Tutti i suddetti locali, a meno di ripostiglio, sono dotati di finestre che affacciano sullo spazio esterno, in adiacenza al box auto già descritto al punto uno. Le pavimentazioni sono di media qualità in gres porcellanato, così come i rivestimenti. Gli intonaci sono di uso civile tinteggiato in colori chiari. L'altezza utile interna è di 2,45 m. E' presente un vuoto quale predisposizione per la scala interna che collega il piano seminterrato al piano terra. In sede di sopralluogo, si è riscontrata la presenza dell'impianto di riscaldamento dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico. Nell'unico bagno presente erano installati tutti i pezzi igienici oltre che il rivestimento verticale. Anche la Cantinola più interna, era rivestita su tutte le pareti verticali. Non erano presenti le porte interne di separazione dei singoli ambienti. Si deve specificare che, sia perimetralmente che internamente, era presente nella parte bassa dei muri, delle forti tracce di umidità di risalita, con il relativo deterioramento sia dell'intonaco che delle tinteggiature sovrastanti. (vedi foto allegato 9 e planimetrie rilievo allegato 4 e 10)

Al disopra del descritto piano seminterrato, con accesso dal giardino esterno ed attraverso una scala esterna, si accede al piano terra dell'unità immobiliare. Superato il dislivello dal giardino al piano attraverso la suddetta scala esterna, si accede ad un ballatoio di circa 7,88 m quadri sul quale sono prospicienti due ingressi. Il primo, guardando a sinistra, è l'accesso per la camera adibita a Segreteria dell'attuale Agenzia Prestige di 16,90 m², nella cui parte retrostante vi è un bagno di



4,54 m², oltre alla sala controllo di 16,12 m² con annesso ripostiglio di 4,64 m². Dall'ingresso destro si accede ad una camera di disimpegno di 18,72 m² sul cui fondo vi è la scala che porta al piano primo. L'altezza utile interna di tale piano è di 2,70 m. (vedi foto allegato 9 e planimetrie rilievo allegato 4 e 10)

Dalla descritta scala interna, si accede al piano primo e precisamente in un disimpegno di 11,80 m². Su tale disimpegno, sono prospicienti una camera da letto di 11,98 m², una ulteriore camera da letto di 7,30 m², un bagno di 5,93 m², è una grande camera da letto di 17,62 m² con annesso ripostiglio di 5,99 m². Le prime due camere da letto affacciano su un balcone comune di 7,63 m², mentre la camera più grande ha un affacciò su di un balcone esclusivo di 4,03 m². L'altezza interna del piano secondo è di 2,70 m.

Con un'ulteriore rampa di scala, si accede al piano secondo mansardato. L'arrivo al piano, è su di un disimpegno di 6,38 m², e su tale disimpegno si affacciano un ripostiglio di 3,04 m² ed un bagno di 9,42 m², entrambi con affaccio su di un grande terrazzo di 25,82 m². Inoltre, è presente, a destra di chi sale dal piano inferiore, una grande camera da letto di 21,53 in metri quadrati affacciatesi su di un balcone esclusivo di 4,03 m². Le altezze del piano, sono variabili, da un'altezza minima di 2,10 m. sul fronte strada ad un'altezza intermedia di 2,55 m. al centro del piano per poi passare ad un'altezza interna di 2,95 m. sul fronte posteriore.

L'intera unità immobiliare ha rifiniture di media qualità, con pavimentazione in gres porcellanato, ed infissi esterni in alluminio anodizzato color legno noce scuro, con vetrocamera e persiane alla romana in ferro. L'intonaco interno è del tipo civile, con sovrastante tinteggiatura di colore chiaro. Sono presenti tutti gli impianti, ed i bagni sono completi di pezzi igienici e relativi rivestimenti verticali. La scala è in marmo chiaro con ringhiera in ferro verniciato grigio antracite. Si deve notare che al



piano secondo mansardato non sono presenti le porte dei singoli ambienti. (vedi foto allegato 9 e planimetrie rilievo allegato 4 e 10)

✓ **BOX Auto in Sperone (AV) alla Via Santa Croce snc, della consistenza catastale di 23 mq., riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 12 al piano 1S categoria C/6 classe 2 RC € 41,83;**

Il Box Auto in descrizione è parte aderente di una unità immobiliare (che si descriverà al prossimo punto part.lla 1555 sub 13) ed è a servizio di quest'ultima quale ricovero autovetture, ed è accessibile da una zona esterna di circa 31,33 mq. con accesso dalla strada prospiciente denominata Via Santa Croce snc, attraverso un cancello in ferro carrabile. A tale zona esterna e quindi al Box Auto si accede anche dalla adiacente part.lla 1555 sub 13 che si descriverà al punto successivo, attraverso una piccola area a verde di accesso al sub. 13. Il Box auto ha una consistenza netta di mq. 15,44 ed un'altezza interna di 2.50 ml.. Al box auto si accede attraverso una porta basculante in acciaio della larghezza di 2,50 m e di altezza di 2,10 m. La pavimentazione esterna prospiciente il box auto, è stata realizzata in betonelle di cemento vibrato, mentre la pavimentazione interna al box è di gres porcellanato antigelivo di colore grigio chiaro ed è intonacato con intonaco civile e tinteggiato di bianco. (vedi foto allegato 9 e planimetrie rilievo allegato 4 e 10). Attualmente l'immobile descritto è in locazione al sig. xxxxxxxxxxxxxx.

✓ **Unità immobiliare in Sperone (AV) alla Via Santa Croce snc, della consistenza catastale di 7,5 vani, con una Superficie catastale di 156 m² escluse le aree scoperte di 144 m² riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 13 piano T/1/2 categoria A/2 classe 2 RC € 484,18;**

L'immobile in oggetto consiste in una Unità immobiliare composta da DUE livelli. All'unità immobiliare si accede dalla via Santa Croce attraverso un cancelletto



pedonale in ferro che porta ad una zona adibita a giardino e dal quest'ultima si può accedere, sia ad una zona seminterrata (dove vi è il Box Auto di cui al punto precedente), sia al piano Primo di ingresso all'unità immobiliare di cui trattasi. Dal piano Primo è possibile poi, attraverso una scala interna, portarsi al Secondo Piano, quest'ultimo risultante mansardato.

Come già detto, dal giardino di ingresso all'unità immobiliare di circa 32,70 m², attraverso una rampa di scale si accede, salendo, ad un Ballatoio di 10,94 m² di accesso al Piano Primo. All'unità immobiliare si passa dal suddetto ballatoio, attraverso una porta blindata, che dà accesso ad un soggiorno di 29,25 m². Dal soggiorno, dove è presente una scala a vista che porta al secondo piano, si può accedere alla cucina di 17,07 m², ad un bagno di 4,69 m², ed alle camere da letto di 12,75 m², ed una ulteriore camera da letto più grande di 14,75 m² con un bagno di 4,52 m². Le due camere da letto e il bagno sono prospicienti un balcone, sul lato opposto dell'ingresso, di 10,56 m². Nel vano sottoscala è stato ricavato un ripostiglio con porta in tessuto. L'altezza utile interna è di 2,70 m.

Dal descritto salone, attraverso una scala interna in marmo, si può accedere al piano secondo. Allo smonto della scala ci si ritrova in un disimpegno di 14,46 m². Da quest'ultimo disimpegno è possibile accedere alle varie camere del piano. Più precisamente, sono presenti una camera da letto di 19,46 m² ed una altezza utile interna che varia da 2,90 m a 1,60 m con annesso ripostiglio di 8,67 m² ed altezza utile interna che varia da 1,60 m a 0,90 m.. È presente una ulteriore camera da letto di 16,25 m² ed una altezza utile interna che varia da 2,90 m a 1,60 m con annesso ripostiglio di 8,30 m² ed altezza utile interna che varia da 1,60 m a 0,90 m.. Vi è la terza camera da letto di 13,38 m² con una altezza utile interna variabile in quanto è sottoposta a varie falde di tetto, con accesso su di una loggia di 4,34 m quadri. Sul



menzionato disimpegno, affacciano un ripostiglio di 2,09 m², un bagno di 4,11 m², ed una loggia di 10,64 m². Si specifica che tale secondo piano ha come destinazione d'uso urbanistica quale Locale Tecnico sottotetto (Stenditoio e Soffitta) così come riportato in Catasto e non come in questo momento utilizzato). (Vedi All. 5)

Il piano primo dell'unità abitativa, come lo stesso piano secondo ha un pavimento in monocottura color rosa chiaro ed alle pareti è presente un intonaco civile con tinteggiatura chiara. La scala di collegamento tra il piano primo e il piano secondo, è in marmo di Trani chiaro. Sono presenti infissi esterni in alluminio anodizzato color noce scuro, con vetrocamera, e porte interne in nobilitato color noce chiaro. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in monocottura di colore chiaro, mentre l'impianto di riscaldamento è ad elementi radianti in alluminio e la caldaia murale a gas è stata allocata all'esterno, sul ballatoio di accesso al piano primo. L'appartamento risulta essere locato ed è in ottimo stato manutentivo. Gli impianti risultano essere tutti a norma. Si specifica che il secondo piano sebbene non sia adibito a civile abitazione (ma a locale tecnico sottotetto), è completamente utilizzato a tale scopo. Tant'è che risulta completamente arredato quale zona notte dell'unità immobiliare

✓ **Unità immobiliare in Sperone (AV) alla Via Santa Croce snc, con una Superficie catastale di 83 m² ed una consistenza di 64 m² riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 19 piano 2 categoria C/2 classe 2 RC € 125,60;**

L'immobile in oggetto consiste in una Unità immobiliare composta da un unico livello posto al secondo piano del comparto edilizio di cui trattasi. All'unità immobiliare si accede attraverso un vano scala, accessibile dalla via Santa Croce.

L'immobile è composto da un soggiorno di 26,55 m² compreso un'altra piccola



zona adibita a cucina. Dalla zona soggiorno di ingresso all'immobile, si accede in un piccolo disimpegno di 2,96 m² sul quale sono prospicienti, una camera da letto di 13,34 m², un bagno di 4,18 m², ed una camera da letto di 8,55 m². Dalle camere da letto, si ha accesso a due singoli balconi. Il primo di 7,01 m² ed il secondo di 9,78 m². Dal soggiorno invece si accede ad un ampio terrazzo di 54,71 m².

L'appartamento, sebbene non accatastato come tale, viene utilizzato come civile abitazione presentando finiture civili comprensive di tutti gli impianti necessari e con un utilizzo coerente ad un appartamento a tutti gli effetti. Le altezze interne dell'immobile sono variabili, essendo tutto mansardato. L'altezza interna ha il suo massimo in corrispondenza dell'ingresso ed è di 3,30 m, mentre sul fronte del terrazzo, quindi nella camera da letto e nel soggiorno-cucina è di 1,40 m. Si specifica che il fronte del terrazzo è conformato con quattro piccole falde che consentono l'agevole accesso al terrazzo stesso.

L'appartamento ha un pavimento in monocottura "finto cotto" ed alle pareti è presente un intonaco civile con tinteggiatura chiara. Sono presenti infissi esterni in alluminio anodizzato color noce scuro, con vetrocamera, e porte interne in nobilitato color noce chiaro. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in monocottura di colore chiaro, mentre l'impianto di riscaldamento è ad elementi radianti in alluminio e la caldaia murale a gas è stata allocata all'interno nell'unico bagno. L'appartamento risulta essere locato ed è in ottimo stato manutentivo. Gli impianti risultano essere tutti a norma. Si specifica che l'appartamento sebbene non sia Accatastato a civile abitazione, ma quale Stenditoio/Deposito/Lavanderia/Soffitto, è completamente utilizzato a tale scopo. Tant'è che risulta completamente arredato.



✓ **Unità immobiliare in Sperone (AV) alla Via Santa Croce snc, della consistenza catastale di 178 m², con una Superficie catastale di 223 m² riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 20 e sub 7 - piano 1S/T categoria C/3 classe U RC € 606,73;**

L'immobile Commerciale in oggetto consiste in una Unità immobiliare composta da due livelli. All'unità immobiliare si accede dalla via Santa Croce attraverso un cancelletto pedonale in ferro che porta ad una zona adibita a corte e dal quest'ultima si può accedere sia al piano terra del dell'unità immobiliare, sia ad un ampio spazio riportato in catasto al sub 7. quest'ultimo, di circa 89,74 m² ha accesso sia dalla via Croce (attraverso un cancello carrabile) che dall'ampio spazio antistante il sub 20, attraverso un cancello pedonale. Si tiene a precisare che erroneamente in Catasto il Sub 7 è stato indicato con una Consistenza in mq. 166 (in luogo della misura effettiva rilevata di mq. 89,74) probabilmente accorpendo la corte antistante e pertinente il Sub 20. Dalla menzionata Corte antistante il sub 20 di 82,56 m², attraverso una piccola rampa di scala, si accede al piano terra della attività commerciale di cui trattasi. Una prima porta ci fa accedere al punto vendita di 28,04 m² e lateralmente una seconda porta ci fa accedere a un laboratorio di 58,49 m² con annesso ripostiglio di 3,68 m². Dal descritto laboratorio attraverso una lunga rampa di scale, si discende al piano seminterrato, dove vi è un ampio deposito di 73,60 m² con annesso ripostiglio di 8,44 m². Dal suddetto ultimo ripostiglio, si accede attraverso una rampa di scale in ferro ad un locale deposito di risulta nelle sottofondazioni non censito in catasto, della misura di circa 20 m². Al piano seminterrato è anche presente un disimpegno con due W.C. il primo di 3,67 m² ed il secondo di 2,74 m² con annesso locale spogliatoio di 3,74 m².

Il descritto locale al piano terra ha un'altezza interna di 3 m., mentre il locale



seminterrato ha un'altezza interna di 2,30 metri. Le finiture interne, sono in buono stato di manutenzione, con intonaci civili tinteggiati in bianco, mentre la pavimentazione è in monocottura color rosa chiaro e le scale in marmo di Trani chiaro con ringhiera in ferro verniciato grigio antracite. Gli infissi interni sono in tamburato color acero ed in parte in color noce scuro, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera conformi all'intero comparto edilizio. Sono presenti tutti gli impianti regolarmente funzionanti e a norma. I bagni, hanno rivestimenti in monocottura a tutt'altezza ed apparecchi igienico sanitari in ceramica. Nel locale laboratorio sono presenti due canne fumarie e l'impianto elettrico con prese industriali (poiché era utilizzato quale panificio). È presente una porta di uscita sulla particella 1555 sub 7 ad altezza di carico e scarico camion. (vedi foto allegato 9 e planimetrie rilievo allegato 4 e 10)

✓ **Unità immobiliare in Sperone (AV) alla Via Santa Croce snc, al foglio 1 riportato nel N.C.E.U. particella n°1555 sub 22 - piano 1 categoria A/2 classe 2 RC € 355,06 - della consistenza catastale di 5,5 vani, con una Superficie catastale di 94 m² escluso aree scoperte per 87 m² in uno con la particella n°1555 sub 23 - piano 1 categoria C/2 classe 2 RC € 143,27 - della consistenza catastale di 73 m² vani, con una Superficie catastale di 88 m².**

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dalla via Santa Croce attraverso una rampa di scale esterna al complesso immobiliare. Dalla scala, si accede, al Piano Primo, su un ballatoio di 10,54 m² sul quale sono prospicienti delle finestre balcone e una porta blindata di accesso all'appartamento. Si specifica che l'appartamento è allo stato grezzo, mancando i pavimenti e i rivestimenti oltre ai pezzi igienici oltre alla cablatura dell'impianto elettrico con relativi frutti. Sono presenti invece, gli infissi esterni conformi a quelli dell'intero comparto edilizio e precisamente in alluminio



color noce scuro con vetrocamera. Le porte interne non sono presenti né tantomeno il rivestimento della scala interna. Sono presenti invece, i pavimenti delle logge esterne e dei ballatoi. All'arrivo sul ballatoio e superata la porta blindata, si entra in un locale soggiorno di 29,37 m² sul cui fondo è stata realizzata una scala in cemento armato che sebbene sia aderente al piano è stata accatastata con il sub 23 medesimo del piano superiore. Dall'ampio soggiorno si può accedere ad una cucina di 16,97 m² ad un bagno di 4,65 m², ad una camera da letto di 15,13 m², ad un bagno di 4,64 m² ed un'ulteriore camera da letto di 12,71 m². Sia il soggiorno che la cucina hanno finestre balconi che aprono sul ballatoio d'ingresso, mentre le due camere da letto con il bagno a Vieste e finestre balconi che affacciano su un balcone posteriore di 10,39 m²

Dalla descritta scala di cui alla particella sub 23 ci si può spostare al piano superiore, che sebbene sia stato accatastato come Locale Tecnico ha le caratteristiche per un utilizzo a civile abitazione (così come è stato variato l'utilizzo del sub 13 - vedi la descrizione paragrafi precedenti). Il secondo piano, al quale si accede attraverso la detta rampa di scale precedentemente descritta, sebbene sia stato accatastato come deposito (Stenditoio/Soffitto), ha gli ambienti già separati da tramezzature totalmente intonacate ed imbiancate, e sono presenti (come piano inferiore) gli impianti sebbene non terminati. Lo smonto della suddetta scala avviene in un disimpegno di 14,46 m² sul quale si aprono le porte di accesso ai vari ambienti cui il piano è suddiviso. Precisamente, vi è una camera di 13,38 m² con uscita su una loggia di 3,87 m², oltre ad una camera da letto di 19,46 m² con lucernaio ed annesso ripostiglio di 9,06 m². Sul disimpegno si apre il ripostiglio cieco di 2,09 m², ed un bagno di 4,10 m² con finestra affacciatesi su una loggia di 10,64 m². A tale ultima loggia si accede attraverso una finestra balcone presente nel disimpegno. Per finire, è presente una camera di 16,37 m² con lucernaio ed annesso ripostiglio di 8,30 m². L'intero piano e



mansardato, pertanto il soffitto è inclinato e di conseguenza le altezze di interpiano sono variabili. L'altezza maggiore è stata misurata nel punto di colmo della falda con un'altezza interna di 2,90 m² mentre il soffitto cala sul fronte principale e quello posteriore fino ad un'altezza di 0,90 m. L'intero piano primo e secondo sono ciechi sui due lati lunghi, essendo in aderenza con altre proprietà, e pertanto gli unici lati da cui proviene la luce per l'illuminazione naturale dell'immobile, sono il fronte principale di ingresso è quello diametralmente opposto.

L'immobile è pervenuto alla Xxxxxxxxxx con edificazione di cui al Permesso a Costruire n.16 del 20.10.2001e succ. var.giusta DIA del 31.07.2003 prot. 2393/S per la costruzione di n.1 fabbricato per civili abitazioni, composto da n.7 abitazioni e n.5 sottotetti non abitabili, alla via Santa Croce individuato in catasto fabbricati al foglio di mappa n.1 particella n.1555.

PRATICHE EDILIZIE - STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – CONFORMITA' ALLA LEGGE 47/85 - punto A

Così come estratto dal Settore Tecnico del Comune di Sperone (AV), a seguito di istanza di richiesta documentazione, prodotta dal CTU , il comparto edilizio di cui fanno parte le unità abitative sopra descritte, è stato realizzato, a seguito di Permesso a Costruire n.16 del 20.10.2001e succ. var. giusta DIA del 31.07.2003 prot. 2393/S, per la costruzione di n.1 fabbricato per civili abitazioni, composto da n.7 abitazioni e n.5 sottotetti non abitabili, alla via Santa Croce individuato in catasto fabbricati al foglio di mappa n.1 particella n.1555. (All. n. 11)

Il fabbricato di cui trattasi, ricadeva nel PRG vigente all'epoca, su di un terreno in zona B2 di completamento e quindi in Zona Residenziale. Nell'attuale vigente PUC, adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 28.12.2015, pubblicato sul BURC Regione Campania in data 02.07.2018, ricade in Zona "Parti Urbane



Consolidate" (All. n. 12)

Agli atti del Comune di Sperone, è stata accertata la presenza del certificato di collaudo statico del 21.03.2003 a firma del Collaudatore Arch. xxxxxxxxxxxxxx con data di Fine Lavori del 08.02.2003 (All. n. 13). Inoltre, sono stati riscontrati n.2 Certificati di Agibilità afferenti alle unità immobiliari di cui ai sub 1, 2, 7, 12, 13 e 20, mancando quello relativo ai Sub 19, 22 e 23; (All. n. 13). E' altresì presente, la Dichiarazione di Conformità a regola d'arte degli Impianti Elettrico/Idrico/Riscaldamento dell'intero comparto edificatorio, a firma della Impresa Nappi Filomeno rilasciata in data 03.04.2007. (All. n. 13)

Non risulta agli atti, la Certificazione di Qualificazione Energetica.

Dalla verifica e confronto tra lo Strumento Urbanistico vigente già descritto, lo stato di fatto, le planimetrie catastali e i grafici della Permesso a Costruire, risulta che:

-Sub 1 : meglio identificato come Box Auto annesso all'unità immobiliare di cui al Sub 2 è perfettamente conforme al Permesso a costruire ed alla planimetria catastale;

-Sub 2 : l'unità immobiliare di cui al sub 2 è composta da tre livelli. Il primo piano sottostrada è conforme al permesso a costruire a meno dell'inserimento di tramezzature che hanno suddiviso il piano in vari ambienti. Queste ultime tramezzature sono però riportate nella planimetria catastale; il Piano Terra ha subito la costruzione di una tramezzatura che ha suddiviso l'ambiente di ingresso in due singoli ambienti. Pertanto, il Piano Terra ha subito delle variazioni in aggiunta rispetto al permesso a costruire e rispetto alle planimetrie catastali; il Piano Primo, è conforme sia al Permesso a Costruire sia alle Planimetrie Catastali; il Piano Secondo, ha subito delle variazioni più importanti rispetto agli altri piani, dato che si è



riscontrato un aumento della volumetria sul fronte principale del fabbricato per uno scostamento della Tompagnatura verso l'esterno con un aumento volumetrico di circa 18 m³, che però saranno compensati dalla diminuzione della stessa quantità al sub 23. Anche le tramezzature sono state aggiunte rispetto al permesso a costruire mentre sono conformi con le planimetrie catastali; voi per quanto sopra esposto affinché risulti conforme lo stato di fatto con il permesso a costruire e gli accatastamenti si dovrebbero effettuare una scia per l'inserimento delle tramezzature e un permesso in sanatoria in uno con il sub 23 per la compensazione delle volumetrie e successiva variazione catastale, il tutto per un importo di euro 1900,00 onnicomprensivi;

-Sub 12 : meglio identificato come Box Auto annesso all'unità immobiliare di cui al Sub 13 è perfettamente conforme al Permesso a costruire ed alla planimetria catastale;

-Sub 13 : per quanto riguarda il sub in oggetto il piano primo ha subito delle piccole variazioni di tramezzature concettualmente trascurabili, avendo chiuso lo spazio sottoscala con cartongesso; il piano secondo invece ha subito rispetto al permesso a costruire la costruzione di tramezzature per la suddivisione in vari ambienti del sottotetto, rispetto al permesso a costruire (che era strutturato in un unico ambiente) oltre alla diminuzione della volumetria complessiva per un arretramento della tompagnatura della loggia. La planimetria catastale invece, è conforme allo stato di fatto sebbene abbia una destinazione d'uso diversa da quella accatastata essendo un locale tecnico e non una civile abitazione. Pertanto, al fine di rendere conforme lo stato di fatto con il permesso a costruire e l'accatastamento, sarebbe necessario presentare al Comune di Sperone, la richiesta di Permesso in sanatoria, per la diminuzione della volumetria e la realizzazione in sanatoria delle



tramezzature, per un importo di circa 3200,00 onnicomprensivi.

-Sub 19: Per quanto riguarda il sub in oggetto, si deve subito precisare che l'unità abitativa è stata accatastata quale locale deposito/magazzino mentre è attualmente utilizzato come civile abitazione. In funzione dell'attuale effettivo utilizzo, sono stati realizzati al suo interno, rispetto al permesso a costruire, delle tramezzature per la divisione degli ambienti. Oltre a ciò, sulla parte adiacente al vano scala è stato recuperato il ballatoio inglobandolo all'interno dell'abitazione, sebbene tale modifica non ha incrementato la volumetria dell'intero comparto. Si specifica che, urbanisticamente, l'immobile in oggetto dovrebbe essere utilizzato quale deposito e non come appartamento per civili abitazioni e pertanto, l'immobile dovrebbe essere oggetto di scia in sanatoria per la presenza di tramezzi al suo interno, per un importo di 1900,00 onnicomprensivi;

-Sub 20: il presente sub, è totalmente conforme da un punto di vista catastale rispetto allo stato di fatto, mentre da un punto di vista urbanistico, ha delle lievi difformità, quale la realizzazione di un tramezzo al piano terra. Pertanto, la conformità potrebbe essere ottenuta attraverso una scia in sanatoria per la tramezzatura realizzata e non concessionata. Il costo di tale scia è di euro 1300,00 onnicomprensivi.

-Sub 22 e 23: Per quanto riguarda questi due sub si deve precisare che il sub 22 è totalmente conforme sia con il permesso a costruire sia con la planimetria catastale. Mentre lo stato di fatto del sub 23 è conforme con la planimetria catastale, mentre non è conforme col permesso a costruire in quanto la presenza di tramezzature per la divisione dell'ambiente che nelle planimetrie del permesso a costruire non sono presenti. Inoltre, al secondo piano vi è stato un arretramento della tompagnatura che ha generato una diminuzione generale della volumetria del



comparto. Pertanto, dovrebbe essere presentata una scia presso il Comune di Sperone per la sanatoria delle tramezzature realizzate mentre dovrebbe essere presentata un permesso in sanatoria per quanto riguarda le differenze volumetriche dell'intero comparto. Il costo di tale atti amministrativi è di circa 1.900 € onnicomprensivi. Si precisa che il sub 23 è stato accatastato quale locale deposito sebbene le suddivisioni interne farebbero pensare ad un utilizzo diverso. Si precisa che il sub 22 il sub 23 sono allo stato grezzo.

SUDDIVISIONE DEI SINGOLI LOTTI – CRITERI DI STIMA E VALORE DEI SINGOLI LOTTI – punto D

Come già descritto nei paragrafi precedenti, gli immobili sono individuati catastalmente in n° 9 Sub, ma il sottoscritto ritiene, accorpendo parte dei detti Sub, di individuare i seguenti n.5 Lotti:

- Lotto n.1: il Sub 1 (Box Auto) e il Sub 2 (unità immobiliare);
- Lotto n.2: il Sub 12 (Box Auto) e il Sub 13 (unità immobiliare);
- Lotto n.3: il Sub 19 (Locale Deposito);
- Lotto n.4: il Sub 20 (Locale Commerciale) Piano Terra e Piano 1 Sottostrada con annessa corte esterna di cui al Sub 7;
- Lotto n.5: il Sub 22 (Piano Primo) e il Sub 23 (Piano Secondo) medesima unità immobiliare;

Pertanto, i lotti possono individuarsi in:

- ✓ **LOTTO n°1: Unità Immobiliare, costituita da Box Auto, della consistenza catastale di 34 mq., riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 1 al piano 1S categoria C/6 classe 2 RC € 60,43, con annessa Abitazione, della consistenza catastale di 8,5 vani, con una Superficie catastale di 221 m² escluse le aree scoperte di 207 m² riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella**



n°1555 sub 2 piano 1S/T/1/2 categoria A/2 classe 2 RC € 584,74 - entrambe site in Sperone (AV) alla Via I Traversa Sant'Elia snc;

✓ **LOTTO n°2: Unità Immobiliare, costituita da Box Auto della consistenza catastale di 23 mq., riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 12 al piano 1S categoria C/6 classe 2 RC € 41,83, con annessa Abitazione, della consistenza catastale di 7,5 vani, con una Superficie catastale di 156 m² escluse le aree scoperte di 144 m² riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 13 piano T/1/2 categoria A/2 classe 2 RC € 484,18; entrambe site in Sperone (AV) alla Via Santa Croce snc;**

✓ **LOTTO n°3: Unità immobiliare, con una Superficie catastale di 83 m² ed una consistenza di 64 m² riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 19 piano 2 categoria C/2 classe 2 RC € 125,60; in Sperone (AV) alla Via Santa Croce snc**

✓ **LOTTO n°4: Unità immobiliare, della consistenza catastale di 178 m², con una Superficie catastale di 223 m² riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 20 oltre al sub 7 quale particella adiacente - piano 1S/T categoria C/3 classe U RC € 606,73; in Sperone (AV) alla Via Santa Croce snc.**

✓ **LOTTO n°5: Unità Immobiliare, al foglio 1 riportato nel N.C.E.U. particella n°1555 sub 22 - piano 1 categoria A/2 classe 2 RC € 355,06 - della consistenza catastale di 5,5 vani, con una Superficie catastale di 94 m² escluso aree scoperte per 87 m² in uno con la particella n°1555 sub 23 - piano 1 categoria C/2 classe 2 RC € 143,27 - della consistenza catastale di 73 m² vani, con una Superficie catastale di 88 m²; in Sperone (AV) alla Via Santa Croce snc.**



Criteria di Stima

Il sottoscritto, ritiene opportuno specificare che nella valutazione complessiva dell'immobile, si effettuerà una duplice valutazione. La prima, verrà effettuata attraverso una Stima Analitica attraverso l'accumulazione dei canoni di locazione. La Seconda che individuerà il valore dell'immobile, attraverso una stima prettamente sintetica. Tali stime verranno mediate al fine di individuare il più prossimo Valore di Mercato del Bene.

Per VALORE DI MERCATO si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Metodi di determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato dei terreni e fabbricati è determinato con l'ausilio di metodologie di tipo patrimoniale. In particolare, lo stesso è individuato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e tenendo conto della loro redditività.

Per gli immobili concessi in locazione la determinazione del valore di mercato tiene conto del canone di locazione in relazione alla data di scadenza del contratto, alle eventuali clausole di revisione del canone ed alle ipotesi di revisione dello stesso.

Il valore di mercato è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene e di ogni altra spesa.



Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili

Si considerano caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (tipo e qualità della costruzione, condizioni di conservazione ecc.).

Sono caratteristiche di tipo estrinseco quelle riscontrabili da fattori esterni al bene quali, vincoli urbanistici, diritti di godimento altrui, ed economico quali i costi di manutenzione, la redditività, la possibilità di cambio di destinazione d'uso.

Valutazione comparativa (diretta) e analitica (indiretta)

Qualora siano disponibili informazioni attendibili ed adeguatamente documentate sui prezzi di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione (Agenzia del Territorio, Società di intermediazione immobiliare, ecc.), il valore del cespite può essere determinato tenendo conto dei suddetti prezzi, operando gli aggiustamenti necessari in relazione alle caratteristiche del bene, alla sua redditività e ad ogni ulteriore elemento che si ritiene rilevante. L'applicazione di quanto sopra esposto è condizionata dalla comparabilità dei beni oggetto di valutazione con altri presi a comparazione.

Altro procedimento è, invece, costituito da quello indiretto o analitico da cui è possibile desumere il valore di mercato attraverso il reddito che il bene è capace di produrre in un libero mercato.

La stima del singolo lotto, così individuati nella presente esecuzione immobiliare, è stata condotta accuratamente secondo due modi distinti di stima, tuttavia validi.

Il primo metodo di stima, per via analitica, è stato realizzato attraverso il valore di mercato che scaturisce dalla redditività del bene. Il secondo metodo, più classico, per via sintetica, ha preso in considerazione immobili che, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si avvicinano al bene oggetto di stima, ed il terzo



attraverso il Valore di Trasformazione (All. n 14). Questi due metodi spesso danno valori abbastanza reali e vicini tra loro. Comunque viene sempre effettuata una media dei valori riscontrati. Per le valutazioni unitarie degli immobili oggetto di valutazione, si è tenuto conto anche dello stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, e pertanto la valutazione unitaria è stata deprezzata al fine di renderla più aderente al valore adeguato allo stato manutentivo attuale dell'immobile. Pertanto, la valutazione effettuata dal sottoscritto CTU (All. n° 14) per i 5 LOTTI sono:

✓ **LOTTO n° 1: Unità Immobiliare, costituita da Box Auto, della consistenza catastale di 34 mq., riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 1 al piano 1S categoria C/6 classe 2 RC € 60,43, con annessa Abitazione, della consistenza catastale di 8,5 vani, con una Superficie catastale di 221 m² escluse le aree scoperte di 207 m² riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 2 piano 1S/T/1/2 categoria A/2 classe 2 RC € 584,74 – entrambe site in Sperone (AV) alla Via I Traversa Sant'Elia snc; (vedi Stime All.n° 15)**

LOTTO 1	
Stima Analitica	Stima Sintetica
€ 197.000,00	€ 244.000,00
VALORE MEDIATO FABBRICATO	
<u>€ 220.500,00</u>	

Di conseguenza, il VALORE TOTALE dell'immobile oggetto di valutazione, sarà dato dalla media dei valori calcolati attraverso Stima Analitica e Stima Sintetica, per un TOTALE di:

VALORE TOTALE LOTTO n° 1 = € 220.500,00



✓ **LOTTO n°2:** *Unità Immobiliare, costituita da Box Auto della consistenza catastale di 23 mq., riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 12 al piano 1S categoria C/6 classe 2 RC € 41,83, con annessa Abitazione, della consistenza catastale di 7,5 vani, con una Superficie catastale di 156 m² escluse le aree scoperte di 144 m² riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 13 piano T/1/2 categoria A/2 classe 2 RC € 484,18; entrambe site in Sperone (AV) alla Via Santa Croce snc;*

LOTTO 2	
Stima Analitica	Stima Sintetica
€ 124.700,00	€ 175.300,00
VALORE MEDIATO FABBRICATO	
€ 150.000,00	

Di conseguenza, il VALORE TOTALE dell'immobile oggetto di valutazione, sarà dato dalla media dei valori calcolati attraverso Stima Analitica e Stima Sintetica, per un TOTALE di:

VALORE TOTALE LOTTO n°2 = € 150.000,00

✓ **LOTTO n°3:** *Unità immobiliare, con una Superficie catastale di 83 m² ed una consistenza di 64 m² riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 19 piano 2 categoria C/2 classe 2 RC € 125,60; in Sperone (AV) alla Via Santa Croce snc*

LOTTO 3	
Stima Analitica	Stima Sintetica
€ 62.400,00	€ 62.000,00
VALORE MEDIATO FABBRICATO	
€ 62.200,00	

Di conseguenza, il VALORE TOTALE dell'immobile oggetto di valutazione, sarà dato dalla media dei valori calcolati attraverso Stima Analitica e Stima Sintetica, per un TOTALE di:

VALORE TOTALE LOTTO n°3 = € 62.200,00



- ✓ **LOTTO n°4:** *Unità immobiliare, della consistenza catastale di 178 m², con una Superficie catastale di 223 m² riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 particella n°1555 sub 20 oltre al sub 7 quale particella adiacente - piano 1S/T categoria C/3 classe U RC € 606,73; in Sperone (AV) alla Via Santa Croce snc.*

LOTTO 4	
Stima Analitica	Stima Sintetica
€ 187.000,00	€ 157.200,00
VALORE MEDIATO FABBRICATO	
€ 172.100,00	

Di conseguenza, il VALORE TOTALE dell'immobile oggetto di valutazione, sarà dato dalla media dei valori calcolati attraverso Stima Analitica e Stima Sintetica, per un TOTALE di:

VALORE TOTALE LOTTO n°4 = € 172.100,00

- ✓ **LOTTO n°5:** *Unità Immobiliare, al foglio 1 riportato nel N.C.E.U. particella n°1555 sub 22 - piano 1 categoria A/2 classe 2 RC € 355,06 - della consistenza catastale di 5,5 vani, con una Superficie catastale di 94 m² escluso aree scoperte per 87 m² in uno con la particella n°1555 sub 23 - piano 1 categoria C/2 classe 2 RC € 143,27 - della consistenza catastale di 73 m² vani, con una Superficie catastale di 88 m²; in Sperone (AV) alla Via Santa Croce snc.*

LOTTO 5	
Stima Analitica	Stima Sintetica
€ 103.900,00	€ 99.600,00
VALORE MEDIATO FABBRICATO	
€ 101.750,00	

Di conseguenza, il VALORE TOTALE dell'immobile oggetto di valutazione, sarà dato dalla media dei valori calcolati attraverso Stima Analitica e Stima Sintetica, per un TOTALE di:

VALORE TOTALE LOTTO n°5 = € 101.750,00



ULTERIORI INFORMAZIONI

Ad oggi NON risultano presentate domande di condono per le riscontrate difformità, a meno di quelle già sanate in precedenza (quali differenze di tramezzature interne.

I vari Lotti dovranno essere oggetto delle seguenti Procedure Amministrative:

-Sub 2 : si dovrebbero effettuare una CILA per l'inserimento delle tramezzature e un Permesso in Sanatoria in uno con il sub 23 per la compensazione delle volumetrie e variazione catastale, il tutto per un importo di euro 1900,00 onnicomprensivi;

-Sub 13 : presentare al Comune di Sperone, la richiesta di Permesso in sanatoria, per la diminuzione della volumetria e la realizzazione in sanatoria delle tramezzature e succ. Variazione Catastale, per un importo di circa 3200,00 onnicomprensivi;

-Sub 19: dovrebbe essere oggetto di scia in sanatoria per la presenza di tramezzi al suo interno, e succ. variazione Catastale, per un importo di 1900,00 onnicomprensivi;

-Sub 20 e Sub 7: ha delle lievi difformità, quale la realizzazione di un tramezzo al piano terra. Pertanto, la conformità potrebbe essere ottenuta attraverso una scia in sanatoria per la tramezzatura realizzata e non concessionata e succ Variazione Catastale. Il costo di tale scia è di euro 1300,00 onnicomprensivi;

-Sub 22 e 23: dovrebbe essere presentata una scia presso il Comune di Sperone per la sanatoria delle tramezzature realizzate mentre dovrebbe essere presentata un permesso in sanatoria per quanto riguarda le differenze volumetriche dell'intero comparto e succ. variazioni catastali. Il costo di tale atti amministrativi è di circa 1.900 € onnicomprensivi.

Convinto di avere bene assolto all'incarico ricevuto, porgo

DISTINTI SALUTI

Avellino, Settembre 2022

IL C.T.U.

Arch. Florindo De Rosa

