

TRIBUNALE DI AVELLINO

“Sezione Esecuzioni Immobiliari”

Espropriazione immobiliare iscritta al n° **62/2023** di R.G.E.

Creditore Procedente: **POP NPLS 2019 S.R.L.**

Debitore: sig.ra **AQUINO CLAUDIA +1**

G.E.: **Dott.re ASTIANATTE DE VINCENTIS**

Udienza del **28/05/2024**

Allegato N. 13

*RELAZIONE OSCURATA
DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*

*IL C.T.U.
Ing. Massimiliano Iannaccone*

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEZIONE II CIVILE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

████████████████████

CONTRO

████████████████████

Procedura n. 62/2023 N.R.G.E.

Prossima udienza 28/05/2024

G.E. Dott.re DE VINCENTIS ASTIANATTE

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA DI UFFICIO

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimiliano Iannaccone

INDICE

PREMESSA	pag. 3
OPERAZIONI EFFETTUATE	pag. 6
QUESITO N.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 8
• Identificazione dei beni oggetto di pignoramento	pag. 8
• Considerazioni preliminari di natura urbanistica all'individuazione dei lotti di vendita	pag.11
• Identificazione dei lotti di vendita	pag.20
• Criteri di stima	pag.24
• Lotto di vendita	pag. 26
1) Identificazione catastale	pag. 26
2) Confini di proprietà	pag. 27
QUESITO N.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 27
• Descrizione degli immobili costituenti il lotto di vendita	pag. 27
• Possibilità di divisione dell'immobile in più lotti	pag. 35
QUESITO N.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	pag.35
QUESITO N.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto	pag.40
QUESITO N.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag.40
QUESITO N.6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag.45
QUESITO N.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag.52
QUESITO N.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag.53
QUESITO N.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag.55
QUESITO N.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag.56
QUESITON.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag.56
QUESITO N.12: Procedere alla valutazione dei beni	pag.56
• Valutazione del compendio immobiliare	pag. 56

1) Calcolo della superficie commerciale.....	pag. 56
2) Determinazione del prezzo di mercato.....	pag. 58
3) Calcolo del valore dell'unità immobiliare.....	pag.65
QUESITO N.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	pag.67
QUESITO N.14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	pag.67
CONCLUSIONI	pag. 67

Allegati:

1. Verbale di giuramento ed affidamento dell'incarico;
2. Scheda verifica documentazione ipocatastale;
3. Comunicazione di inizio operazioni peritali;
4. Richiesta documentazione relativa agli immobili pignorati all'Ufficio Tecnico del Comune di Prata di Principato Ultra;
5. Verbale di sopralluogo;
6. Documentazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Prata Principato Ultra e Certificato di Destinazione Urbanistica della particella su cui sussiste l'immobile pignorato;
7. Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio;
8. Documentazione reperita presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino;
9. Elaborati tecnici;
10. Note inviate e/o ricevute dal C.T.U.;
11. Rilievo fotografico del fabbricato residenziale sito nel Comune di Prata Principato Ultra Via [REDACTED];
12. Scheda Sintetica del "Lotto di vendita individuato";
13. Relazione oscurata della Consulenza Tecnica d'Ufficio;
14. Scheda oscurata del "Lotto di vendita individuato";
15. Atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] e Decreto Dirigenziale n. 470 del 03/12/2014 del Dipartimento Politiche Territoriali;
16. Richiesta Autorizzazione al Creditore Procedente per la regolarizzazione catastale del bene pignorato;
17. Trasmissione perizia alle parti;
18. Nota spese e compensi.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ASTIANATTE DE VINCENTIS DEL TRIBUNALE CIVILE DI AVELLINO.

PREMESSA

Con Ordinanza del 20/09/2023, la S.V. Ill.ma nominava lo scrivente Ing. Massimiliano Iannaccone, iscritto all'Ordine Degli Ingegneri della Provincia di Avellino al nr. 2454 ed iscritto presso il Tribunale di Avellino (AV) nell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n°1581, con Studio in Avellino Contrada Archi n.19/A, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella Procedura di Esecuzione Immobiliare N.62/2023 R.G.E. promossa da [REDACTED] [REDACTED] (creditore procedente ed intervenuto), in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante, con Sede Legale [REDACTED] [REDACTED] e per essa nella sua qualità di mandataria [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], rappresentata, assistita e difesa dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] giusta procura alle liti allegata all'atto di precetto e valevole anche per la fase esecutiva ed elettivamente domiciliata in [REDACTED], presso lo Studio dell'[REDACTED] contro [REDACTED] (debitore esecutato), nata a [REDACTED] [REDACTED] elettivamente domiciliato in Avellino presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Avellino alla Via Piazza Aldo Moro, e, conferiva incarico al CTU, come da decreto di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore del 20/09/2023, dopo giuramento di rito telematico (*Allegato n°1*).

Con contratto di mutuo fondiario con contestuale quietanza del 03/07/2009, a rogito del Dott. [REDACTED], notaio in Avellino rep. n. 30670 e racc. n. 5488 registrato in Sant'Angelo dei Lombardi il 06/07/2009 n. 2249 1T, la [REDACTED] concedeva a titolo di mutuo fondiario a [REDACTED] nato a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), ivi residente alla Via [REDACTED], ed alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), residente in [REDACTED] (AV) alla Via [REDACTED], la somma di Euro 85.000,00. Tale

finanziamento veniva concesso alle condizioni tutte di cui al citato contratto tra cui quelle di restituire il capitale finanziato in venti anni, mediante il pagamento di 240 rate mensili posticipate decorrenti dal 02/08/2009 e scadenti l'ultima il 02/07/2029, comprendenti di quota capitale e quota interessi a tasso fisso, il cui tasso viene qui pattuito nella misura del 5,79% annuo nominale, nonché, in caso di ritardato pagamento di ogni importo a qualsiasi titolo dovuto in dipendenza del mutuo, anche in caso di decadenza dal beneficio del termine e di risoluzione del contratto, decorreranno di pieno diritto a partire dal 1° giorno di scadenza (giorni effettivi diviso 365) interessi di mora a favore della banca nella misura del tasso contrattuale vigente maggiorato di tre punti percentuali in ragione d'anno e su detti interessi non è consentita alcuna capitalizzazione periodica. Che a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni a carico della parte mutuataria derivanti dal contratto di mutuo, i citati sigg. [REDACTED] consentivano alla Banca, che accettava, di iscrivere ipoteca volontaria presso la Conservatoria dei RR II di Avellino in data 07/07/2009 con reg. gen. 14158 e reg. particolare 1702 per l'importo complessivo di Euro 170.000,00 sui beni immobili di loro proprietà che successivamente saranno identificati. Le parti mutuatarie avendo omissso il pagamento di talune rate, la Banca notificava ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente in data 18/02/2016 e 12/01/2016, atto di precetto con il quale intimava il pagamento della somma complessiva di € 88.267,62 oltre interessi di mora sulla sorte capitale a far data dal 02/05/2014 sino al soddisfo, interrompendo così i termini di prescrizione del credito. In forza di un contratto di cessione dei crediti concluso in data 11/12/2019 e pubblicato in G.U.R.I. n. 147 del 14/12/2019 al Foglio inserzioni, la società [REDACTED] ha acquistato, tra le altre, dalla [REDACTED] [REDACTED] dei crediti pro soluto di proprietà della cedente catalogati in sofferenza ed individuabili in blocco ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1.4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione, e, per effetto della suddetta cessione [REDACTED] è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. società cedente, e vantati dalla stessa nei confronti dei debitori e/o relativi garanti, tra cui anche quello vantato nei confronti dei sigg. [REDACTED]. Successivamente la [REDACTED], con procura speciale registrata a Pordenone il 15/01/2020 al n.626 IT, ha delegato [REDACTED] [REDACTED] a svolgere l'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero dei crediti per conto proprio. Per tutto quanto sopra premesso, la [REDACTED] e per essa la [REDACTED], come sopra rappresentata, difesa ed

elettivamente domiciliata con il presente atto da intendersi, anche, quale formale notifica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1260 c.c. e seguenti, della suddetta cessione di credito, in virtù ed esecuzione del contratto di mutuo fondiario con contestuale quietanza del 03/07/2009, a rogito del Dott. ██████████ notaio in Avellino, rep n.30670 e racc. n. 5488 registrato in Sant'Angelo dei Lombardi il 06/07/2009 al n. 2249 IT, munito della formula esecutiva in data 22/07/2009, la cui notifica viene omessa ai sensi dell'art. 41 T.U.B., intimava e precettava ai sigg.ri ██████████ e ██████████, di pagare, anche in solido tra di loro, entro dieci giorni dal ricevimento del presente atto, con l'avvertenza che in difetto si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata, la somma totale di € **126.033,35**, oltre interessi convenzionali di mora al tasso sulle sole quote capitali, comunque in ogni caso entro il tasso soglia di usura dal 22/12/2019 e fino all'effettivo soddisfo, rimborso spese forfettario del 12,50% su diritti ed onorari, Cassa Avvocati, IVA e le successive occorrende. Rimasto infruttuoso detto ulteriore atto di precetto, prendendo atto che i debitori eseguiti non hanno provveduto al pagamento del dovuto nel termine di dieci giorni dalla notifica del precetto, con Atto di Pignoramento del ██████████, regolarmente trascritto in data ██████████, la ██████████ ha assoggettato ad esecuzione i beni immobili di proprietà del mutuatario, successivamente identificati, per partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni pignorati. Nella suddetta esecuzione non sono presenti creditori iscritti intervenuti all'interno del procedimento di esecuzione immobiliare in corso e, non risultano neanche comproprietari dei beni pignorati.

OPERAZIONI EFFETTUATE:

- a) affidamento dell'incarico di CTU in data 20/09/2023 con relativa sottoscrizione del verbale di giuramento (*all.1*) ed accesso al portale servizi telematici per poter visionare i fascicoli di parte della sig.ra [REDACTED]. (creditore procedente ed intervenuto);
- b) comunicazione in data 10/10/2023 per mezzo PEC all' [REDACTED] legale della Società [REDACTED]. creditore procedente e alla Dott.ssa [REDACTED] quale custode giudiziario del compendio pignorato, e, a mezzo lettera RACC. A/R al Sig.re [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] debitori eseguiti, dell'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 27/10/2023 alle ore 15.30 sui luoghi di causa (*all.3*);
- c) trasmissione telematica della scheda relativa alla verifica della documentazione ipocatastale presente agli atti in data 10/10/2023 alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Avellino (*all.2*);
- d) accesso presso la competente Agenzia del Territorio facendo richiesta urgente di documentazione e istanza formale di accesso agli atti ai sensi dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990 n.241 e dell'art. 328 c.p., acquisendo copia dell'estratto di mappa, delle visure catastali storiche e delle planimetrie catastali di tutti gli ambienti presenti all'interno dei beni oggetto di pignoramento, in data 29/09/2023 e 10/10/2023 (*all.7*);
- e) richiesta del 10/10/2023 per mezzo PEC al Comune di Prata di Principato Ultra, in persona del Sindaco p.t., di autorizzazione all'ispezione della documentazione e istanza formale di accesso agli atti ai sensi dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990 n.241 e dell'art. 328 c.p. relativa all'immobile pignorato oggetto di procedura di esecuzione immobiliare, necessaria per l'espletamento dell'incarico peritale (*all.4*);
- f) verbale di sopralluogo effettuato in data 27/10/2023 nel corso del quale è stato eseguito per l'appartamento di tipo civile, oggetto di procedura esecutiva, sito al Piano Secondo del fabbricato residenziale nel Comune di Prata di Principato Ultra (AV) alla Via [REDACTED], un dettagliato rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi degli ambienti dell'unità immobiliare (*all.5*);
- g) accessi presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Prata di Principato Ultra (AV) ai fini dell'acquisizione della documentazione e di tutte le informazioni relative all'immobile pignorato in data 23/10/2023 dove venivano acquisite le Concessioni

- Edilizie inerenti al fabbricato, dove è sito l'appartamento oggetto di pignoramento, e, il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella su cui insiste l'immobile oggetto di procedura di esecuzione immobiliare (*all.6*);
- h) istanza formale di accesso agli atti agli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino per il reperimento di informazioni riguardanti l'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, alla Relazione a Struttura Ultimata, al Certificato di Ultimazione dei Lavori e Regolare Esecuzione e in ultimo al Certificato di Collaudo Statico, in riferimento alla licenza edilizia n°2 rilasciata il 13 febbraio 1975 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato residenziale nonché, alla concessione edilizia-contributo n°426 rilasciata il 16 marzo 1989 (protocollo 1276) ai sensi della legge 14 maggio 1981 n°219 per i lavori di riparazione ristrutturazione dell'intero fabbricato, danneggiato in seguito al sisma del 23 novembre 1980 e della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico ricevuto in data 23/10/2023 e 08/11/2023 (*all.8*);
- i) stesura della relazione scritta con elaborati tecnici (*all.9*), fotografici (*all.11*) e scheda sintetica (*all.12*), e predisposizione della documentazione allegata.

QUESITO n. 1: Identificare i Diritti Reali ed i beni oggetto del Pignoramento.**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

La procedura di esecuzione è relativa al seguente immobile:

A.1.) Quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni per ciascuno degli esecutati ([REDACTED] nato a Prata di Principato Ultra il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata in SVIZZERA il [REDACTED] C.F. [REDACTED]) su APPARTAMENTO di tipo civile sito al Piano Secondo del fabbricato residenziale nel Comune di Prata di Principato Ultra (AV) alla Via [REDACTED], censito nel N.C.E.U. al Foglio: [REDACTED], Particella: [REDACTED], Subalterno: [REDACTED], graffate Particella: [REDACTED], Subalterno: [REDACTED], Consistenza: [REDACTED] vani, Categoria: [REDACTED], Classe: [REDACTED], Rendita Catastale: [REDACTED] il tutto per complessivi 184 mq di superficie catastale totale escluse aree scoperte 184 mq (Variazione del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. [REDACTED] costituita dalla soppressione della PARTICELLA CEU SEZ Foglio 11 p.lla [REDACTED] Sub. [REDACTED] per allineamento mappe a sua volta ex p.lla [REDACTED] Sub. [REDACTED])

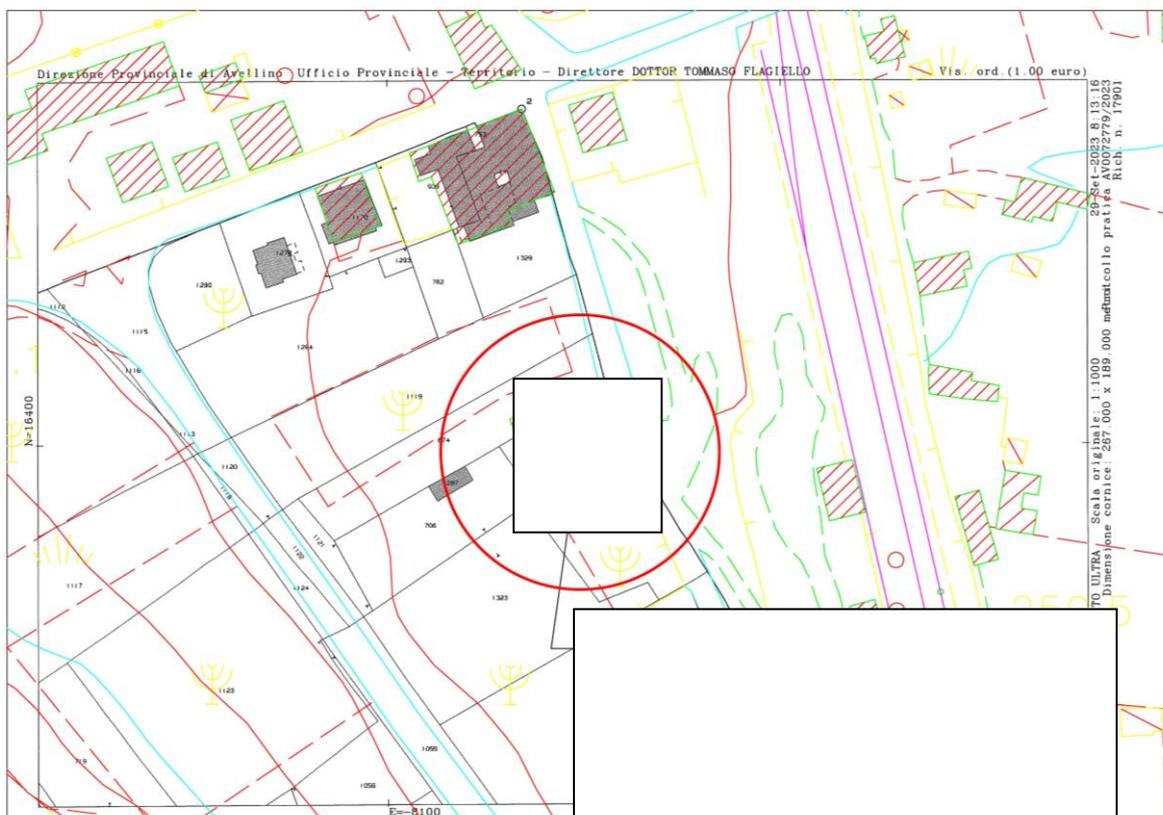
Per quanto riguarda il diritto reale indicato nell'Atto di Pignoramento dei debitori esecutati, quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni per ciascuno, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

Tenuto conto che il sovrastante sottotetto-volume tecnico di pertinenza esclusiva collegato alla descritta abitazione tramite scala interna, come riportato nell'Atto di Compravendita del [REDACTED] redatto dal Notaio [REDACTED] (cfr. allegato n°...), è un bene inscindibile dal punto di vista funzionale dall'appartamento, i beni sopra elencati non possono che costituire un unico lotto di vendita.

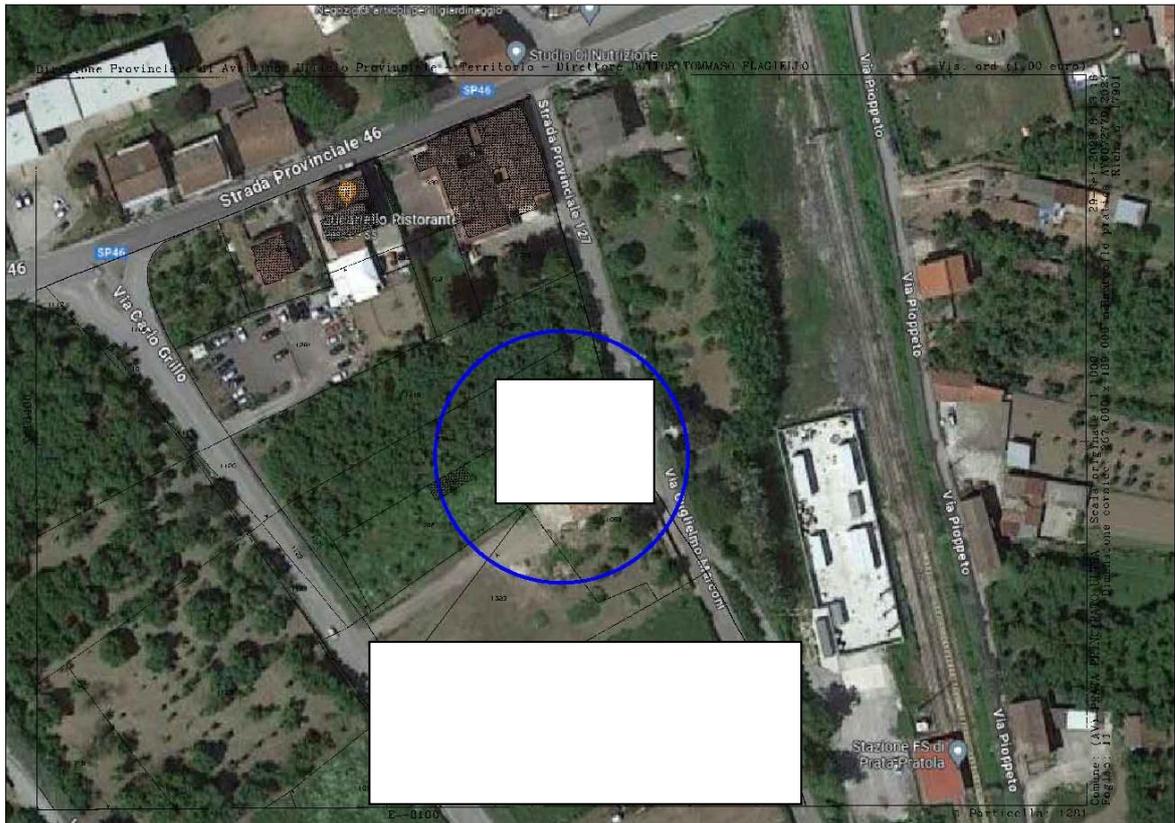
Al riguardo lo scrivente CTU fa presente, che, facendo seguito ai rilievi effettuati presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in località Via [REDACTED] nel Comune di Prata di Principato Ultra (AV), nonché, alla documentazione acquisita presso gli enti preposti (l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 29/09/2023 e 10/10/2023, presso gli Uffici Tecnici del Comune di Prata Principato Ultra in data

23/10/2023 e presso il Genio Civile di Avellino in data 08/11/2023), si rappresenta che dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati sui luoghi oggetto di causa, si evince che il bene oggetto di pignoramento presenta delle lievi difformità catastali ed urbanistico-edilizie e, precisamente, presenta delle difformità sostanziali relativamente alla diversa distribuzione interna degli ambienti dell'unità immobiliare, che non risultano conformi con quanto riportato in catasto e che risulta variato rispetto agli originari provvedimenti concessori assentiti (Licenza Edilizia n°2 rilasciata dal Sindaco del Comune di Prata di Principato Ultra il 13 febbraio 1975 e Concessione Edilizia-Contributo n°426 rilasciata dal Sindaco del Comune di Prata Principato Ultra il 16 marzo 1989 protocollo 1276), variazioni che non modificano la rendita catastale del bene immobile in questione.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato sito in Via [REDACTED] nel Comune di Prata Principato Ultra (AV), dove è situato al secondo piano l'appartamento oggetto di procedura di esecuzione immobiliare, lo scrivente CTU ha effettuato una sovrapposizione dell'ortofoto e delle foto satellitari della zona, reperibili sul sito WEB, con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, richiesta mediante Istanza Formale di Accesso agli Atti presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio di Avellino.



Sovrapposizione Mappa Catastale con Aerofoto Comune di Prata Principato Ultra



Sovrapposizione Mappa Catastale con Ortofoto di GOOGLE MAPS

Come si può notare vi è la perfetta sovrapposibilità sia tra l'Aerofoto e la Mappa Catastale, che tra l'Ortofoto Satellitare con la Mappa Catastale.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI DI NATURA URBANISTICA ALL'INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA.

Relativamente all'appartamento oggetto di pignoramento si rappresentano le seguenti considerazioni preliminari di natura urbanistica.

- Per quanto riguarda l'immobile sito a Prata di Principato Ultra in [REDACTED] [REDACTED] che ospita l'unità immobiliare di cui ai punti **A.1.** si fa presente che da accertamenti volti a constatarne la regolarità urbanistico-edilizia è emerso che lo stesso ricade in un'area destinata a **“Zona B2 Completamento del Tessuto Urbano Moderno”**, per mq 475 (100%Sup.Cens.) e in **“Zona AR_URBANIZZ. Aree Urbanizzazione”** per mq 475 (100%Sup.Cens.), individuata dal P.R.G. *Piano Regolatore Generale* (strumento urbanistico vigente adottato con delibera di C.C. n°31 del 27/12/2004 e approvato con Decreto Provinciale n°11 bis del 16/04/2009 e pubblicato sul BURC n°29 del 18/05/2009. Successivamente nel R.U.E.C. approvato con delibera di Giunta Comunale n°28 del 29/09/2020 e nel Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera della Giunta Comunale n°29 del 29/09/2020 e nel Piano Urbanistico Comunale riadottato con Delibera della Giunta Comunale n°18 dell'1/03/2022 la zona di terreno su cui insiste il fabbricato individuato in Catasto al Foglio n°11 particella 1281, oggetto della procedura esecutiva in corso ricade in zona “P.B. Area Consolidata Residenziale” per mq 446 (93,97% Sup.Cens.), in zona **“P.C. Aree di Trasformazione Integrata Residenziale”** per mq 1 (0,2%Sup.Cens.), in zona **“P.SUP_V Standard Urbanistici di Progetto – V – Verde Attrezzato per il gioco e lo sport”** per mq 28 (5,83%Sup.Cens.) e in zona **“R. ADPO Aree disciplinate al Piano Operativo”** per mq 475 (100% Sup.Cens.) ed ai sensi della legge 21/11/2000 n°353 viene certificato altresì che la particella di cui sopra **non è stata percorsa dai fuochi**. Come riportato precedentemente la Zona B2 – Completamento del Tessuto Urbano Moderno, comprendono la parte edilizia a destinazione prevalentemente residenziale e/o misto-residenziale di recente formazione. Per dette zone, di edificazione diffusa e discontinua, sono previsti interventi di completamento denso mediante intervento diretto, con applicazione dei seguenti indici e parametri:

It = 1,18 mc/mq

If = 1,97 mc/mq

Rc = 0,60 mq/mq

H = 10,50 m

$N_p = 3$ (oltre seminterrato e sottotetto)

$D_f = 10$ m

$D_c = 5$ m (o a confine per pareti non finestrate)

$D_s =$ si applica l'art. 29 delle presenti Norme di Attuazione

La normativa generale del PRG vigente per tutte le zone, per quanto riguarda le prescrizioni di natura geologica e geosismica applicate, riporta che le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal Piano Regolatore Generale dovranno essere attuate conformemente agli studi geosismici di cui alla Relazione geologico tecnica nonché nel rispetto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno adottato con delibera del Comitato Istituzionale del 25-02-2003 (G.U. n°88 del 15-04-2003). Sono escluse dall'edificazione le aree instabili riportate nella Relazione geologica generale del P.R.G. (Aree interessate da crolli di blocchi calcarei, da dissesti medio profondi, da erosione lungo valloni e fossi), le aree individuate dal geologo nella Carta della Stabilità come "Frane attive", "Frane quiescenti con possibili riattivazioni", "Frane da crolli", nonché le zone o porzioni di zone individuate dall'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno nel PSAI come "Aree a rischio molto elevato-R4". È prescritto altresì il rispetto delle norme tecniche del D.M.LL.PP. 11/03/1988, della normativa sismica e tutte le altre prescrizioni, penalizzazioni sismiche e conclusioni contenute nello studio geologico allegato al P.R.G. Per la fascia di rispetto stradale art. 29 è consentito il ripristino degli edifici esistenti a parità di volumetria esistente, è consentita inoltre la realizzazione degli impianti igienico-tecnologici eventualmente mancanti e gli ampliamenti degli edifici esistenti con le limitazioni di seguito distinte per tipologia di strada. Per quanto concerne le nuove costruzioni, ricostruzioni, muri di cinta, recinzioni e ampliamenti fronteggianti le strade le distanze di rispetto dal confine stradale, anche se non indicate negli elaborati grafici di Piano, vanno applicate come indicati nelle tabelle allegate al PRG; inoltre è consentita la recinzione di aree prospicienti spazi e strade pubbliche mediante impiego di inferriata metallica e qualora il sottostante supporto murario sia di proprietà pubblica occorre apposito atto di assenso dell'Ente proprietario, mentre la costruzione o l'ampliamento dei fabbricati che concorrono alla ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade è consentita in allineamento ai fabbricati preesistenti più vicini al confine stradale. Le norme tecniche dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PUC in conformità alla L.R. 167/2004 e alle relative disposizioni di attuazione, mentre per quanto non previsto e non in contrasto con le NTA, si applicano le disposizioni contenute nella

normativa statale e regionale. La normativa specifica che regola il Piano Urbanistico Comunale per le ZTO Urbanizzazione recente consolidata riguarda quei lotti a destinazione prevalentemente residenziale, ormai saturati dalla edificazione, per i quali è consentito prevedere ulteriori incrementi di volume ad eccezione di quelli disciplinati dall'Art. 173 del RUEC. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad esse collegate sono ammesse destinazioni d'uso relative a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali di vicinato e di pubblico esercizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi, non inquinanti, che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona e, in ogni caso, purché non siano ascrivibili ed attività classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del Rd 1265/1934. Sono ammesse attività commerciali con superficie di vendita, così come definita dalla normativa vigente in materia, fino a 900 mq, sono consentiti, così come definiti nel RUEC, interventi inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici, salvo quanto previsto dall'art. 20. È consentito inoltre anche l'incremento volumetrico verticale così come definito nel RUEC, le distanze dal confine, ridotte alla metà di quelle previste per la ZTO, vanno osservate anche se trattasi di volumi interrati, è escluso l'asservimento di suoli a scopo edificatorio, i giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione, escludendosi, comunque l'uso agricolo del suolo. Compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di elementi di arredo, la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi mediante riconfigurazione del manto vegetale per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali. Le ZTO C "Zone Espansione Urbana Integrata" regolate dalla normativa specifica all'interno del PUC individuano le parti del territorio destinate a complessi insediativi, nuovi o di trasformazione, riservati ad una pluralità di funzioni, compatibili con la destinazione residenziale e non classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 T.U.LL.SS. In particolare sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, servizi sociali e ricreativi, istituzioni

pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali, pubblici esercizi, uffici in genere, attività di erogazione di servizi svolte in uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, studi professionali, studi medici, ambulatori, strutture associative e ricreative, istituti di credito e sportelli bancari, centri e istituti di ricerca scientifici e tecnologici. Nel caso di realizzazione di attività residenziale, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di elementi di arredo, parcheggi residenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi mediante riconfigurazione del manto vegetale per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali. La trasformazione avviene nel rispetto dei seguenti indicatori edilizi, così come definiti nel RUEC

- a. $I_{ft} = 1,5 \text{ mc/mq}$
- b. $R_{ut} = 0,33 \text{ mq/mq}$
- c. $R_c = 0,40 \text{ mq/mq}$
- d. $R_p = 0,60 \text{ mq/mq}$
- e. $S_{pp} = 0,10 \text{ mq/mc}$
- f. $H = 10,50 \text{ m}$
- g. $D_c = 5,00 \text{ m}$
- h. $D_f = 10,00 \text{ m}$
- i. $I_{alb} = 80 \text{ alb/ha}$

Per la quota di SLP destinata ad attività residenziale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si applicano le dotazioni minime di cui al DM 1444/1968, per la quota di SLP destinata ad attività commerciale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di SLP deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla LR 1/2000. Per la quota di SLP eventualmente destinata ad attività direzionale ed uffici, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di SLP deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici. Le previsioni, di cui al presente articolo, si applicano con le prescrizioni delle norme relative ai quadri vincolistici sovraordinati che dovessero interessare la Zto C; nelle Zto C il PUC si attua mediante le modalità di intervento come definite nel RUEC, con monetizzazione degli standard urbanistici a spazi di uso pubblico attrezzati e parcheggio, per i lotti aventi estensione superficiale minore di 550 mq, con

Permesso di Costruire convenzionato, così come definito nel RUEC, con monetizzazione degli standard urbanistici a spazi di uso pubblico attrezzati e realizzazione degli standard urbanistici a parcheggio, per i lotti aventi estensione superficiale compresa tra i 500 mq e i 1000 mq e Permesso di Costruire convenzionato, così come definito nel RUEC, con realizzazione degli standard urbanistici a spazi di uso pubblico attrezzati e parcheggio, per i lotti aventi estensione superficiale superiore ai 1000 mq. Per quanto concerne la normativa specifica applicata nella Zona P_Sup_V del PUC 2020, l'Art. 45 Standard Urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi e attrezzature di uso pubblico necessari per le diverse Zto secondo quanto previsto dal PUC e in osservanza della normativa nazionale e regionale vigente. Tali aree sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno della Zto C, gli standard urbanistici, previsti al di fuori dalle Zto C, sono realizzati e/o gestiti, in via prioritaria, dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione pluriennale con il Comune tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso. Le tipologie costruttive dei manufatti da realizzare, nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, sono oggetto di apposito regolamento da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale. Gli standard urbanistici, esistenti e di progetto, all'interno del PUC sono relativi ad attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo, spazi di uso pubblico attrezzati, parcheggi, attrezzature di interesse comune e attrezzature religiose. Gli standard urbanistici residenziali sono previsti nella misura di 24 mq/ab, ripartiti in maniera tale che siano assicurate le attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo 4,5 mq/ab, spazi di uso pubblico attrezzati 9 mq/ab, parcheggi 2,5 mq/ab, attrezzature di interesse comune 2 mq/ab e attrezzature religiose 5000 mq. Le attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo, esistenti e di progetto, si articolano in scuola materna, scuola elementare e scuola media inferiore e le attrezzature per l'istruzione di base sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria. Gli spazi di uso pubblico attrezzati, esistenti e di progetto si articolano in giardino o arredo urbano, gioco e sport. Con riferimento agli spazi di uso pubblico attrezzati, di cui al precedente comma 10, giardini e arredi urbani, quali aiuole, piste pedonali, nuclei gioco per bambini e spazi di verde attrezzato sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria. Nelle aree destinate a spazi attrezzati a giardino e arredo urbano è consentita esclusivamente la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo delle aree stesse, privi di componente volumetrica,

compatibili con la sistemazione a verde. Sulle aree scoperte è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature per il gioco libero prive di componente volumetrica. Nelle aree destinate a spazi attrezzati per il gioco e lo sport è consentita esclusivamente la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi compatibili con la componente volumetrica strettamente necessaria al funzionamento dell'impianto. È ammessa la installazione di strutture di supporto da realizzare in materiali ecocompatibili e con caratteristiche di smontabilità mentre i parcheggi di uso pubblico, esistenti e di progetto, si intendono a raso e sono indicati con la sigla P. I parcheggi di cui al precedente comma 16 sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria, mentre, per i parcheggi a raso si deve sempre prevedere la sistemazione a verde degli spazi e l'arredo urbano con particolare riferimento alla realizzazione delle necessarie canalizzazioni. Le attrezzature di interesse comune, esistenti e di progetto si articolano in municipio, palazzo baronale, palazzo grillo, poste, stazione ferroviaria, centro sociale, cimitero e attrezzature di interesse sociale. Le attrezzature di interesse comune, di cui al precedente comma 19, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria, mentre, le attrezzature religiose, esistenti e di progetto si articolano in chiesa e arcibasilica e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria. Le attrezzature religiose sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti nel RUEC. Nei casi in cui gli standard urbanistici comportano la realizzazione di nuove costruzioni o la ristrutturazione degli edifici esistenti, l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri, rapporti e indici

- $R_{cf} = 0,20 \text{ mq/mq}$
- $R_p = 0,40 \text{ mq/mq}$
- $H = 4,50 \text{ m}$
- $D_f = 5,00 \text{ m}$
- $D_c = 10,00 \text{ m}$

È possibile la predisposizione di nuovi volumi completamente interrati per parcheggi, magazzini, depositi, impianti tecnologici, disposti anche su due livelli, in corrispondenza della S_c dei volumi di nuova edificazione. Inoltre per quanto concerne l'immobile sito nel Comune di Prata Principato Ultra in [REDACTED], che ospita l'unità immobiliare di cui al punto **A.1.** si fa presente che da accertamenti volti a constatarne la regolarità urbanistico-edilizia, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici preposti, è stata rinvenuta documentazione che attesta che l'immobile in oggetto è stato assentito con

licenza edilizia n°2 del 13 febbraio 1975 e, nonché, da concessione edilizia-contributo n°426 rilasciata dal Sindaco del Comune di Prata Principato Ultra il 16 marzo 1989 (protocollo 1276) ai sensi della legge 14 maggio 1981 n°219 per i lavori di riparazione ristrutturazione che è stato oggetto l'intero fabbricato, danneggiato in seguito al sisma del 23 novembre 1980, costituito da n°3 unità immobiliari di cui al piano terra adibita a deposito, di proprietà di ██████████, un appartamento al piano primo, sempre di proprietà di ██████████ e un appartamento al piano secondo intestato alla Sig.ra ██████████ ██████████, compreso un vano deposito al piano terra di proprietà ██████████, oltre alla presenza di una proprietà condominiale quale scala comune di accesso e stenditoio con disimpegno e terrazzo al piano sottotetto. Come detto in precedenza, attualmente l'immobile oggetto di pignoramento, nel Piano Regolatore Generale adottato con delibera di C.C. n°31 del 27/12/2004 e approvato con Decreto Provinciale n.11 bis del 16/04/2009 ricade in "Zona B2" Completamento del Tessuto Urbano Moderno e in Zona "AR URBANIZZ" Aree Urbanizzazione, nel Piano Urbanistico Comunale ricade in Zona P.B. Area Consolidata Residenziale, in Zona P.C. Aree di Trasformazione Integrata Residenziale e in Zona P SUP.V. Standard Urbanistici di Progetto, mentre, nel Regolamento Urbanistico Comunale in Zona R ADPO, Aree Disciplinate al Piano Operativo. Per il fabbricato come innanzi specificato, è stata rilasciata il 13 febbraio 1975 licenza edilizia per il riattamento e completamento della sopraelevazione del II° piano del fabbricato sito in Via ██████████ in Prata Principato Ultra dove l'area destinata alla sopraelevazione era costituita dall'intero sottotetto esistente per un totale di circa 60 mq. La struttura della parte esistente era costituita in muratura di tufo in ottimo stato di conservazione e di statica che consentivano di realizzare la sopraelevazione, mentre per tutti i muri perimetrali e trasversali portanti sarebbero stati eseguiti cordoli di conglomerato cementizio dosato con armatura di tondini di ferro e legature trasversali che assicuravano un perfetto collegamento e uniforme distribuzione dei carichi. I muri portanti per la sopraelevazione sono stati previsti in muratura di tufo di spessore cm 40 e per altezza di m. 3.40, la copertura dei vani in solaio di tipo misto latero-cemento, le terrazze in cemento armato e la copertura a tetto con orditura in legno e tegole curve (coppi e canali). La facciata esterna è stata prevista in intonaco in granigliato plastico, gli infissi esterni in legno pino mentre quelli interni in abete e nel suo insieme l'opera era in armonia con l'andamento architettonico della struttura esistente ed in analogia con quelle limitrofe già esistenti. Il fabbricato

residenziale di cui è parte la consistenza immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, come riportato nell'atto di compravendita redatto dal Notaio [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] trascritto il 07 Luglio 2009 ai n.ri [REDACTED], che l'abitazione in oggetto, in sopraelevazione, è stata realizzata in forza ed in conformità alla licenza edilizia n. 2 rilasciata dal Sindaco del Comune di Prata di Principato Ultra il 13 febbraio 1975, che esso intero fabbricato, danneggiato dal sisma del 23 novembre 1980, è stato oggetto di lavori di riparazione/ristrutturazione in forza della concessione edilizia-contributo n. 426 rilasciata dal Sindaco del Comune di Prata Principato Ultra il 16 marzo 1989 (protocollo 1276) ai sensi della legge 14 maggio 1981 n. 219, ed infine che, in data successiva alla ultimazione dei lavori di ristrutturazione, l'unità di interesse non ha subito ulteriori interventi strutturali per l'esecuzione dei quali sarebbe stato necessario il rilascio di nuovo provvedimento autorizzativo o concessorio. Per l'unità immobiliare in oggetto fu rilasciata dal Sindaco di Prata di Principato Ultra il 2 marzo 1979 giusta licenza di agibilità n. 1 di protocollo in cui si faceva presente che il fabbricato possedeva i requisiti sostanziali di agibilità, ai sensi del disposto del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e che gli impianti in essa esistenti erano conformi alle norme in materia di sicurezza vigenti al momento in cui furono realizzati. L'immobile era ed è destinato ad uso civile abitazione e pertinenze agricole, strutturalmente è costituito da pareti portanti in muratura ordinaria di tufo e malta comune, con solai di piano in parte in legno, in parte in putrelle di ferro con tavole cls ed in parte in latero cemento e la copertura in legno a falde spingenti. Le tramezzature presenti sono costituite da tavole da cm 8, le rifiniture interne sono del tipo comune, mentre quelle esterne sono pressoché inesistenti e gli impianti sono inefficienti ed in pessime condizioni di manutenzione. Negli anni 90 lo stabile ricadeva nel Piano di Recupero del Comune di Prata P.U. ed in seguito al sisma dell'80 i danni riportati nel corpo di fabbrica si individuavano in lesioni verticali isolate con accentuazione del fenomeno a livello della copertura che risultava essere sconnessa a causa della sua natura spingente, dove era previsto un progetto di riparazione redatto sulla base di rilievi e accertamenti eseguiti sul luogo, per recuperare l'immobile nella sua interezza a mezzo di ristrutturazione dell'organismo strutturale e adeguamento antisismico ai sensi della normativa che vigeva in quel periodo. L'intervento di progetto prevedeva che le strutture di fondazione erano costituite da cordoli in c.c.a. ammorsati alla muratura esistente per mezzo di bretelle in c.c.a. al fine di realizzare una fondazione continua e ben collegata,

che le strutture verticali erano composte da pareti in muratura di blocchi di tufo, che per consolidare tali setti murari si era provveduto a magisteri di cuci e scuci dove le lesioni erano profonde o per la tompagnatura di vuoti, a risarciture di lesioni capillari, all'innesto di parete ex novo in muratura di tufo al secondo piano e sottotetto in corrispondenza della scala comune, all'applicazione di una lastra di cemento al piano terra per il rinforzo della muratura. Per le strutture orizzontali tutti i solai di piano e di copertura in orditura di legno erano stati sostituiti con solai in latero-cemento, dove perimetralmente ad ogni solaio esistente erano stati inseriti cordoli in c.c.a. ad incasso parziale nella muratura per ovvie ragioni di realizzabilità pratica, a loro volta questi ammorsati alla muratura esistente per mezzo di ancoraggi in c.c.a. a coda di rondine su tutto lo spessore e tutte le architravi in legno sono state sostituite con piattabanda in c.c.a. Per quanto riguarda la tipologia delle rifiniture previste esse erano del tipo comune ossia intonaco liscio di cemento all'esterno, intonaco a stucco all'esterno, intonaco a stucco all'interno, tinteggiatura con pittura lavabile all'esterno e all'interno, pavimenti in cotto forte smaltato al piano primo e in gres naturale al piano sottotetto e sui terrazzi, infissi esterni in legno pino rosso e/o in metallo ove occorre, infissi interni in legno tamburato con rivestimenti in mogano, gradini, soglie e davanzali in lastre di marmo bianco. Facendo seguito ai rilievi effettuati presso l'immobile sito in località Via [REDACTED] nel Comune di Prata di Principato Ultra (AV), nonché, alla documentazione acquisita presso gli enti preposti (l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 29/09/2023 e 10/10/2023, presso gli Uffici Tecnici del Comune di Prata Principato Ultra in data 23/10/2023 e presso il Genio Civile di Avellino in data 08/11/2023), si rappresenta che dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati sui luoghi oggetto di causa si evince che i beni oggetto di pignoramento presentano delle **lievi difformità catastali ed urbanistico-edilizie** e, precisamente, presenta delle difformità relativamente alla diversa distribuzione interna degli ambienti dell'unità immobiliare, esattamente si è riscontrato che nell'appartamento individuato nel Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED], Particella n° [REDACTED], sub. [REDACTED] e sub. [REDACTED] graffate, posto al Piano Secondo **sono state sia demolite che realizzate tramezzature con aperture di porte**, che non risulta conforme con quanto riportato in catasto e che risulta variato rispetto agli originari provvedimenti concessori (Licenza Edilizia n°2 rilasciata dal Sindaco del Comune di Prata di Principato Ultra il 13 febbraio 1975 alla sig.ra [REDACTED], Concessione Edilizia-Contributo n°426 rilasciata dal Sindaco del Comune di Prata Principato Ultra il 16 marzo 1989 protocollo 1276 ai sensi della legge 14 maggio 1981

n°219, per i lavori di riparazione ristrutturazione che è stato oggetto l'intero fabbricato, danneggiato in seguito al sisma del 23 novembre 1980, in favore delle sig.re [REDACTED]).

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Al fine di addivenire alla stima del compendio pignorato, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere preliminarmente a considerazioni di natura urbanistica all'individuazione del lotto di vendita in considerazione di quanto qui di seguito indicato.

Dai rilievi effettuati in loco, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino, l'Ufficio Tecnico (Settore Urbanistico) del Comune di Prata Principato Ultra e l'Agenzia del Territorio di Avellino, si è avuto modo di riscontrare:

- 1) che il bene oggetto di pignoramento presenta delle lievi **difformità catastali ed urbanistico-edilizie e, precisamente, presenta delle difformità relativamente alla diversa distribuzione interna degli ambienti dell'unità immobiliare**, esattamente si è riscontrato che nell'appartamento censito nel Catasto Fabbricati sito al Piano Secondo al Foglio [REDACTED], Particella n° [REDACTED], sub. [REDACTED] e sub. [REDACTED] graffate, **sono state sia demolite che realizzate tramezzature con aperture di porte nei vani**, che non risulta conforme con quanto riportato in Catasto Urbano e che risulta variato rispetto agli originari provvedimenti concessori (Licenza Edilizia n°2 rilasciata dal Sindaco del Comune di Prata di Principato Ultra il 13 febbraio 1975 alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] Concessione Edilizia-Contributo n°426 rilasciata dal Sindaco del Comune di Prata Principato Ultra il 16 marzo 1989 protocollo 1276 ai sensi della legge 14 maggio 1981 n°219, per i lavori di riparazione ristrutturazione che è stato oggetto l'intero fabbricato, danneggiato in seguito al sisma del 23 novembre 1980, in favore delle sig.re [REDACTED]), **variazioni che non modificano la rendita catastale del bene immobile in questione**;
- 2) il fabbricato rispetta gli indici urbanistici ed edilizi previsti dalla strumentazione urbanistica vigente attualmente, dove, nel Piano Regolatore Generale ricade in "Zona B2" Completamento del Tessuto Urbano Moderno e in Zona "AR_URBANIZZ" Aree Urbanizzazione, nel Piano Urbanistico Comunale ricade in Zona P.B. Area Consolidata Residenziale, in Zona P.C. Aree di Trasformazione Integrata Residenziale

e in Zona P SUP.V. Standard Urbanistici di Progetto, mentre, nel Regolamento Urbanistico Comunale in Zona R ADPO, Aree Disciplinate al Piano Operativo, così come dichiarato dal Responsabile del Settore Urbanistico del Comune di Prata Principato Ultra nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 19/10/2023 che si riporta nell'*allegato n°6*. All'epoca del rilascio della Licenza Edilizia n°2 rilasciata il 13/02/1975 e successivamente della Concessione Edilizia-Contributo n°426 rilasciata il 16/03/1989 protocollo 1276 ai sensi della legge 14 maggio 1981 n°219, per i lavori di riparazione ristrutturazione che è stato oggetto l'intero fabbricato, danneggiato in seguito al sisma del 23 novembre 1980, lo stabile ricadeva nel Piano di Recupero del Comune di Prata Principato Ultra, così come riportato nella documentazione rilasciata dal Responsabile del Settore Urbanistico del Comune di Prata P.U., che ha attestato la legittimità delle Concessioni rilasciate con la documentazione resa il 19/10/2023, riportata *nell'allegato n°6*; infatti si rileva la sostanziale conformità edilizia della costruzione eseguita tranne che per la presenza di opere realizzate in difformità rispetto ai titoli abilitativi Licenza Edilizia n°2 rilasciata il 13/02/1975 e successiva Concessione Edilizia-Contributo n°426 rilasciata il 16/03/1989, relative alla diversa distribuzione interna degli ambienti dell'unità immobiliare, variazioni che non modificano la rendita catastale del bene immobile in questione. Tale inadempienza non ha rilevanza negativa sugli aspetti urbanistici, e, anche se contravviene agli originari provvedimenti abilitativi concessori, tale difformità non compromette la legittimità della costruzione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva;

- 3) ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 l'opera è conforme agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi e alle norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia tranne che per le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, in quanto la verifica in ordine a tale conformità comporta valutazione tecnico discrezionale e alle norme relative all'efficienza energetica, che l'unità immobiliare in questione fa parte di un fabbricato che non risulta vincolato ai sensi del D.L. vo n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e, nella zona non è presente il vincolo idrogeologico e gli interventi che il fabbricato deve subire affinché sia reso agibile/abitabile non interessano nuove aree

- rispetto alla superficie coperta del fabbricato e comunque tutta l'area esterna è stata oggetto di svincolo dell'autorità competente ai fini di lavori di sistemazione esterna;
- 4) inoltre si rappresenta che il bene oggetto di pignoramento presenta delle lievi difformità urbanistico-edilizie e catastali, sanabili, e nello specifico, sono state accertate difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi rilasciati **riguardanti la diversa distribuzione interna degli ambienti dell'unità immobiliare presente al Piano Secondo, che non risulta conforme con quanto riportato in Catasto Urbano** e che risulta variata rispetto agli originari provvedimenti concessori, sanabile mediante **presentazione di Pratica in Sanatoria presso gli Enti competenti** previo versamento di una sanzione amministrativa più eventuali altri oneri amministrativi, in cui sono riportate variazioni non essenziali realizzate in corso d'opera che non hanno incidenza rilevante in termini di superficie e volume, secondo l'art.34 del DPR 380/2001. Pertanto, attese che tali discordanze sono da ritenersi sostanziali sussiste l'obbligo di ultimare la pratica catastale con la presentazione della relativa planimetria dell'unità immobiliare, eseguendo le necessarie attività tecniche per la regolarizzazione catastale dell'immobile attraverso rilievi e successiva procedura catastale urbana DOCFA per l'accatastamento, consistente nella presentazione della planimetria per categoria A2, unitamente all'ottenimento della Pratica in Sanatoria presentata presso gli Uffici Tecnici competenti, previo assolvimento di oneri di tipo amministrativo, conseguenti al rilascio;
- 5) al fine di regolarizzare la costruzione dal punto di vista urbanistico-edilizio è necessaria la esecuzione delle opere di completamento al fine di garantire la piena funzionalità dell'unità immobiliare anche dal punto di vista dell'agibilità e, pertanto, l'immobile per renderlo abitabile e adeguato sismicamente con la nuova normativa occorre presentare una **SCIA ALTERNATIVA al PERMESSO DI COSTRUIRE e successivamente una SCIA di AGIBILITA'** per l'ultimazione di lavori interni ed esterni all'immobile privo di tutti gli impianti a norma in quanto attualmente il bene oggetto della presente procedura esecutiva è in completo e totale stato di abbandono;
- 6) inoltre dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 23/10/2013 e 08/11/2023 e da approfondite ricerche negli archivi cartacei storici e correnti degli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino, così come riportato nel Verbale di accesso formale 373/2017 confermato e sottoscritto dal Responsabile del

Procedimento Dott.re Gerardo Coluccini, si è venuti a conoscenza dell'improcedibilità dell'istanza per inesistenza presso questo ufficio degli atti richiesti, in quanto non risultano agli atti di questo Ufficio nessun titolo abilitativo richiesto ossia Relazione a Struttura Ultimata, Certificato di Ultimazione dei Lavori e Regolare Esecuzione e in ultimo Certificato di Collaudo Statico (*all.8*);

- 7) per l'unità immobiliare oggetto della procedura di esecuzione immobiliare in corso non risulta presente agli atti l'Attestazione di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/06, fatto confermato e sottoscritto anche dal Responsabile del Settore Urbanistico del Comune di Prata Principato Ultra Geom. Giuseppe Ciamillo previo accertamento presso il protocollo comunale, ed inoltre non risulta presente agli atti neanche copia del Deposito presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino, né tantomeno Collaudo Statico e neanche Atti in Sanatoria né segnalazioni e rilievi di abusi (cfr. allegato n°6)

Tenuto conto che l'unità abitativa e il sovrastante sottotetto-volume tecnico di pertinenza esclusiva collegato alla descritta abitazione tramite scala interna oggetto della procedura esecutiva in corso, non sono beni divisibili dal punto di vista funzionale, in quanto non hanno ingressi indipendenti, gli immobili sopra elencati andranno a costituire un unico lotto di vendita.

Tanto premesso, si identifica a questo punto e precisamente, il seguente lotto di vendita in cui si ritiene di accorpare i beni oggetto del pignoramento:

- **LOTTO UNICO: *Unità Immobiliare di tipo civile su un livello catastale (Piano Secondo)***, composto da *Appartamento (A.1.)* disposto al Piano Secondo, sito nel Comune di Prata Principato Ultra (AV) alla Via XXXXXXXXXX, di piena ed esclusiva proprietà.

In *allegato n°9 (elaborati tecnici)* è riportata la pianta dell'unità abitativa a destinazione residenziale posta al secondo piano inerente al lotto in questione oggetto di pignoramento, mentre foto esterne del fabbricato e foto interne dell'appartamento sono riportate in *allegato 11 (elaborati fotografici)*.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI PER LA VALUTAZIONE DEI LOTTI

Per la determinazione del valore venale in comune commercio dei beni in esame, si ritiene di adottare il metodo di **stima sintetico-comparativo** che giunge al valore degli immobili applicando alle consistenze vendibili i correnti prezzi mediamente applicati sul mercato immobiliare cittadino, per analoghe destinazioni d'uso, in sede di compravendita di immobili assimilabili a quello in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttivo - distributive, dotazione di impianti, stato di manutenzione e conservazione e situazione locativa.

Determinato, quindi, il prezzo di mercato, naturalmente differente a seconda del bene analizzato, si procede alla stima del lotto di vendita, moltiplicando detto prezzo di mercato per la superficie commerciale, quando si prendono in considerazione gli appartamenti, e per la superficie catastale, quando invece si valutano i terreni.

Si illustrano di seguito i criteri utilizzati per le modalità di calcolo della superficie commerciale, che rappresenta il metodo maggiormente adoperato per le misure di consistenza dei beni; in particolare ci si riferisce alla **Norma UNI EN 15733:2011** (*ex Norma UNI 10750 del 2005*) come criterio utilizzato per le modalità di calcolo della superficie commerciale, secondo cui "Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati
- 60% delle verande
- 15% dei giardini di appartamento
- 10% dei giardini di ville e villini

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”

LOTTO UNICO

Unità Immobiliare di tipo civile su un livello catastale (Piano Secondo), composto da Appartamento (A.1.) disposto al Piano Secondo, sito nel Comune di Prata Principato Ultra (AV) alla Via [REDACTED], di piena ed esclusiva proprietà.

APPARTAMENTO di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED] (per una quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, proprietà per 500/1000), nato a Prata di Principato Ultra il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e di [REDACTED] (per una quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, proprietà per 500/1000), nata in SVIZZERA il [REDACTED] C.F. [REDACTED], ubicato nel Comune di Prata Principato Ultra (AV) Via [REDACTED] [REDACTED] disposto al Piano Secondo per una superficie complessiva lorda di mq 185,19.

1. Identificazione catastale

Appartamento Piano Secondo (non è presente planimetria catastale definitiva in cui sono indicati i vani e la diversa distribuzione di fatto dei vani):

N.C.E.U. Foglio: [REDACTED], Particella: [REDACTED], Subalterno: [REDACTED] graffate Particella: [REDACTED], Subalterno: [REDACTED], Consistenza: 7 vani, Categoria: A/2, Classe: 2, Rendita Catastale: € 506,13

Si evidenzia che il bene sopra descritto risulta essere regolarmente accatastato, in seguito a documentazione presentata dal Geometra [REDACTED] in data 12/05/1979 ed è presente in mappa. In allegato n°9 si riporta stralcio della planimetria generale in scala 1:1000, in cui è evidenziato il bene in oggetto e in allegato n°7 la planimetria catastale in scala 1:200. Si rappresenta che per il bene oggetto di pignoramento, in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n°2/75 per i lavori di completamento della sopraelevazione del 2° piano (piano sottotetto), non è stata presentata la planimetria catastale definitiva dove sono indicati i vani e la diversa distribuzione di fatto dei vani, ma bensì la pianta sottotetto originaria prima dell'esecuzione dei lavori. Pertanto ai fini di una vendita del bene, sono necessarie le attività tecniche per la regolarizzazione catastale dell'immobile attraverso rilievi e successiva procedura catastale urbana DOcFA in costituzione, consistente nella presentazione della planimetria aggiornata per categoria A2, in cui viene riportata la situazione reale dei luoghi, che, rispetto agli originari

provvedimenti concessori assentiti, presentano delle lievi difformità catastali ed urbanistico-edilizie e, precisamente presenta delle difformità relativamente alla diversa distribuzione interna degli ambienti dell'unità immobiliare, che non risultano conformi con quanto riportato nello stato di progetto e in Catasto Urbano variazioni che non modificano la rendita catastale del bene immobile in questione.

2. Confini di proprietà

L'appartamento situato al secondo piano del fabbricato residenziale sito nel Comune di Prata Principato Ultra (AV) alla [REDACTED], in cattivo stato di manutenzione e bisognoso di integrali lavori di ristrutturazione, con accesso dalla porta di caposcala di fronte a chi, salendo le scale, giunge al relativo pianerottolo composta da cinque vani ed accessori, con sovrastante sottotetto-volume tecnico di pertinenza esclusiva collegato alla descritta abitazione tramite scala interna, il tutto per complessivi sette vani catastali, il tutto confinante con pianerottolo comune e vano scala, con la detta via Guglielmo Marconi, con proprietà eredi [REDACTED] a sinistra, con proprietà [REDACTED] piano sottostante e con proprietà [REDACTED] a destra, o eventuali rispettivi aventi causa, salvo altri,

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

1. Descrizione degli immobili costituenti il lotto.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di pignoramento è sito in Prata Principato Ultra (AV), alla [REDACTED]. Esso si compone di tre piani fuori terra e di un piano sottotetto adibito a deposito, insiste sul suolo distinto catastalmente con la p.lla [REDACTED] (ex particella n° [REDACTED]) e confina a nord-est con [REDACTED], a nord-ovest con [REDACTED] e a sud-ovest con [REDACTED]. Al secondo piano del fabbricato residenziale di Via [REDACTED] è presente l'**appartamento** di superficie complessiva lorda di mq 185,19 oggetto della presente esecuzione immobiliare. L'immobile in oggetto è classificato catastalmente come appartamento di categoria A/2, ossia come abitazione di tipo civile. La zona urbana dove è situato il fabbricato in questione, è di tipo residenziale situata in posizione periferica a ridosso del centro urbano del Comune di Prata Principato Ultra, dotata delle urbanizzazioni primarie e non presenta elementi naturali predominanti e di panoramicità. L'immobile presenta qualità

progettuali, architettoniche e costruttive di tipo comune comunque non degne di particolare rilievo. Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], è in completo e totale stato di abbandono e allo stesso, sito al secondo piano di uno stabile con complessivi n. 2 appartamenti, si accede mediante un portone di ingresso con scala condominiale che conduce agli appartamenti posti al primo e al secondo piano, come riportato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia-Contributo n°426 rilasciata dal Sindaco del Comune di Prata Principato Ultra il 16 marzo 1989 (protocollo 1276) ai sensi della legge 14 maggio 1981 n°219 per i lavori di riparazione ristrutturazione che è stato oggetto l'intero fabbricato, in seguito al sisma del 23 novembre 1980 (cfr. all. n°6). Nonostante l'unità immobiliare in oggetto è classificata catastalmente come appartamento di categoria A/2, ossia come abitazione di tipo civile, l'immobile in questione è totalmente privo di tutti gli impianti a norma in quanto il bene è totalmente abbandonato e vetusto e, pertanto, per renderlo abitabile e adeguato sismicamente occorre che vengano ultimati i lavori interni ed esterni al fabbricato, presentando presso gli Uffici Tecnici competenti del Comune di Prata Principato Ultra una SCIA ALTERNATIVA al Permesso di Costruire. L'accesso all'appartamento presente al piano secondo avviene mediante la rampa di scala interna condominiale che porta dal primo al secondo piano, precisamente dal pianerottolo sito al primo piano si salgono le scale munite di ringhiera che porta all'unità abitativa sita al secondo piano, dove appena giunti sul pianerottolo è presente l'accesso all'interno dell'appartamento che avviene mediante una porta in legno che conduce ad un *ingresso-disimpegno2* di mq 7,02. Appena giunti all'interno dell'unità immobiliare sul lato Nord-Ovest troviamo una zona destinata ad un altro *disimpegno1* di mq 4,75 dal quale si accede ad un *bagno1* di mq 4,92 arieggiato ed illuminato da una finestra, ad una *camera da letto1* di mq 15,93 arieggiata ed illuminata da un'apertura mediante la quale è possibile accedere direttamente sul *balcone4* di 6,78 mq. Proseguendo sul lato Ovest è presente un *ripostiglio1* di mq 1,66, sul lato Nord-Est una *camera da letto2* di mq 19,98 arieggiata ed illuminata da un'apertura mediante la quale è possibile accedere direttamente sul *balcone3* di 4,81 mq, sul lato Est una *camera da letto3* di mq 13,50 arieggiata ed illuminata da una finestra, un *ripostiglio2* di mq 3,27 arieggiato ed illuminato da un'apertura mediante la quale è possibile accedere direttamente sul *balcone2* di 7,60 mq. Sul lato Sud-Est è presente un ampio *soggiorno* di mq 26,78 illuminato ed arieggiato da un'apertura mediante la quale è possibile accedere direttamente sul *balcone2* di 7,60 mq, sul lato Ovest un *bagno2* di mq 7,25 arieggiato ed illuminato da una finestra mentre sul lato Sud troviamo una *cucina* di mq 18,49 illuminata ed arieggiata da un'apertura mediante la

quale è possibile accedere direttamente sul *balcone5* di 5,57 mq e sul lato Sud-Ovest una *Sala-Pranzo* di mq 16,02 illuminata ed arieggiata da un'apertura mediante la quale è possibile accedere direttamente sul *balcone1* di 3,47 mq. **Si precisa che per la descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si è preso come riferimento la divisione interna riportata nella pianta secondo piano dello stato di fatto dei grafici allegati alla Concessione Edilizia-Contributo n°426/1989, che corrisponde alla situazione reale dei luoghi e, che, rispetto al provvedimento concessorio assentito, presenta delle lievi difformità urbanistico-edilizie relativamente alla diversa distribuzione interna degli ambienti dell'unità immobiliare.**

La superficie complessiva interna netta, esclusa quindi quella dei balconi è di mq 139,57, mentre l'altezza massima utile interna è di 3,10 m.

Caratteristiche strutturali e componenti edilizie

Il fabbricato in esame è costituito da struttura portante verticale in pareti portanti in muratura ordinaria in tufo e malta comune, con cordoli di conglomerato cementizio dosato per tutti muri perimetrali e trasversali portanti, armatura di tondini di ferro e legature trasversali, ossia staffe, che assicurano un perfetto collegamento e uniforme distribuzione dei carichi, dove i muri portanti sono di dimensioni di 40 cm con un'altezza pari a 3,40 m.

Le terrazze e balconate sono realizzate in cemento armato

I solai di piano in parte sono in legno, in parte in putrelle di ferro con tavelle di calcestruzzo ed in parte in latero cemento. La copertura a tetto sarà con orditura in legno e tegole curve, coppi e canali, a falde spingenti. Le tramezzature presenti sono in tavelle da cm 8 intonacate a faccia vista, le rifiniture interne sono del tipo comune in condizioni vetuste mentre quelle esterne sono pressoché inesistenti. Gli impianti tecnologici sono inefficienti non a norma e in condizioni di manutenzione scarse e vetuste in quanto l'immobile è totalmente abbandonato.

Le rifiniture, che sono in condizioni vetuste e fatiscenti e in alcuni tratti pressoché inesistenti come riportato precedentemente, sono del tipo comune per quanto riguarda le facciate esterne del fabbricato intonacate con intonaco liscio di cemento e a stucco ed in alcuni tratti in granigliato plastico, mentre, le facciate interne in intonaco liscio e tinteggiatura con pittura lavabile all'esterno e all'interno. Per quanto riguarda la pavimentazione interna all'unità immobiliare nei tratti dove è ancora presente i pavimenti sono realizzati con piastrelle maiolicate mentre sui terrazzi i pavimenti sono in gres naturale con sovrastante ringhiera in cattive condizioni di manutenzione. Gli infissi esterni sono del tipo a due ante a battente in legno pino rosso a vetro singolo in condizioni fatiscenti, gli infissi interni smontati e presenti

all'interno dell'unità immobiliare sono invece in legno tamburato mentre il portone d'ingresso invece è in alluminio a due ante a battente in condizioni vetuste e fatiscenti. I gradini della scala condominiale a rampe parallele, le soglie e i davanzali ancora presenti all'interno dell'appartamento sono realizzati in lastre di marmo bianco. Inoltre in sede di sopralluogo all'interno dell'unità abitativa **per quanto concerne l'impianto elettrico si è potuto riscontrare che ci sono le tubazioni e la cassetta del quadro elettrico, ma non vi sono i fili conduttori, che manca il quadro elettrico, gli interruttori magnetotermici, i differenziali, salvavita e prese e punti luce a parete.**

L'unità abitativa risulta esposta in posizione Nord-Est e Sud-Ovest, tutti gli ambienti sono illuminati direttamente, tramite finestre o porte-finestre che consentono l'accesso ai balconi e all'interno dell'unità abitativa e l'illuminazione naturale dell'appartamento risulta sufficiente e può essere giudicata nel suo complesso conforme alle esigenze abitative, così come la ventilazione, che garantisce un ricambio d'aria in maniera regolamentare. La dimensione dei vani è sufficiente in quanto risultano consoni alle esigenze abitative e la loro distribuzione è piuttosto funzionale, mentre, in merito alle finiture interne, in generale, si precisa che la qualità delle stesse ed il livello di manutenzione è pressoché inesistente.

Impianti

All'interno dell'unità immobiliare a destinazione residenziale presente al piano secondo del fabbricato residenziale, totalmente abbandonato e vetusto, in cattivo stato di manutenzione e bisognevole di lavori di ristrutturazione, vi è la predisposizione degli impianti elettrico, idrico e termico-sanitario, come si è potuto constatare in sede di sopralluogo, ma non risultano effettuati gli allacci alle rispettive utenze. Per l'impianto elettrico, che non è a norma e non risulta effettuato l'allaccio alla rispettiva utenza, si è potuto riscontrare che ci sono le tubazioni e la cassetta del quadro elettrico, ma non vi sono i fili conduttori, che manca il quadro elettrico, gli interruttori magnetotermici, i differenziali, salvavita, prese e punti luce a parete. Per quanto concerne invece l'impianto idrico e termico-sanitario da predisporre all'interno dell'unità immobiliare, come si è potuto constatare in sede di sopralluogo, non risultano essere presenti né i servizi igienici e né gli elementi radianti e né tantomeno predisposto l'allaccio alle rispettive utenze con incanalamento delle condotte di scarico delle acque bianche e nere nella rete fognaria esistente regolarmente collegata alla condotta fognaria pubblica della rete comunale. Inoltre come si evince dal rilievo fotografico (*vedi all. n°11*) all'interno dell'unità abitativa non è predisposto neanche l'impianto telefonico del tipo

sottotraccia. Per quanto concerne il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale come riportato precedentemente nel paragrafo “**Criteri di Stima adottati per la Valutazione dei Lotti**” ci si riferisce alla **Norma UNI EN 15733:2011** (ex *Norma UNI 10750 del 2005*) come criterio utilizzato per le modalità di calcolo della superficie commerciale, secondo cui “Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati
- 60% delle verande
- 15% dei giardini di appartamento
- 10% dei giardini di ville e villini

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Nel caso specifico il coefficiente di ponderazione utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale dell'appartamento è pari ad 1,00 mentre il coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale dei balconi e del vano scala è pari a 0,25, e, dai calcoli effettuati la superficie commerciale medesima è pari 185.19 mq (vedi allegato n°9 elaborati tecnici superficie lorda commerciale).

Per il calcolo dei costi necessari all'adeguamento alla vigente normativa degli impianti presenti all'interno dell'appartamento totalmente abbandonato e vetusto si rimanda alla valutazione del bene oggetto di procedura regolarmente terminato, utilizzando la stima per costo di costruzione, metodo sintetico basato sulla determinazione del costo da sostenere per la realizzazione dell'immobile con tecniche e prezzi attuali che permetterà di calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile in regime di ordinarietà. Per il calcolo della stima per costo di costruzione delle opere in progetto riferite all'attualità, si farà riferimento al **metodo basato sulla determinazione del costo da sostenere per l'ultimazione dei lavori interni ed esterni all'immobile con tecniche e prezzi attuali, che comprende anche l'adeguamento degli impianti alle vigenti normative,** facendo riferimento all'Allegato A del Decreto Dirigenziale n. 470 del 03/12/2014 del Dipartimento Politiche Territoriali – Direzione Generale Governo del Territorio della Regione Campania avente ad oggetto: “Aggiornamento limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata”.

Si rileva inoltre che l'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e, che, per l'acquisizione dello stesso si quantifica un costo pari a Euro 800,00.

Nella figura di seguito è schematizzata l'attuale situazione dei luoghi di procedura esecutiva riportata all'interno della planimetria dello stato reale dei luoghi (cfr. figura n°1).

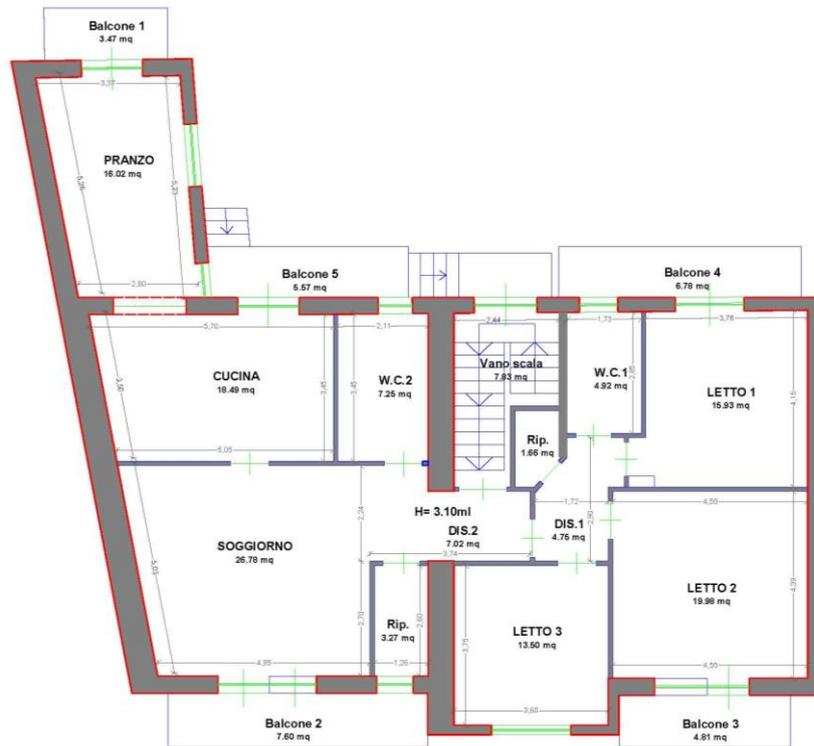


Figura n°1: planimetria dello stato reale dei luoghi.

Si riportano inoltre di seguito anche le foto scattate all'interno dell'appartamento durante l'accesso sui luoghi di causa che riportano lo stato reale dell'unità immobiliare:





Stato conservativo

Come già detto in precedenza l'immobile presenta qualità progettuali, architettoniche e costruttive di tipo comune, non degne di particolare rilievo, dove in dettaglio le facciate dell'immobile e gli infissi esterni non presentano elementi di pregio architettonico, ricadendo in tipologie normalmente utilizzate. Per quanto riguarda lo stato conservativo, va detto che il fabbricato presenta un cattivo stato di conservazione, in particolare, si evidenzia che le finiture esterne necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria lungo le pareti esterne. Il bene descritto è in condizioni fatiscente, sia internamente che esternamente, per cui, allo stato attuale, necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e anche gli impianti non sono a norma e non sono funzionanti.

Caratteristiche della zona

La zona in cui si trova il bene pignorato si trova in posizione periferica del Comune di Prata Principato Ultra ed è ben servita. È caratterizzata da abitazioni sparse, prevalentemente in fabbricati rurali e storici, si trova in prossimità della stazione ferroviaria, di collegamento con le varie zone della città, quindi, caratterizzata da un discreto traffico stradale quindi servita dai servizi dei trasporti pubblici su Strada Provinciale 46 e su Strada Provinciale 127 e dotata

dunque delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Dal centro del Comune di Prata Principato Ultra è distante meno di 800 m, precisamente dal Municipio dalle attività scolastiche e commerciali di prima necessità, e, nelle vicinanze sono presenti attività di ristorazione, negozio di articoli per il giardinaggio, autorimessa d'auto, un meccanico e assistenza automobili, Studio Medico nutrizionista e un'attività di servizi di trasporto.

2. Possibilità di divisione dell'immobile in più lotti

Per quanto concerne la possibilità di divisione dell'immobile oggetto di pignoramento in più lotti, viene ribadita l'indivisibilità del bene in oggetto, per cui non è ipotizzabile la divisione dello stesso in sub unità o sub lotti.

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene oggetto di pignoramento, **Quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni per ciascuno degli esecutati ([REDACTED] e [REDACTED])** su **APPARTAMENTO** di tipo civile sito al Piano Secondo del fabbricato residenziale nel Comune di Prata di Principato Ultra (AV) alla Via [REDACTED], è censito nel N.C.E.U. al Foglio: [REDACTED], Particella: [REDACTED], Subalterno: [REDACTED], graffate Particella: [REDACTED], Subalterno: [REDACTED], Consistenza: [REDACTED], Categoria: [REDACTED], Classe: [REDACTED], Rendita Catastale: € [REDACTED] il tutto per complessivi 184 mq di superficie catastale totale escluse aree scoperte 184 mq. Tale particella [REDACTED] è nata in seguito alla Variazione del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] bonifica identificativo catastale n. [REDACTED] costituita dalla soppressione della particella CEU SEZ Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] Sub. [REDACTED] per allineamento mappe a sua volta ex p.lla [REDACTED] Sub. [REDACTED].

In riferimento alla Certificazione Notarile prodotta dal Creditore Procedente si evince che il primo Atto di Acquisto "Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Montoro Superiore il [REDACTED], Repertorio [REDACTED]/Raccolta [REDACTED], registrato in Avellino l'[REDACTED] seguente al n. [REDACTED] e trascritto pure in Avellino il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]", in cui ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] era pervenuto l'immobile oggetto di pignoramento, anteriore di venti anni dalla data della trascrizione del pignoramento del [REDACTED], **risulta antecedente alla meccanizzazione del Catasto Fabbricati iniziata in data 30 Giugno 1987 e, pertanto, lo scrivente CTU produce l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione.**

A tal proposito il CTU fa presente in riferimento a ciò che produrrà l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione, ricostruendo la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando, nel caso di immobili riportati in C.F., la particella del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato è stato edificato. Dalla documentazione catastale che si è prodotta (*vedi allegato n°7*) si evince:

- che la particella [REDACTED] oggetto di pignoramento riportata al Catasto Fabbricati, nel Catasto Terreni corrisponde sempre alla particella [REDACTED] nelle informazioni riportate negli atti del catasto al 2023;
- che la particella [REDACTED] censita al Catasto Terreni rientra nel settore "Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1", particella con qualità ENTE URBANO di superficie pari a [REDACTED] m²;
- che dall'Impianto Meccanografico del 14/01/1977 al 05/02/2015 l'immobile predecessore nel Comune di Prata di Principato Ultra era censito nel Catasto Terreni al Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED];
- che dal [REDACTED] in seguito alla Variazione del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] in seguito alla Bonifica Identificativo Catastale (n. [REDACTED]), l'immobile attuale censito al Catasto Terreni nel Comune di Prata Principato Ultra era Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED];
- che in seguito a tale Bonifica Catastale è stata soppressa la Particella [REDACTED] Foglio [REDACTED] del Comune di Prata Principato Ultra (AV);
- che dall'Impianto meccanografico del 14/01/1977 al 30/11/2007 i dati di classamento dell'immobile predecessore Particella [REDACTED] Foglio [REDACTED] nel Comune di Prata Principato Ultra erano: Reddito dominicale e agrario pari ad € 0,00, Particella con qualità: FU D ACCERT pari ad una superficie [REDACTED] m² e [REDACTED];
- che dal 30/11/2007 al 05/02/2015 in seguito alla Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 30/11/2007 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 30/11/2007 (n. [REDACTED]) l'immobile predecessore Particella [REDACTED] Foglio [REDACTED] del Comune di Prata Principato Ultra, era una particella con qualità ENTE URBANO di superficie [REDACTED] m², Aree di enti urbani e promiscui Partita speciale 1;
- che dal 05/02/2015 in seguito alla Variazione del 05/02/2015 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 05/02/2015 Bonifica Identificativo Catastale (n. [REDACTED]), l'immobile attuale Particella [REDACTED] Foglio [REDACTED], era una particella con qualità ENTE URBANO di Superficie pari a [REDACTED] m², con Reddito dominicale e agrario pari a Euro 0,00 Aree di enti urbani e promiscui Partita speciale 1, e, che veniva soppresso l'immobile particella [REDACTED] Foglio [REDACTED] del Comune di Prata Principato Ultra.

Per quanto riguarda la storia degli intestati dell'immobile predecessore Particella [REDACTED] Foglio [REDACTED] Comune di Prata Principato Ultra censito al Catasto Terreni si evince:

- che dall'Impianto meccanografico del 14/01/1977 al 11/09/1994 erano [REDACTED] [REDACTED] per diritti di proprietà per 1000/1000;

- che in seguito alla denuncia (nei passaggi per causa di morte) del [REDACTED] - UU Sede Avellino (AV) Registrazione Volume [REDACTED] n° [REDACTED] registrato in data 10/03/1995 SUCCESSIONE Voltura n. [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal 21/02/2005 erano:
 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a Avellino (AV) il [REDACTED] dal 11/09/1994 al 11/09/1994 Diritto di Proprietà per 1/36;
 2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a PAGO DEL VALLO DI LAURO (AV) il [REDACTED] dal 11/09/1994 al 11/09/1994 Diritto Proprietà per 3/36;
 3. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] (AV) il [REDACTED] dal 11/09/1994 al 11/09/1994 Diritto di Proprietà per 3/36;
 4. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a AVELLINO (AV) il [REDACTED] dal 11/09/1994 al 30/11/2007 Diritto di Proprietà per 1/36;
 5. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a OSPEDALETTO [REDACTED] (AV) il [REDACTED] dal 11/09/1994 al 30/11/2007 Diritto di Proprietà per 3/36;
 6. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a AVELLINO (AV) il [REDACTED] dal 11/09/1994 al 30/11/2007 Diritto di Proprietà per 1/36;
 7. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a OSPEDALETTO D'ALPINOLO (AV) il [REDACTED] dal 11/09/1994 al 30/11/2007 Diritto di Proprietà per 3/36;
 8. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a PRATA DI PRINCIPATO ULTRA (AV) il [REDACTED] dal 11/09/1994 al 30/11/2007;
- che per gli intestati:
 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a OSPEDALETTO D'ALPINOLO (AV) il [REDACTED] dal 11/09/1994 al 30/11/2007 Diritto di Proprietà per 3/36;
 2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a AVELLINO (AV) il [REDACTED] dal 11/09/1994 al 30/11/2007 Diritto di Proprietà per 1/36;
 3. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a OSPEDALETTO D'ALPINOLO (AV) il [REDACTED] dal 11/09/1994 al 30/11/2007 Diritto di: Proprietà per 3/36;
- il diritto di Proprietà successivamente è variato e deriva dalla Rettifica di Intestazione all' attualità del 11/09/1994 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] ([REDACTED]) Repertorio n. [REDACTED] - UR Sede AVELLINO (AV) Registrazione Volume [REDACTED] [REDACTED] registrato in data 10/03/1995 - [REDACTED] [REDACTED] in atti dal 23/02/2005.

Inoltre il CTU precisa che vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione, con le risultanze catastali, e, che non ci sono eventuali difformità riferite al Foglio, Particella e Subalterno dell'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare.

Che per quanto riguarda le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno), tramite disposizioni interne d'Ufficio dell'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Avellino Territorio Servizi Catastali, mediante Variazione del 05/02/2015 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 05/02/2015 [REDACTED] [REDACTED], sono variate le particelle con i relativi

subalterni esistenti, dove tale pratica era costituita dalla soppressione della PARTICELLA CEU SEZ Foglio ■ p.lla ■ Sub. ■ per allineamento mappe a sua volta ex p.lla ■ Sub. ■. Che tali variazioni disposte d'ufficio, consistenti in una bonifica identificativa catastale in atti dal 2015, sono intervenute in un **momento antecedente rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento presentato in data 23 Giugno 2023**, e, che a tali variazioni non corrisponde una modifica nella consistenza materiale dell'immobile.

In risposta al presente quesito, l'esperto precisa altresì che per le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, non è possibile sovrapporre la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in quanto quest'ultima non è aggiornata in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n°2/75 per i lavori di completamento della sopraelevazione del 2° piano (piano sottotetto), ossia non è stata presentata la planimetria catastale definitiva dove venivano indicati i vani e la diversa distribuzione di fatto dei vani, ma bensì è stata presentata la planimetria della pianta sottotetto originaria prima dell'esecuzione dei lavori. Pertanto ai fini della vendita del bene, sono necessarie le attività tecniche per la regolarizzazione catastale dell'immobile attraverso rilievi e successiva procedura catastale urbana **DOCFA in costituzione, dove nella causale è riportata la dicitura unità afferente con intestati in sopraelevazione allegando il titolo di proprietà**, consistente nella presentazione della planimetria aggiornata per categoria A2, in cui viene riportata la situazione reale dei luoghi, che, rispetto agli originari provvedimenti concessori assentiti, presentano delle lievi difformità urbanistico-edilizie e, precisamente presenta delle difformità relativamente alla diversa distribuzione interna degli ambienti dell'unità immobiliare, che non risultano conformi con quanto riportato nello stato di progetto riferito alla Licenza Edilizia n°2/75 rilasciata per i lavori di completamento della sopraelevazione del 2° piano (piano sottotetto), variazioni che non modificano la rendita catastale del bene immobile in questione, e, che sono sanabili con una Scia in Sanatoria da presentare presso gli uffici tecnici competenti.

Nella figura di seguito è schematizzata l'attuale situazione dei luoghi di causa riportata all'interno della planimetria dello stato reale dei luoghi (cfr. figura n°2).

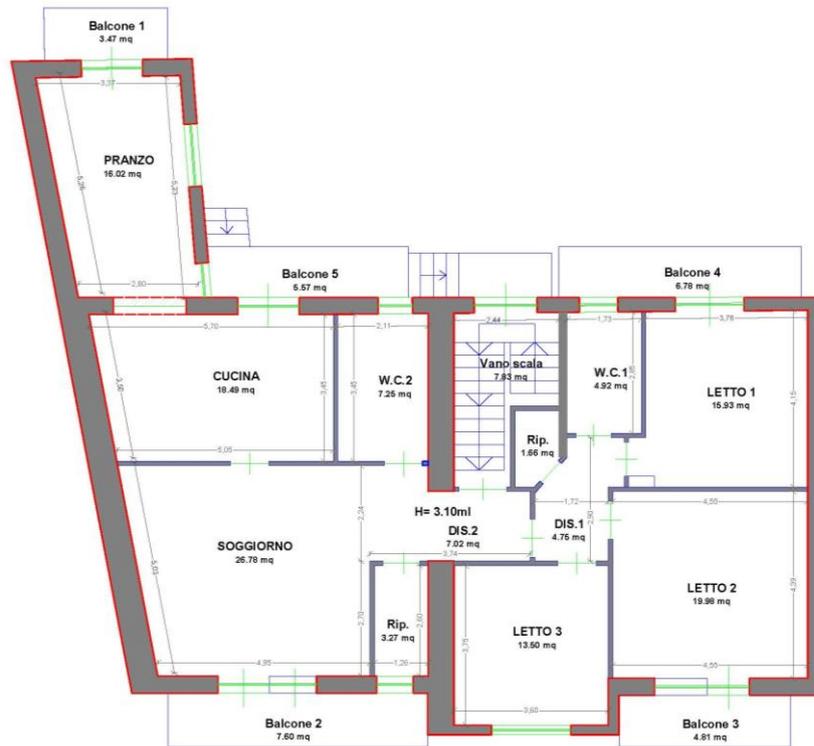


Figura n°2: Planimetria dello stato reale dei luoghi.

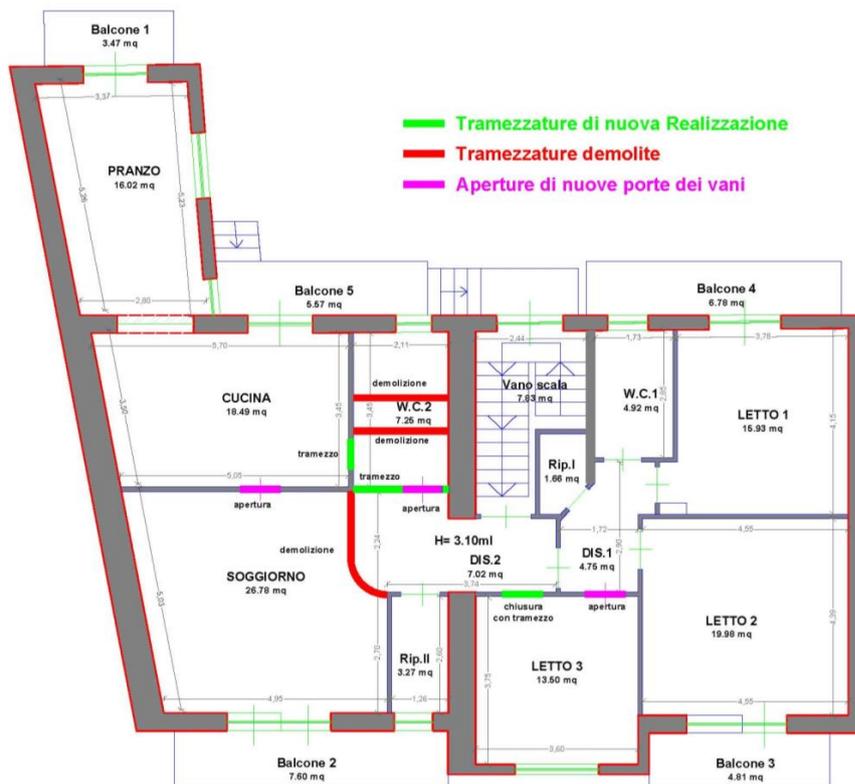


Figura n°3: Planimetria di confronto tra lo stato legittimo/reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità.

Nella figura n°3 è riportato il confronto tra lo stato assentito e lo stato reale dei luoghi di causa, dove sono evidenziate con i rispettivi colori le tramezzature demolite e/o realizzate e le aperture di nuove porte realizzate nei vari vani senza rilascio di apposita autorizzazione.

Per quanto riguarda la quantificazione dei costi da sostenere per l'eliminazione delle difformità riscontrate e regolarizzare il bene dal punto di vista catastale, ossia presentare la planimetria catastale dello stato reale dei luoghi mediante procedura catastale urbana DOCFA, **la spesa da sostenere è pari ad € 700, compreso oneri previsti per legge, così come riportato nel preventivo per la regolarizzazione catastale che si allega alla relazione peritale** (cfr. allegato n°10).

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

LOTTO UNICO: – Quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni per ciascuno degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] per la proprietà dell'appartamento ubicato in Prata Principato Ultra alla Via [REDACTED], piano secondo; è composto da sette vani, confina con pianerottolo comune e vano scala, con proprietà [REDACTED] a nord, con proprietà [REDACTED] ad ovest, con Via [REDACTED] ad est; è riportato nel C.F. del Comune di PRATA PRINCIPATO ULTRA al Foglio [REDACTED], P.lla [REDACTED] (ex p.lle graffate [REDACTED]), sub. [REDACTED] graffate. La superficie commerciale è pari a 185,19 mq. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma nella planimetria catastale non è rappresentata la distribuzione di fatto dei vani; vi è Licenza Edilizia n°2/75 del 1975, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione interna degli ambienti, consistente in tramezzature demolite e/o realizzate e aperture di nuove porte nei vari vani, variazioni che non modificano la rendita catastale del bene immobile in questione, e, che sono sanabili con una Scia in Sanatoria da presentare presso gli uffici tecnici competenti; non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona B2 Completamento del Tessuto Urbano Moderno per quanto riguarda la p.lla [REDACTED] con qualità ENTE URBANO censita nel C.T;

PREZZO BASE euro € 30.000,00.

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

In riferimento a tale quesito il CTU procede alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.** A tal riguardo l'esperto fa presente che è stato acquisito l'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (*cfr. allegato n°15*), Atto di Compravendita del [REDACTED] Repertorio n° [REDACTED] Raccolta n° [REDACTED], redatto dal Notaio [REDACTED], sede Guardia dei Lombardi (AV), registrato a Sant'Angelo dei Lombardi il [REDACTED] al n° [REDACTED] It e trascritto ad Avellino il 07/07/2009 n.ri [REDACTED], con cui i germani [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di comproprietà pari ad un quarto ($1/4$) in piena proprietà e per la quota di un quarto ($1/4$) in nuda proprietà, e [REDACTED], personalmente, per il diritto reale di usufrutto vitalizio sulla quota indivisa dei due quarti ($2/4$), e tutti indivisibilmente per l'intero, **vendevano ai coniugi [REDACTED] che accettavano ed acquistavano in regime di comunione legale dei beni, la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento al piano secondo del fabbricato residenziale in Comune di Prata di Principato Ultra (AV) alla Via [REDACTED],** in cattivo stato di manutenzione e bisognevole di integrali lavori di ristrutturazione con accesso dalla porta di caposcala di fronte a chi, salendo le scale, giunge al relativo pianerottolo, composta da cinque vani ed accessori, con sovrastante sottotetto-volume tecnico di pertinenza esclusiva collegato alla descritta abitazione tramite scala interna, il tutto per complessivi sette vani catastali, il tutto confinante con pianerottolo comune e vano scala, con la detta via [REDACTED], con proprietà ere di [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], o eventuali rispettivi aventi causa, salvo altri, in Catasto Fabbricati in ditta concordante al foglio 11, p.lle graffate n. [REDACTED], sub [REDACTED], e n. [REDACTED], sub [REDACTED], via [REDACTED], piano 2, cat. A/4, cl. 2, va ni 7, RC € 506,13. In seguito alla morte del sig.re [REDACTED] nato il 31/08/1939 a Milano C.F. [REDACTED] ci fu il ricongiungimento di usufrutto

Quanto alla provenienza i venditori, [REDACTED] nato il 10.10.1975 a Milano c.f. [REDACTED] per le quote pari a $1/4$ nuda proprietà, pari a $1/4$ piena proprietà, [REDACTED], nata il 26.09.1978 a Milano c.f. [REDACTED] per le quote pari a $1/4$ nuda proprietà, pari a $1/4$ piena proprietà dell'immobile di Prata P.U. f. [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub [REDACTED], graffate f. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED], garantivano di essere divenuti proprietari in comune pro-indiviso e per i diritti dichiarati di quanto venduto in forza di Atto di Donazione materna e paterna accettata (contenente riserva del diritto reale di usufrutto vitalizio sulla quota di

comproprietà indivisa pari ad un mezzo in favore della madre [REDACTED] ricevuto dal Notaio [REDACTED] il 27 gennaio 1999, Repertorio [REDACTED] Raccolta [REDACTED], registrato in Milano il 3 febbraio seguente al n. [REDACTED] e trascritto in Avellino il 18 febbraio 1999 ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED] nato il 31.08.1939 a Milano c.f. [REDACTED], [REDACTED] nata il 30.07.1945 a Ospedaletto d'Alpinolo (AV), c.f. [REDACTED].

Con la precisione che alla parte dante causa, coniugi [REDACTED] nato a Milano (MI) il 31/08/1939 c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata il 30/07/1945 a Ospedaletto d'Alpinolo (AV) c.f. [REDACTED], quanto in oggetto era pervenuto, in regime di comunione legale dei beni, in forza di Atto di Compravendita ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Montoro Superiore il 23 giugno 1984, Repertorio [REDACTED]/Raccolta [REDACTED], registrato in Avellino l'11 luglio seguente al n. [REDACTED] e trascritto pure in Avellino il 10 luglio 1984 ai nn. [REDACTED].

Quanto in oggetto era divenuto di comproprietà ordinaria di essi nominati coniugi [REDACTED] a seguito della sentenza pronunciata dal Tribunale di Milano - Sezione IX civile il 15 gennaio 1999, ad oggetto omologa della separazione consensuale, seguita dalla sentenza n. [REDACTED] emessa sempre dal Tribunale di Milano - Sezione IX civile il 28 giugno 2006, passata in giudicato il 2 agosto 2006 per mancata opposizione, con la quale è stato dichiarato lo scioglimento degli effetti civili del matrimonio e quindi il divorzio.

I coniugi [REDACTED] contraevano ipoteca volontaria iscritta il 07/07/2009 ai n.ri [REDACTED] nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/07/2009 ai Rogiti del Notaio [REDACTED] sede Guardia dei Lombardi (AV) Repertorio n° [REDACTED] Raccolta n° [REDACTED]. Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà e si allega Atto di Acquisto di Compravendita del 03/07/2009 Repertorio n° [REDACTED] Raccolta n° [REDACTED], redatto dal Notaio [REDACTED] trascritto ad Avellino il 07/07/2009 n.ri [REDACTED] del bene da parte dei debitori eseguiti.

Nella ricostruzione dei passaggi di proprietà risulta che la consistenza catastale del bene è diversa da quella attuale, infatti sia la particella che i relativi subalterni del bene oggetto di pignoramento trascritto in data 23/06/2023 sono diversi in seguito a variazioni catastali.

Infatti risulta che dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 05/02/2015 le particelle erano [REDACTED] Subalterno [REDACTED] e [REDACTED] Subalterno [REDACTED] presenti nei vari passaggi di proprietà, mentre, le particelle oggetto di pignoramento sono [REDACTED] Subalterno [REDACTED] e [REDACTED] Subalterno [REDACTED] graffate nate in seguito alla Variazione interna dell'Agenzia del Territorio di Avellino del 05/02/2015

Pratica n. ██████ in atti dal 05/02/2015, mediante bonifica identificativo catastale n. ██████ costituita dalla soppressione della particella CEU SEZ Foglio █ p.lla █ Sub. █ per allineamento mappe a sua volta ex p.lla █ Sub. █, così come riportata all'interno della storicità della particella 1281 sub 5 e 10 oggetto di procedura esecutiva (*cfr. all. n°7*).

A tal riguardo, dalla ricostruzione dei vari passaggi di proprietà, si deduce che la particella originaria (Foglio █ p.lla █ Sub. █ e p.lla █ Sub. █) in seguito alla Variazione del 05/02/2015 eseguita internamente dal Catasto con Pratica n. ██████ mediante bonifica identificativo catastale (n. ██████) costituita dalla soppressione della particella ceu sez Foglio █ p.lla █ sub █ per allineamento mappe, è diventata la p.lla █ sub. █ e sub. █ graffate, oggetto di procedura esecutiva immobiliare, quindi il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. Poiché l'oggetto di procedura di esecuzione immobiliare è un fabbricato, lo scrivente CTU fa presente che la particella ██████ oggetto di pignoramento riportata al Catasto Fabbricati, nel Catasto Terreni corrisponde sempre alla particella ██████ dalle informazioni riportate negli atti del catasto al 2023, che dall'Impianto Meccanografico del 14/01/1977 al 05/02/2015 l'immobile predecessore nel Comune di Prata di Principato Ultra era censito nel Catasto Terreni al Foglio █ Particella █ e, che, dal 05/02/2015 in seguito alla Variazione del 05/02/2015 Pratica n. ██████ in atti dal 05/02/2015 in seguito alla Bonifica Identificativo Catastale (n. ██████) è stata soppressa la Particella █ Foglio █ del Comune di Prata Principato Ultra (AV). Si allega Foglio di Mappa Catastale con evidenziata la particella interessata dal pignoramento immobiliare (*cfr. figura n°4*).



Figura n°4: Foglio di Mappa Catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Per maggior chiarezza si allegano le mappe catastali cartacee sia per il Catasto Terreni che per il Catasto Fabbricati antecedenti l'impianto meccanografico del 1977 dove sono evidenziate sia la p.lla 6 ■ Catasto Terreni che oggi risulta essere p.lla ■ in seguito alla variazione in soppressione del 05/02/2015 mediante Bonifica Identificativo Catastale che le p.lle ■ Catasto Fabbricati che oggi risulta essere p.lla ■ in seguito alla variazione in soppressione del 05/02/2015 mediante Bonifica Identificativo Catastale (cfr. figura n°5 e 6).



Figura n°5: Foglio di Mappa Cartacea Catasto Terreni antecedente all'impianto Meccanografico del 1977 dove è riportata la p.lla [redacted]

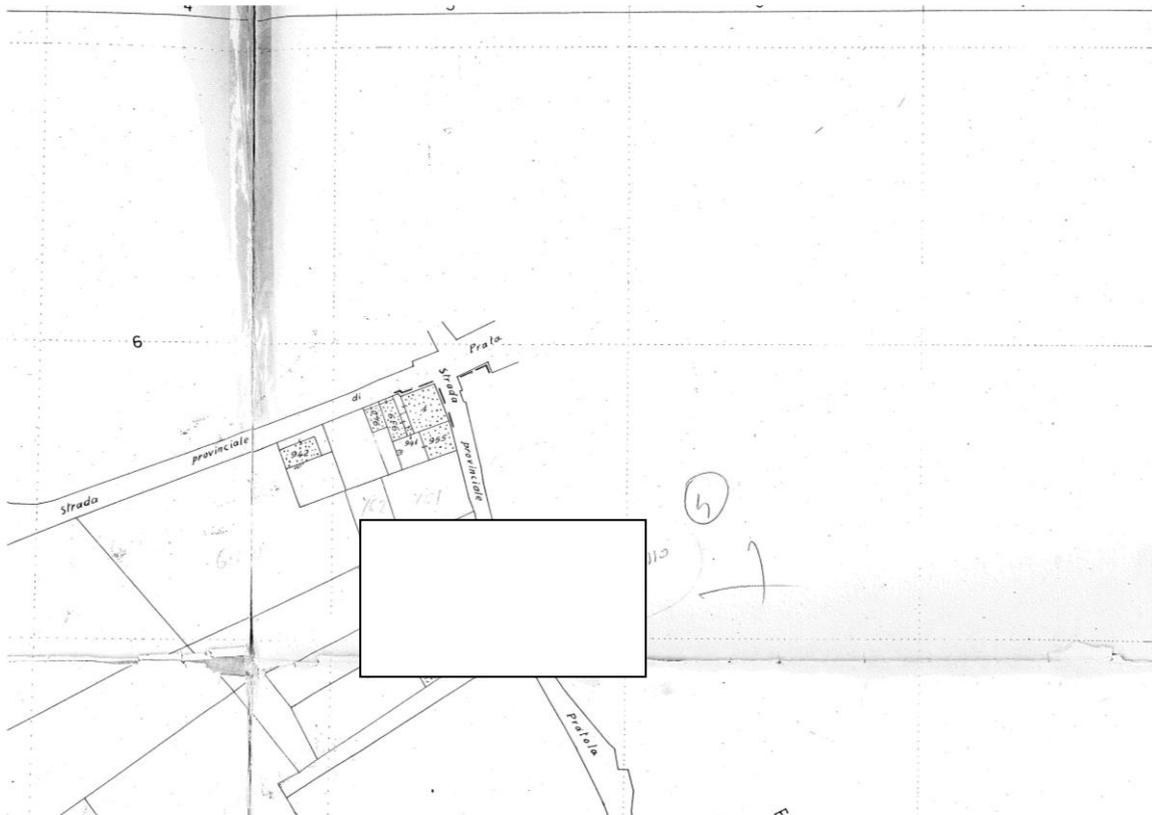


Figura n°6: Foglio di Mappa Cartacea Catasto Fabbricati Terreni antecedente all'impianto Meccanografico del 1987 dove sono riportate le [redacted]

Inoltre poiché entrambi i coniugi [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, sono debitori esecutati dei beni oggetto di pignoramento, dalla data dell'atto di acquisto non esistono atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli da segnalare al G.E. Per maggior chiarezza lo scrivente CTU ha effettuato visure ipotecarie ad entrambi i debitori esecutati e non risultano essere presenti altre formalità al di fuori del pignoramento in questione (*cfr. allegato n°7*).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato residenziale sito a Prata Principato Ultra in [REDACTED] di cui è parte la consistenza immobiliare oggetto di procedura esecutiva è stato realizzato in data antecedente all'1settembre 1967 come riferito dagli Uffici Tecnici del Comune di Prata, come risulta dalle indagini effettuate nel contesto di ubicazione del bene oggetto di pignoramento, dalla consultazione della documentazione acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Avellino e del Genio Civile di Avellino, dalle aerofotogrammetrie della zona visionate presso gli uffici competenti, dalle informazioni desumibili dagli atti di trasferimento del bene e dalla tipologia costruttiva utilizzata per l'immobile in questione.

L'unità immobiliare in oggetto, in sopraelevazione, è stata realizzata in forza ed in conformità alla licenza edilizia n. 2 rilasciata dal Sindaco del Comune di Prata di Principato Ultra il 13 febbraio 1975 e, che, per l'intero fabbricato danneggiato dal sisma del 23 novembre 1980, è stata rilasciata concessione edilizia-contributo n. 426 dal Sindaco del Comune di Prata Principato Ultra il 16 marzo 1989 (protocollo 1276) ai sensi della legge 14 maggio 1981 n. 219 per i lavori di riparazione/ristrutturazione dell'immobile e, che, come riferito dall'ufficio tecnico, agli atti non è stata rilevata nessuna documentazione che attesti il rilascio del contributo e la relativa apertura di credito, infatti come è riportato all'interno della Concessione, il rilascio del contributo previsto dagli artt. 9 e 10 della Legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni e la relativa apertura di credito erano subordinati alla disponibilità presso il comune degli appositi fondi (*cfr. allegato n°6*). Inoltre come riportato sia all'interno dell'Atto di Compravendita del 03/07/2009 Repertorio n° [REDACTED] Raccolta n° [REDACTED] redatto dal Notaio [REDACTED], che dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Prata Principato Ultra, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva possiede i requisiti sostanziali di abitabilità, ai sensi del disposto

del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, giusta licenza di agibilità n° di protocollo rilasciata dal Sindaco di Prata di Principato Ultra il 2 marzo 1979, e che gli impianti in essa esistenti erano conformi alle norme in materia di sicurezza vigenti al momento in cui furono realizzati, venendo esonerata la parte venditrice da obblighi di adeguamento ed accettandoli la parte acquirente nello stato in cui attualmente erano. A tal proposito in riferimento a ciò lo scrivente fa presente al G.E. che dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati sui luoghi oggetto di causa, si è evinto che per l'unità immobiliare oggetto di causa, priva di tutti gli impianti a norma in quanto totalmente abbandonata e vetusta, per ultimare i lavori interni ed esterni al fabbricato e renderla abitabile e adeguata sismicamente alla nuova normativa vigente, occorre presentare una SCIA ALTERNATIVA al Permesso di Costruire presso gli Uffici Tecnici del Comune di Prata Principato Ultra la cui spesa è pari ad € 2000,00 stimati, comprensivi degli oneri di costruzione e di urbanizzazione, di diritti di segreteria e istruttoria pari ad € 516,00 e degli oneri tecnici, mentre, per il rilascio dell'agibilità verrà presentata una SCIA DI AGIBILITÀ dove si stima per l'ottenimento di tale pratica € 800,00 comprensivi dei diritti di segreteria pari ad € 150,00, facendo riferimento ai punti presenti nell'art. 24 de DPR 380/2001. Per quanto riguarda la verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c. in riferimento al punto 7 *"in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"* lo scrivente CTU asserisce che sia in seguito agli accessi sui luoghi di causa che presso gli uffici tecnici competenti non si è riscontrato nessun abuso edilizio e né tantomeno eventuali presentazioni di istanze di condono; in riferimento al punto 8 *"la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;"* dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Avellino e presso il Comune di Prata Principato Ultra si è verificato che il bene oggetto di pignoramento non è sottoposto alla disciplina dei beni demaniali, non è gravato da censo, livello o uso civico e né tantomeno c'è stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; in riferimento al punto 9 *"l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,*

su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato” dai controlli effettuati e dalla documentazione presente negli atti di causa non ci sono informazioni relative all’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie e su eventuali spese condominiali non pagate in quanto come già riportato precedentemente negli altri quesiti il bene è totalmente abbandonato da anni.

Al fine di poter indicare la conformità o meno della costruzione dell’immobile, in data 10/10/2023 il sottoscritto a mezzo PEC, recandosi successivamente negli uffici comunali al fine di estrarre le relative copie, faceva richiesta presso l’ufficio tecnico del Comune di Prata Principato Ultra di esaminare ed estrarre copia della documentazione relativa al fabbricato residenziale sito in Via [REDACTED] nel quale è ubicato il bene oggetto di causa, ed in particolare venivano ritirati i seguenti titoli autorizzativi:

- 1) Licenza Edilizia n°2 rilasciata dal Sindaco del Comune di Prata di Principato Ultra il 13/02/1975 per i lavori di completamento della sopraelevazione al secondo piano;
- 2) Concessione Edilizia-Contributo n°426/89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Prata Principato Ultra il 16 marzo 1989 (protocollo 1276) ai sensi della legge 14 maggio 1981 n. 219 per i lavori di riparazione/ristrutturazione dell’immobile danneggiato dal sisma del 23 novembre 1980.

L’immobile, sopraelevazione sita al secondo piano, è realizzata dopo il 1975.

La Licenza Edilizia n°2/1975 rilasciata dal Sindaco del Comune di Prata di Principato Ultra il 13 febbraio 1975 consisteva nella realizzazione della sopraelevazione sita al secondo piano del fabbricato residenziale realizzato in data antecedente all’1settembre 1967.

La Concessione Edilizia Contributo n°426/89, rilasciata dal Sindaco del Comune di Prata Principato Ultra il 16 marzo 1989 (protocollo 1276) ai sensi della legge 14 maggio 1981 n. 219, invece riguardava i lavori di riparazione/ristrutturazione dell’intero fabbricato residenziale danneggiato dal sisma del 23 novembre 1980.

In merito all’abitabilità dell’immobile lo scrivente CTU, in seguito agli accessi agli atti presso gli Uffici Tecnici competenti, ha rinvenuto licenza di agibilità n°1 di protocollo rilasciata dal Sindaco di Prata di Principato Ultra il 2 marzo 1979, dove gli impianti in essa esistenti erano conformi alle norme in materia di sicurezza vigenti all’epoca in cui furono realizzati.

Inoltre in seguito all’istanza di accesso agli atti amministrativi degli Uffici del Genio Civile di Avellino con nota del 23/10/2023, si è riscontrata, in seguito alla consultazione da parte degli

addetti degli Uffici dei registri cartacei presenti presso gli archivi storici e correnti e da una assidua ricerca di documentazione inerente ed eventualmente presente nei diversi archivi, **l'improcedibilità dell'istanza per inesistenza presso gli Uffici del Genio Civile degli atti richiesti, ossia non è stata rinvenuta né copia dell'avvenuto deposito al Genio Civile e né tanto meno Relazione a Struttura Ultimata, Certificato di Ultimazione dei Lavori e Regolare Esecuzione e in ultimo Certificato di Collaudo Statico.**

La documentazione tutta, ritirata in copia, viene allegata alla relazione peritale.

Facendo seguito alle risultanze dei sopralluoghi effettuati sui luoghi oggetto di causa, da un confronto tra la situazione reale e i grafici relativi ai titoli ritirati presso l'UTC si evidenzia:

- per quel che concerne il fabbricato residenziale nel suo complesso, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, si rileva la sostanziale conformità edilizia della costruzione eseguita, con rispondenza piena rispetto ai grafici di progetto sia a quelli riguardanti la Licenza Edilizia n° 2/75 rilasciata il 13 febbraio 1975 e sia a quelli della Concessione Edilizia-Contributo n. 426/89 rilasciata il 16 marzo 1989;
- per quel che riguarda l'unità immobiliare in questione presenta delle lievi difformità urbanistico-edilizie e, **precisamente, presenta delle difformità relativamente alla diversa distribuzione interna degli ambienti dell'unità immobiliare, riguardanti demolizione e realizzazione di tramezzature con aperture di porte**, che risulta variata rispetto agli originari provvedimenti concessori assentiti, variazioni che però non vanno a modificare quella che è la rendita catastale del bene immobile in questione;
- che tale inadempienza non ha rilevanza negativa sugli aspetti urbanistici, e, anche se contravviene agli originari provvedimenti abilitativi concessori, tale difformità non compromette la legittimità della costruzione dell'immobile;
- che tali difformità sono sanabili mediante **presentazione di Pratica in Sanatoria presso gli uffici competenti** previo versamento di una sanzione amministrativa più eventuali altri oneri amministrativi, in cui sono riportate variazioni non essenziali realizzate in corso d'opera che non hanno incidenza rilevante in termini di superficie e volume, secondo l'art.34 del DPR 380/2001.

A tal proposito si specifica che la planimetria catastale non rispecchia lo stato reale dei luoghi, infatti come riportato precedentemente si rappresenta che per il bene oggetto di pignoramento, in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n°2/75 per i lavori di completamento della sopraelevazione del 2° piano (piano sottotetto), non fu presentata la planimetria catastale

definitiva dove erano indicati i vani e la diversa distribuzione di fatto dei vani, ma bensì la pianta sottotetto originaria prima dell'esecuzione dei lavori.

Pertanto, attese che tali discordanze sono da ritenersi sostanziali, ai fini della vendita del bene, sono necessarie le attività tecniche per la regolarizzazione catastale dell'immobile attraverso rilievi e successiva procedura catastale urbana DOCFA in costituzione, dove nella causale viene riportata unità afferente con intestati in sopraelevazione con titolo di proprietà, consistente nella presentazione della planimetria aggiornata per categoria A2, in cui viene riportata la situazione reale dei luoghi, unitamente all'ottenimento della Pratica in Sanatoria presentata presso gli Uffici Tecnici competenti, previo assolvimento di oneri di tipo amministrativo, conseguenti al rilascio. Per le attività tecniche riferite alla regolarizzazione catastale dell'immobile si stima un costo pari ad € 700,00 compreso oneri previsti per legge, come riportato nel preventivo e nell'istanza di regolarizzazione catastale che si allegano, riferiti alla Prestazione Professionale per ultimare la Pratica Catastale con la presentazione della planimetria dell'unità immobiliare, attraverso rilievi e successiva procedura catastale urbana DOCFA per l'accatastamento e alla spesa per la presentazione della planimetria per categoria A2 (cfr. allegato n°16).

Al riguardo, ai fini di una opportuna comprensione il CTU procede alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta precedentemente al quesito n. 2) con la planimetria di progetto (cfr. figura n°7).

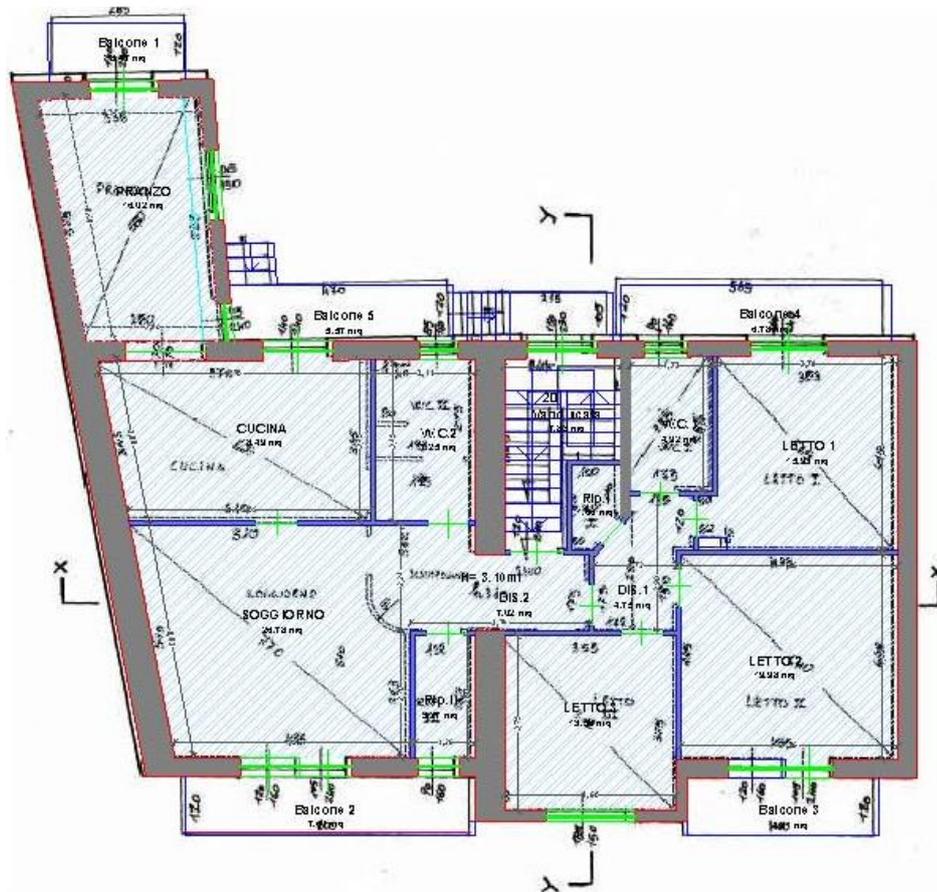


Figura n°7: Sovrapposizione della Planimetria dello Stato reale dei luoghi con la Planimetria di Progetto.

Poiché sono state riscontrate delle difformità tra lo stato attuale e quello di progetto, viene predisposta apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi** con *opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità* (cfr. figura n°8).

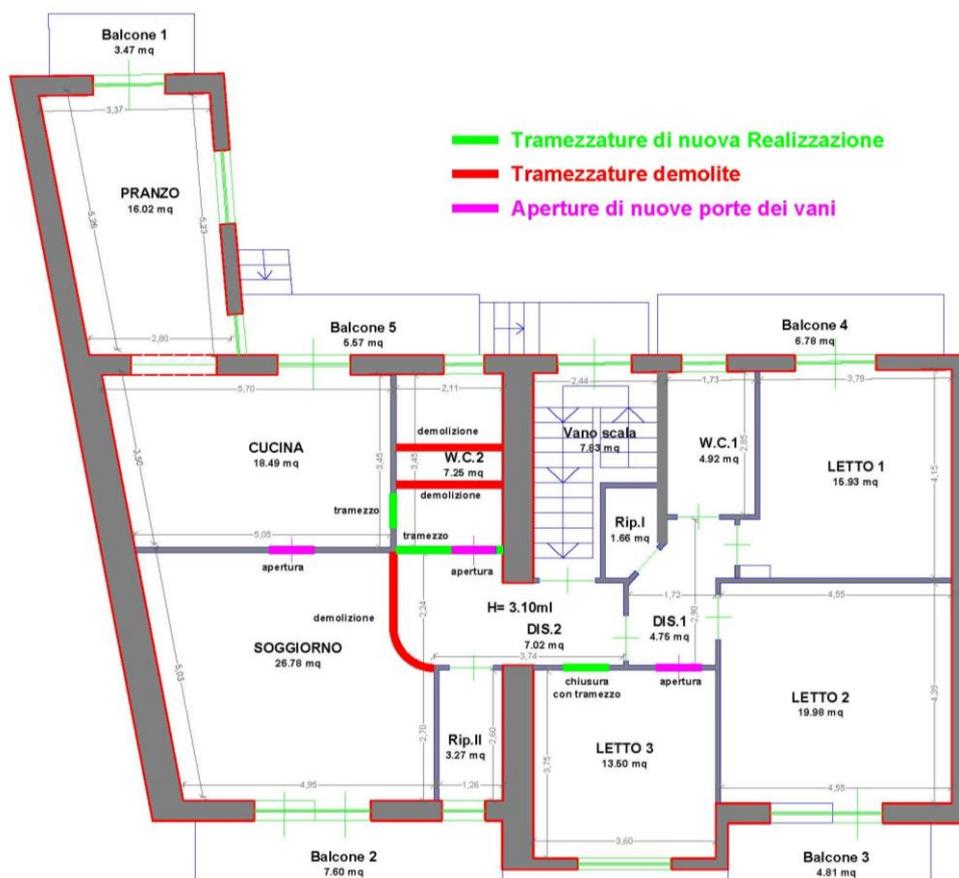


Figura n°8: Planimetria dello Stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità.

Le opportune difformità sono sanabili unitamente all'ottenimento della Pratica in Sanatoria presentata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Prata Principato Ultra, previo versamento di una sanzione amministrativa più eventuali altri oneri amministrativi, in cui sono riportate variazioni non essenziali realizzate in corso d'opera che non hanno incidenza rilevante in termini di superficie e volume, secondo l'art.34 del DPR 380/2001, **conseguenti al rilascio della Scia in Sanatoria e degli oneri tecnici dove si stima un costo pari ad € 1000,00.**

Al fine di regolarizzare il fabbricato residenziale, di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata, dal punto di vista urbanistico-edilizio è necessaria l'esecuzione delle opere di completamento al fine di garantire la piena funzionalità dell'unità immobiliare anche dal punto di vista dell'agibilità e, pertanto, l'immobile per renderlo abitabile e adeguato sismicamente con la nuova normativa, occorre presentare presso gli Uffici Tecnici competenti una **SCIA ALTERNATIVA al PERMESSO DI COSTRUIRE la cui spesa è pari ad € 2000,00 stimati, comprensivi degli oneri di costruzione e di urbanizzazione, di diritti di segreteria e istruttoria pari ad € 516,00 e degli oneri tecnici e, successivamente, una**

SCIA di AGIBILITA' dove si stima per il rilascio e l'ottenimento di tale pratica € 800,00

comprensivi dei diritti di segreteria pari ad € 150,00, per l'ultimazione di lavori interni ed esterni all'immobile privo di tutti gli impianti a norma, in quanto attualmente il bene oggetto della presente procedura esecutiva è vetusto e in completo e totale stato di abbandono.

Assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali, all'interno dell'unità immobiliare in questione non sono presenti abusi e pertanto non è mai stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile.**

Come riportato nell'atto di acquisto del bene pignorato e nella documentazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali, per l'unità immobiliare esiste dichiarazione di agibilità ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, giusta Licenza di Agibilità n°1 di protocollo rilasciata il 2 marzo 1979, ma gli impianti in essa esistenti sono conformi alle norme in materia di sicurezza vigenti all'epoca in cui furono realizzati e pertanto occorre adeguarli con la nuova normativa e solo dopo aver ultimato i lavori necessari presentare una nuova istanza per il rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità aggiornato ad oggi. **Inoltre in seguito all'accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali è stato acquisito Certificato Aggiornato di Destinazione Urbanistica che si allega all'elaborato peritale** (cfr. allegato n°6).

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

Alla data del sopralluogo del 27/10/2023 lo scrivente CTU alla presenza del Custode Giudiziario nominato si recava presso l'immobile in questione dove veniva constatato che il bene oggetto della presente procedura esecutiva è in completo e totale stato di abbandono e che, allo stesso, sito al secondo piano di uno stabile con complessivi n. 2 appartamenti, si accede da un portone principale di ingresso, che risulta essere aperto, con scala condominiale che conduce agli appartamenti posti al primo e al secondo piano. Sui luoghi di causa si rinveniva la presenza del sig.re [REDACTED], munito di delega, il quale dichiarava di essere fratello della sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata in regime di comunione legale dei beni, la quale per motivi di lavoro si è trasferita in [REDACTED] e che gli aveva consegnato le chiavi per aprire l'immobile, il quale si presenta accessibile dal portone d'ingresso principale, le cui chiavi erano custodite dalla [REDACTED], proprietaria dell'appartamento sito al secondo piano, che sono state consegnate successivamente al Custode Giudiziario dopo che quest'ultimo contattati entrambi i debitori esecutati, solo la sig.ra [REDACTED] riscontrava la richiesta del Custode Giudiziario, dichiarando di **non essere più in possesso delle chiavi del portone d'ingresso principale.**

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

L'esperto ha proceduto alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene oggetto della presente procedura esecutiva**, ha verificato che non pendono altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato, procedimenti giudiziari civili relativi al medesimo bene pignorato, che non vi sono provvedimenti che impongono vincoli storico-artistici e atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari e inoltre non sono stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

In particolare il CTU indica:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Sull'immobile in questione non gravano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi vengono segnalati le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) *Iscrizioni:* **ISCRIZIONE NN.** [REDACTED] **del 07.07.2009** Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede Guardia Lombardi (AV)

A favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per Azioni Sede Matera Codice Fiscale [REDACTED]

Contro il sig.re [REDACTED] nato il [REDACTED] a Prata di Principato Ultra (AV) residente in Prata Principato Ultra (AV) alla [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], la sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] in SVIZZERA residente in Prata Principato Ultra alla [REDACTED] Codice Fiscale QNACLD72M53Z133J capitale € 85.000,00 Totale € 170.000,00 Durata 20 anni. Grava sull'immobile di Prata Principato Ultra Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED], graffate Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED].

Trascrizioni: **TRASCRIZIONE NN.** [REDACTED] **del 23.06.2023** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 14/06/2023 Numero di Repertorio [REDACTED] emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Avellino Sede Avellino

A favore di [REDACTED]. Sede [REDACTED] ([REDACTED]) Codice Fiscale [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED] [REDACTED])

Contro il sig.re [REDACTED] nato il [REDACTED] a Prata di Principato Ultra (AV) residente in Prata Principato Ultra (AV) alla [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], la sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] in SVIZZERA residente in Prata Principato Ultra alla [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED].

Grava sull'immobile di Prata Principato Ultra Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED], graffate Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED].

Difformità urbanistico-edilizie:

€uro 1000,00 per rilascio SCIA in SANATORIA per sanare lievi difformità urbanistico-edilizie presenti all'interno dell'unità immobiliare relativamente alla diversa distribuzione interna degli ambienti che risulta variata rispetto agli originari provvedimenti concessori assentiti, variazioni che però non vanno a modificare quella che è la rendita catastale del bene immobile in questione;

€uro 2000,00, comprensivi degli oneri di costruzione e di urbanizzazione, dei diritti di segreteria e istruttoria pari ad € 516,00 e degli oneri tecnici per rilascio di SCIA ALTERNATIVA al PERMESSO DI COSTRUIRE ed €uro 800,00, comprensivi dei diritti di segreteria pari ad € 150,00, per SCIA di AGIBILITA' secondo l'art.24 del DPR 380/2001 per regolarizzare il fabbricato residenziale, di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata, eseguendo opere di completamento al fine di garantire la piena funzionalità dell'unità immobiliare anche dal punto di vista dell'agibilità, rendendolo abitabile e adeguato sismicamente rispetto alla nuova normativa eseguendo lavori interni ed esterni all'immobile privo di tutti gli impianti a norma, in quanto attualmente è vetusto e in completo e totale stato di abbandono.

Si precisa che tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Difformità Catastali:

€uro 700,00, compreso oneri previsti per legge, per la regolarizzazione catastale dell'immobile attraverso rilievi e successiva procedura catastale urbana **DOCFA in costituzione, dove nella causale è riportata la dicitura unità afferente con**

intestati in sopraelevazione allegando il titolo di proprietà, consistente nella presentazione della planimetria aggiornata per categoria A2, in cui viene riportata la situazione reale dei luoghi, che, rispetto agli originari provvedimenti concessori assentiti, presentano delle lievi difformità urbanistico-edilizie e, precisamente presenta delle difformità relativamente alla diversa distribuzione interna degli ambienti dell'unità immobiliare, che non risultano conformi con quanto riportato nello stato di progetto riferito alla Licenza Edilizia n°2/75 rilasciata per i lavori di completamento della sopraelevazione del 2° piano (piano sottotetto), variazioni che non modificano la rendita catastale del bene immobile in questione.

A tal proposito si precisa che in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n°2/75 per i lavori di completamento della sopraelevazione del 2° piano (piano sottotetto), non fu presentata la planimetria catastale definitiva dove dovevano essere indicati i vani e la diversa distribuzione di fatto dei vani, ma bensì fu presentata la pianta sottotetto originaria prima dell'esecuzione dei lavori. Pertanto ai fini di una vendita del bene, sono necessarie le attività tecniche per la regolarizzazione catastale dell'immobile attraverso rilievi e successiva procedura catastale urbana DOCFA in costituzione, consistente nella presentazione della planimetria aggiornata per categoria A2, in cui viene riportata la situazione reale dei luoghi, che, rispetto agli originari provvedimenti concessori assentiti, presentano delle lievi difformità catastali ed urbanistico-edilizie e, precisamente presenta delle difformità relativamente alla diversa distribuzione interna degli ambienti dell'unità immobiliare, che non risultano conformi con quanto riportato nello stato di progetto e in Catasto Urbano variazioni che non modificano la rendita catastale del bene immobile in questione.

Si precisa che tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Per quanto concerne le spese da versare al Genio Civile per la pratica da presentare sia per il Certificato di Ultimazione dei Lavori, per sanare le difformità presenti, con relativa verifica sismica facendo riferimento alla normativa tecnica vigente e sia per il Certificato di Collaudo Statico **si stima una spesa di Euro 2.500,00.**

Si rileva inoltre che l'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e, che, per l'acquisizione dello stesso si quantifica un costo pari a **Euro 800,00.**

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

Lo scrivente CTU ha verificato che i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale in seguito ad indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici Comunali e presso l’Agenzia del Territorio di Avellino e pertanto si precisa che ad oggi non c’è stato nessun provvedimento di declassamento o che sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un edificio residenziale venduto a privati che ricade su un suolo originariamente di proprietà privata, come riportato nell’Atto di Acquisto di Compravendita allegato alla relazione peritale.

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

Sull’appartamento oggetto della presente procedura esecutiva non risultano essere presenti pesi ed oneri di altro tipo in quanto l’immobile è stato regolarmente acquistato con Atto Notarile di Compravendita del [REDACTED] Repertorio n° [REDACTED] Raccolta n° [REDACTED], redatto dal Notaio [REDACTED], sede Guardia dei Lombardi (AV), registrato a Sant’Angelo dei Lombardi il [REDACTED] al n° [REDACTED] e trascritto ad Avellino il [REDACTED] n.ri [REDACTED].

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

In merito alle **informazioni inerenti** all’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute e delle eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione peritale, lo scrivente fa presente che in seguito all’accesso sui luoghi di causa ha constatato che il bene oggetto della presente procedura esecutiva è in completo e totale stato di abbandono e pertanto agli atti non ci sono spese di gestione e né tantomeno spese per lavori straordinari che sono state sostenute per l’unità immobiliare in questione.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**Valutazione del compendio immobiliare****✓ Calcolo della superficie commerciale.**

I criteri di calcolo seguiti per la determinazione della superficie commerciale sono quelli già descritti nel paragrafo intitolato “*Criteri di stima adottati per la valutazione*

dei lotti". La superficie commerciale sarà data dalla somma delle superfici commerciali del piano sottostada, terra, primo, secondo e delle superfici accessorie, di seguito sintetizzate in apposite tabelle, così come riportate nelle planimetrie presenti negli Allegati Elaborati Tecnici (cfr. all. n°9).

TABELLA 1.A. – Calcolo della superficie commerciale del Piano Secondo.

Locali principali Immobile	Superficie utile mq	Superficie lorda mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale	Esposizione
Disimpegno 1	4,75				Nord-Est
Letto 1	15,93				Nord-Ovest
WC1	4,92				Nord-Ovest
Ripostiglio 1	1,66				Nord-Ovest
Letto 2	19,98				Nord-Est
Letto 3	13,50				Nord-Est
Disimpegno 2	7,02				Sud-Est
Ripostiglio 2	3,27				Sud-Est
Soggiorno	26,78				Sud-Est
WC2	7,25				Sud-Ovest
Cucina	18,49				Sud-Ovest
Pranzo	16,02				Sud-Ovest
TOTALE a	139,57	175,95	1,00	175,95	
Accessori (aree scoperte)	Superficie utile mq	Superficie lorda mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale	
Balcone 1	3,47	3,47	0,25	0,87	Sud-Ovest
Balcone 2	7,60	7,60	0,25	1,90	Sud-Est
Balcone 3	4,81	4,81	0,25	1,20	Nord-Est
Balcone 4	6,78	6,78	0,25	1,70	Nord-Ovest
Balcone 5	5,57	5,57	0,25	1,39	Sud-Ovest
Scala interna		8,73	0,25	2,18	Nord-Ovest
TOTALE b	28,23	36,96		9,24	
TOTALE (a + b)	167,80	212,91		185,19	

TABELLA 1.B. – Riepilogo superfici Piano Primo.

Descrizione	Superficie utile mq	Superficie lorda mq	Superficie commerciale mq	Condizioni
Locali principali	139,57	175,95	175,95	SCADENTI
Aree scoperte	28,23	36,96	9,24	SCADENTI
TOTALE			185,19 mq	

TABELLA 2 – Superficie Commerciale Complessiva Appartamento.

Descrizione	Superficie utile mq	Superficie lorda mq	Superficie commerciale mq	Condizioni
Piano Secondo	167,80	212,91	185,19	OTTIME
TOTALE	167,80	212,91	185,19	

Nella valutazione del compendio pignorato non vi è presenza di corte pertinenziale all'interno del lotto unico, pertanto non si applicano coefficienti amplificativi, per cui la superficie commerciale complessiva del fabbricato è:

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA.....= 185,19 mq

✓ **Determinazione del prezzo di mercato**

Il sottoscritto per effettuare la valutazione del bene pignorato, ossia del lotto individuato, ha proceduto con la stima dello stesso, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato; ha dunque, eseguito i necessari sopralluoghi, accertato le caratteristiche oggettive e peculiari dell'immobile in argomento, espletato le opportune indagini di mercato, nonché assunte tutte le notizie e gli elementi necessari per la formulazione di un corretto giudizio di stima. Prima di procedere alla stima dell'immobile, si ritiene essenziale fare alcune premesse, onde chiarire metodi e criteri che il sottoscritto ha preso in considerazione. L'immobile in oggetto anche se è classificato catastalmente come unità immobiliare ad uso residenziale di categoria A2, ovvero abitazione di tipo civile appartenente a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale, dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati sui luoghi oggetto di causa, si è evinto che è privo di tutti gli impianti a norma in quanto totalmente abbandonato e vetusto e, per renderlo abitabile e adeguato sismicamente alla nuova normativa vigente, occorre effettuare l'ultimazione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria consistenti nel completamento di tramezzature interne, nella predisposizione degli impianti elettrico, termico, idrico, nell'utilizzo di materiale atto a rendere l'immobile idoneo dal punto di vista energetico, nel rifacimento del manto di copertura con predisposizione di massetto di sabbia e cemento e posa in opera di tegole in argilla, nella realizzazione di intonaci interni, realizzazione di massetti per opera in pavimenti, realizzazione di pavimenti, rivestimenti, infissi esterni ed interni, di servizi igienico-sanitari, di rifiniture di qualsivoglia tipo e di attacchi alle reti tecnologiche. Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita dell'immobile nella ipotesi in cui venisse posto in vendita e realizzasse una determinata somma di denaro, in condizioni di libera compravendita e quindi di libero mercato in regime di ordinarietà. Il procedimento suggerito seguirà la condizione essenziale dell'ordinarietà, ovvero saranno determinati tutti i fattori della stima secondo

condizioni di capacità usuali e condizioni di mercato regolari. Nel caso di valutazione del valore di mercato di una unità immobiliare che si trova nelle condizioni elencate precedentemente è consigliabile stimare l'appartamento come se fosse regolarmente ultimato e moltiplicare tale valore per dei coefficienti in base alle opere non ancora realizzate. **Per determinare il valore dell'immobile regolarmente terminato si è utilizzato la stima per costo di costruzione, metodo sintetico basato sulla determinazione del costo da sostenere per la realizzazione dell'unità immobiliare con tecniche e prezzi attuali e permetterà di calcolare il può probabile valore di mercato dell'immobile in regime di ordinarietà.** Come riportato precedentemente l'immobile necessita di lavori di completamento di manutenzione ordinaria e straordinaria, con predisposizione di tutti gli impianti a norma per renderlo abitabile e adeguato sismicamente alla nuova normativa vigente, presentando una Scia Alternativa al Permesso di Costruire presso gli Uffici Tecnici competenti e successivamente una Scia di Agibilità per il rilascio dell'agibilità.

Per la valutazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare terminata, si può utilizzare la stima per costo di costruzione, metodo basato sulla determinazione del costo da sostenere per la realizzazione dell'immobile con tecniche e prezzi attuali. Da indagini di mercato sui fabbricati simili a quello oggetto di stima, dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio, dai prezzari delle OO. PP. della Regione Campania che si seguono per i costi delle lavorazioni da eseguire, dal Tariffario delle Tipologie Edilizie per l'Edilizia Residenziale Pubblica Nuova Realizzazione e dall'Allegato A del Decreto Dirigenziale n. 470 del 03/12/2014 del Dipartimento Politiche Territoriali – Direzione Generale Governo del Territorio della Regione Campania avente ad oggetto "Aggiornamento limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata" si è ritenuto opportuno poter assumere un valore del costo di costruzione al metro quadrato pari ad **€ 350,00/mq.**

Tale valore tiene conto della realizzazione delle parti strutturali, parti edili e rifiniture, impianto idrico, termico-sanitario, elettrico e fognario e sistemazioni varie esterne.

Pertanto il valore dell'immobile sarà dato dalla moltiplicazione tra la superficie totale commerciale ragguagliata ed il costo di costruzione al metro quadrato.

VALORE DELLA COSTRUZIONE TERMINATA	
185,19 mq x 350,00 €/mq	€ 64.816,50

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, mediante il metodo di stima per costo di costruzione, è ora possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata mediante la stima costruzione non ultimata, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times K$$

dove:

V_c = Valore della costruzione non ancora terminata

V_t = Valore della costruzione terminata

K = Coefficiente di svalutazione

Dal sopralluogo effettuato e da un'attenta ispezione presso l'immobile in oggetto, si sono dedotte le categorie di opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione.

Nella tabella seguente si riportano per ogni opera non ancora eseguita, i corrispondenti coefficienti di svalutazione

COEFFICIENTE SVALUTAZIONE OPERA DA ESEGUIRE	
Descrizione dell'opera	Coefficiente
<i>Cancellate, Ringhiere e sistemazione esterna</i>	<i>0,975</i>
<i>Intonaci interni</i>	<i>0,96</i>
<i>Intonaci esterni</i>	<i>0,96</i>
<i>massetti per opera in pavimenti</i>	<i>0,96</i>
<i>Pavimenti</i>	<i>0,915</i>
<i>Rivestimenti</i>	<i>0,975</i>
<i>Infissi interni ed esterni</i>	<i>0,91</i>
<i>Pitturazione interna ed esterna dell'immobile</i>	<i>0,95</i>
<i>Ultimazione degli impianti in conformità al D.M. 37/2008</i>	<i>0,97</i>

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite e moltiplicando tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a 0,645 tramite il quale è possibile ottenere il valore di costruzione dell'immobile oggetto di stima:

$$V_c = V_t \times K$$

VT= VALORE DELLA COSTRUZIONE TERMINATA	COEFFICIENTE SVALUTAZIONE	VC= VALORE DELLA COSTRUZIONE ANCORA NON TERMINATA
€ 64.816,50	0,645	€ 41.806,64

Il CTU nel caso specifico in esame ipotizzando l'assenza di un mercato attivo di beni analoghi nella zona di riferimento, ha ritenuto opportuno calcolare la stima del valore di mercato dell'unità immobiliare incompleta nelle rifiniture interne ed esterne e negli impianti a norma anche con il **procedimento di stima del valore di trasformazione per verificare l'ordine di grandezza del valore precedentemente individuato.** Il valore di mercato del bene nell'ipotesi di destinazione residenziale, viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula:

$V_{tr} = (V_n - K_{tr}) \times 1/q^n$ dove:

V_{tr} = valore di trasformazione;

V_n = valore normale del fabbricato finito;

K_{tr} = costi di trasformazione;

$1/q^n$ = fattore di anticipazione;

Per la determinazione del **Costo di costruzione** delle opere in progetto riferite all'attualità, il CTU si è riferito **all'Allegato A del Decreto Dirigenziale n. 470 del 03/12/2014 del Dipartimento Politiche Territoriali – Direzione Generale Governo del Territorio della Regione Campania – Art. 3 Recupero Secondario – dove per recupero secondario si intende il recupero della agibilità e funzionalità dei singoli alloggi che riguarda un insieme sistematico di opere che comprendono la riorganizzazione igienico funzionale, l'inserimento di elementi accessori, la dotazione o l'adeguamento degli impianti, nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero primario,** avente ad oggetto: "Aggiornamento limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata" (cfr. Allegato n°9). All'art. 3 si evince che il *costo base di realizzazione tecnica (C.B.S.)* per interventi di recupero secondario è pari a **247,10 €/mq** di superficie complessiva così come determinata all'art. 6. Trattandosi di opere presenti in zona sismica (zona 2) si considera la maggiorazione del **9%**. La somma del costo base e della relativa maggiorazione restituisce il *costo della realizzazione tecnica dell'intervento (C.R.S.)*, pari a **269,34 €/mq** di superficie complessiva (Sc). L'art. 6 dello stesso Allegato A definisce, per gli interventi di

nuova costruzione, la *Superficie complessiva (Sc)* come *la somma delle superfici utili abitabili, ivi incluse quelle eventualmente adibite ad altre funzioni, delle superfici nette non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti.* Sono, infine, da considerarsi gli *oneri accessori* per allacci acqua, luce, gas, telefonia nella misura massima del 5% del C.R.S., le spese tecniche (progettazione, direzione lavori, collaudo statico, coordinamento per la sicurezza, prospezioni geognostiche, rilievi e saggi) da stimarsi nell'ordine del 5% del C.R.S. Pertanto, il *costo totale dell'intervento di recupero secondario (C.T.S.)*, dato dalla somma degli elementi sopra rappresentati, risulta pari a:

$$\begin{aligned} \text{C.T.S.} &= \text{C.R.S.} + 5\% \text{ C.R.S.} + 5\% \text{ C.R.S.} = \\ &= \text{C.R.S.} \times 1,10 = \underline{\underline{296,27 \text{ €/mq di superficie complessiva}}} \end{aligned}$$

Ai sensi dell'articolo 16 del DPR n. 380/2001 e dell'articolo 48 della L.R. n. 12/2005, sulla base dell'intervenuta variazione ISTAT nelle rivalutazioni monetarie per l'anno 2024, il costo totale dell'intervento di recupero secondario (C.T.S.) al 2024 è pari a **352,66 €/mq di superficie complessiva**

Quindi, il **Costo di costruzione per realizzare l'opera** è pari a:

$$C_{\text{costruzione}} = \text{C.T.S.} \times Sc = 352,66 \text{ €/mq} \times 185,19 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ 65.309,11}}}$$

Per la determinazione del (**Vn = valore normale dell'immobile finito**) nella formula del valore di trasformazione ossia del valore a nuovo di mercato del bene in oggetto lo scrivente, oltre ad aver effettuato i necessari sopralluoghi, alla presenza delle parti, per verificare lo stato e le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, ha esperito indagini di mercato circa i prezzi dei beni nelle zone in oggetto, in maniera da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare l'immobile oggetto di stima finito.

Attraverso opportuna analisi e confronto con i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Avellino, della Conservatoria dei RR.II. di Avellino, Borsino Immobiliare Nazionale, con Agenzie Immobiliari e imprenditori locali, delle indagini presso colleghi operanti nel settore di vendite e fitti di immobili siti presso la zona periferica del Comune di Prata Principato Ultra, delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prata Principato Ultra, il CTU ha condotto un'analisi di mercato da fonti indirette riferita al segmento residenziale rilevando che per immobili simili a quello in esame ed in condizioni normali, il prezzo di mercato oscilla da un minimo di **€485/mq** ad un massimo di **€640/mq**. Infatti, a tal fine, lo scrivente ha interrogato la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

ricavando per l'area in oggetto i dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) ultimi disponibili, ovvero riferiti al 1° semestre del 2023. L'area in oggetto ricade nella fascia periferica, zona parte periferica dell'abitato da cui si evince che il valore di mercato per Abitazioni civili, in condizioni normali, varia tra 485 (min) e 640 (max) €/mq di superficie Lorda. Allo scopo, si sono tenuti presenti anche *fattori intrinseci dell'immobile* quali l'ubicazione, la consistenza dei vani, la funzionalità, la distribuzione, l'orientamento, il grado delle finiture, lo stato di manutenzione e di conservazione, e, *fattori estrinseci dell'immobile* quali la densità abitativa e delle costruzioni all'intorno, l'efficienza dei servizi pubblici di trasporto, dei servizi primari degli impianti, **la circostanza che l'immobile non è realizzato nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza e verifica sismica, che è totalmente abbandonato e vetusto, che necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di impianti a norma** nonché i contratti per compravendita e locazione relativi ad immobili simili. Essendo l'immobile situato in zona periferica nel Comune di Prata Principato Ultra e tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci del bene in oggetto che concorrono a modificarne il valore unitario, lo scrivente CTU, trattandosi di consistenze di recupero secondario ha inteso utilizzare come il più probabile valore unitario di mercato del bene oggetto di valutazione, ossia considerare l'immobile finito, pari a **400 €/mq**.

Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di: Avellino;
Conservatoria dei RR.II. di: Avellino;
Ufficio Tecnico del Comune di Prata Principato Ultra;
Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
Borsino Immobiliare Nazionale;
Collegi operanti nel Comune di Avellino.

Pertanto, sulla base del valore di mercato reperito, dall'analisi delle consistenze dei beni esito della trasformazione, per il calcolo del **valore normale dell'immobile finito Vn** avremo: [400 €/mq (valore unitario di mercato dell'immobile)] x [185,19 mq (superficie commerciale complessiva)] = **€74.076,00 valore dell'immobile trasformato a nuovo nella sua attuale consistenza.**

Per quanto concerne i costi di costruzione ossia i (**Ktr = costi di trasformazione**) che occorrono sostenere affinché l'immobile sia ultimato, dal valore totale di costruzione per realizzare l'unità immobiliare calcolato precedentemente, si sottraggono quelli che sono i costi di costruzione già realizzati espressi in percentuale d'incidenza facendo riferimento al Tariffario delle Tipologie Edilizie per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

Poiché come anticipatamente riportato in seguito ai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che l'immobile necessita di lavori di completamento e che al momento i lavori sono completi nella struttura intelaiata in muratura, nel paramento esterno realizzato con tamponatura esterna e nella realizzazione di alcune opere interne mediante l'esecuzione di tramezzi in laterizi forati, **nella tabella seguente si riportano la descrizione delle opere eseguite, i costi sostenuti per eseguire tali opere espressi in Euro e le percentuali d'incidenza sul Costo di costruzione che bisogna sostenere per realizzare l'opera che è pari ad € 65.309,11.**

Tabella Riassuntiva dei Costi e Percentuali d'incidenza delle opere già realizzate per l'appartamento in condizioni vetuste e abbandonato sito in Prata Principato Ultra [REDACTED]		
DESCRIZIONE OPERE	COSTO IN €	%
Scavi rinterri e trasporto a rifiuto	3.523	2,03%
Fondazioni	12.617	7,27%
Opere in ferro	3.037	1,75%
Opere di sottofondo	4.564	2,63%
Partizioni esterne	7.567	4,36%
COSTO TOTALE	31.308	18,04%

Pertanto avremo che al valore totale di costruzione per realizzare il fabbricato residenziale in oggetto si sottraggono quelli che sono i costi di costruzione già realizzati espressi in percentuale d'incidenza quindi, i costi di costruzione ossia i (**Ktr = costi di trasformazione**) che occorrono sostenere affinché l'unità immobiliare sia ultimata saranno pari a:

$$\mathbf{Ktr \text{ costi di trasformazione} = C \text{ costruzione fabbricato} - C \text{ costruzione opere già realizzate} =}$$

$$\mathbf{€ 65.309,11 - € 31.308,00 = € 34.001,11}$$

Per quanto concerne il **Fattore di anticipazione $1/q^n$** che rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra n anni (si assume 2 anni in genere nel campo edile) al tasso lordo del 4,00% (tasso ordinario immobiliare di rendimento lordo), poiché i tempi di realizzazione e ultimazione del fabbricato ancora in corso di costruzione e della sistemazione esterna sono più brevi, anche da indagini fatte tra ditte e imprese edili operanti nella zona, lo scrivente ha assunto **n pari ad un anno nella formula del fattore di anticipazione $1/q^n$** per attualizzare e anticipare il valore dell'immobile ad oggi.

Pertanto il valore di trasformazione sarà pari a:

$$V_{tr} = (V_n - K_{tr}) \times 1/q^n = (\text{€ } 74.076,00 - \text{€ } 34.001,11) \times 1/(1+0,04)^1 = \\ \text{€ } 40.074,89 \times 0,9615 =$$

€ 38.532,00 Valore di Trasformazione

Quindi a conferma della loro validità facendo una media dei valori, sia di costruzione che quello di trasformazione, cui si è pervenuti, si ritiene che all'attualità, **il più probabile valore di mercato dell'appartamento abbandonato e vetusto che necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e predisposizione di impianti a norma è pari a $[(\text{€}41.806,64 + \text{€}38.532,00) / 2] = \text{€}40.169,32$**

✓ **Calcolo del valore dell'unità immobiliare.**

IMMOBILE	Valore Intero
Unità immobiliare in cui ultimare lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e predisposizione di impianti a norma	€ 40.169,32

Adeguamenti e correzioni della stima (sul valore intero)

Per quanto riguarda l'importo degli adeguamenti e correzioni stimato da decurtare sul valore intero dell'immobile avremo:

1. *Oneri di regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie comprensivi anche degli oneri per il rilascio del Certificato di Agibilità:*

✓ **€uro 1000,00 per rilascio SCIA in SANATORIA** per sanare lievi difformità urbanistico-edilizie presenti all'interno dell'unità immobiliare;

- ✓ **€uro 2000,00**, comprensivi degli oneri di costruzione e di urbanizzazione, dei diritti di segreteria e istruttoria pari ad € 516,00 e degli oneri tecnici per rilascio di **SCIA ALTERNATIVA al PERMESSO DI COSTRUIRE** e **€uro 800,00**, comprensivi dei diritti di segreteria pari ad € 150,00, per **SCIA di AGIBILITA'** per rilascio del Certificato di Agibilità secondo l'art.24 del DPR 380/2001 per regolarizzare il fabbricato residenziale, di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata;
- 2. *Oneri di regolarizzazione difformità Catastali:*
 - ✓ **€uro 700,00 compreso oneri previsti per legge** per regolarizzazione catastale dell'immobile attraverso rilievi e successiva procedura catastale urbana **DOCFA in costituzione, dove nella causale è riportata la dicitura unità afferente con intestati in sopraelevazione allegando il titolo di proprietà**, consistente nella presentazione della planimetria aggiornata per categoria A2, in cui viene riportata la situazione reale dei luoghi;
- 3. *Oneri di regolarizzazione difformità da versare al Genio Civile:*
 - ✓ Le spese da versare al Genio Civile per la pratica da presentare sia per il Certificato di Ultimazione dei Lavori, per sanare le difformità presenti, con relativa verifica sismica facendo riferimento alla normativa tecnica vigente e sia per il Certificato di Collaudo Statico si stima una spesa di **€uro 2.500,00**.
- 4. *Oneri per il rilascio dell'Attestazione Prestazione Energetica:*
 - ✓ Si rileva inoltre che l'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e, che, per l'acquisizione dello stesso si quantifica un costo pari a **€uro 800,00**

La somma totale degli oneri di adeguamento urbanistico – edilizio comprensivi anche degli oneri per il rilascio del Certificato di Agibilità dell'immobile oggetto di stima, degli oneri di conformità catastale, degli oneri da versare al Genio Civile e gli oneri per il rilascio dell'APE è pari ad **€ 7.800,00**; pertanto detti importi saranno decurtati sul valore intero dell'immobile di € 40.169,32, che diventa pari a € 32.369,32 e di conseguenza il **prezzo a base d'asta diventa pari a € 32.400,00**.

Tenendo però conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Si ritiene a questo riguardo di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. **La riduzione che si ritiene congrua è del 7% e pertanto**

IL VALORE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO DA PORRE A BASE DI GARA CORRISPONDE AD € 30.134,15.

PREZZO A BASE DI GARA (in cifra tonda): € 30.000,00

(diconsi Euro trentamila/00)

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

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva immobiliare è pignorata per intero e per come è predisposto l'appartamento, sito all'interno di un edificio residenziale, non risulta essere divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito lo scrivente CTU fa presente che alla data del pignoramento del [REDACTED], notificato in data [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] e presentato il [REDACTED] a favore del Creditore Procedente [REDACTED], i debitori esecutati [REDACTED] e [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, risiedevano rispettivamente, in Via [REDACTED] e in Via [REDACTED] nel Comune di Prata Principato Ultra.

Dai **certificati di residenza storici** rilasciati dal competente ufficio comunale, acquisiti e depositati alla presente relazione peritale, si evince che i debitori risiedono attualmente in Via

██████████ e in Via ██████████ nel Comune di Prata Principato Ultra. L'esperto estimatore inoltre ha acquisito il **certificato di stato civile** di entrambi i debitori esecutati e si allega copia alla presente relazione peritale (cfr. allegato n°17).

I debitori esecutati sono coniugi sposati in data 19.10.199 e, come riportato nelle annotazioni a margine del **certificato di matrimonio per estratto** acquisito presso il Comune dove è stato celebrato il matrimonio, con provvedimento del Tribunale di Avellino in data 24.05.2012 n. 337/12, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi e, pertanto, i debitori, che quindi risultano allo stato solo separati, all'atto del matrimonio avevano scelto il regime della comunione legale dei beni.

Poiché i debitori esecutati sono persone fisiche e non una società, il CTU non ha acquisito il **certificato della Camera di Commercio**.

CONCLUSIONI

A conclusione delle operazioni peritali ed in ottemperanza al mandato ricevuto, presa visione degli atti di causa e del quesito così come formulato, visitati i luoghi ed effettuate le misurazioni, sentite le parti ed esperita ogni altra utile ed opportuna indagine, il sottoscritto, identificati i beni oggetto di pignoramento, individua il seguente lotto di vendita:

➤ LOTTO UNICO

APPARTAMENTO di piena ed esclusiva proprietà di ██████████ (per una quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, proprietà per 500/1000), nato a Prata di Principato Ultra il ██████████ C.F. ██████████ e di ██████████ (per una quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, proprietà per 500/1000), nata in SVIZZERA il ██████████ C.F. ██████████, ubicato nel Comune di Prata Principato Ultra (AV) Via ██████████ ██████████ disposto al Piano Secondo per una superficie complessiva lorda di mq 185,19, censito nel N.C.E.U. Foglio: ██████, Particella: ██████, Subalterno: ██████, graffate Particella: ██████, Subalterno: ██████, Consistenza: 7 vani, Categoria: A/2, Classe: 2, Rendita Catastale: € 506,13.

Il più probabile valore di mercato è stato stimato in Euro 32.369,32 (= € 40.169,32 - € 7.800,00), per un prezzo a base d'asta in c.t. pari a **Euro 32.400,00** e applicando una riduzione pari al 7% rispetto al valore di mercato individuato, **il valore dell'immobile pignorato da porre a base di gara in cifra tonda corrisponde ad € 30.000,00.**

Il lotto di vendita individuato e stimato viene ulteriormente sintetizzato nella seguente tabella riepilogativa:

Lotto nr.	Immobili	Valore di mercato intero	Prezzo a base d'asta C.T.	Prezzo a base di gara C.T. ridotto del 7%
Unico	Appartamento	€ 32.369,32 (= € 40.169,32 - € 7.800,00)	€ 32.400,00	€ 30.000,00

Il sottoscritto CTU, nel ringraziare l'Ill.mo Sig.re G.E. Dott.re DE VINCENTIS Astianatte per l'incarico conferitogli, resta a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento.

Avellino, lì 18.03.2024

Il C.T.U.
Dott. Ing. Massimiliano Iannaccone