

# TRIBUNALE DI AVELLINO

## RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA OSCURATA

Procedimento esecutivo immobiliare n. 37/2020 R.G.E.

*Promosso da*

---

**PRISMA SPV SRL**

*Contro*

---

**GIUDICE: dott. Gaetano GUGLIELMO**

---

Esperto: arch. Cosimo DI RUBBO

## **RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA**

### **INDICE**

#### **PREMESSA**

#### **ANALISI DEI FASCICOLI e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

#### **DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

#### **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

#### **VALUTAZIONE**

#### **CONCLUSIONI**

#### **ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Elaborati grafici dello stato di fatto
- 3) Visure catastali
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Mappe catastali
- 6) Documentazione amministrativa relativa ai beni
- 7) Certificato di destinazione urbanistica
- 8) Verbali di sopralluogo
- 9) Comunicazioni e ricevute effettuate alle parti
- 10) Ricevute di avvenuta consegna della relazione alle parti

## **PREMESSA**

Nell'udienza del 24/07/2020 la S. V. I. nominava il sottoscritto architetto Cosimo Di Rubbo esperto per la stima dei beni pignorati con il Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 37/2020 R.G.E. del Tribunale di Avellino, promosso da **PRISMA SPV SRL**, contro , avente ad oggetto beni immobili situati nel Comune di Torella dei Lombardi (AV).

### **Beni situati nel Comune di Torella dei Lombardi (AV):**

Immobile n. 1

Comune di Torella dei Lombardi - Catasto Fabbricati  
Magazzino fg. 22 p.IIa 342/sub 3 cat. C2 78 mq - Via Appia n.96 piano S1;

Immobile n. 2

Comune di Torella dei Lombardi - Catasto Fabbricati  
Abitazione di tipo civile fg 22 p.IIa 342 sub 2 cat A/2 8,5 vani - Via Appia 96 piano T-I

Immobile n. 3

Comune di Torella dei Lombardi - Catasto Fabbricati  
Bene comune non censibile fg.22 p.IIa 342 sub I Co-Corte o resede - Via Appia n.96 piano T

Immobile n. 4

Comune di Torella dei Lombardi - Catasto Terreni  
Terreno nel Comune di Torella dei Lombardi fg 15 p.IIa 526 01.46 are

Immobile n. 5

Comune di Torella dei Lombardi - Catasto Terreni  
Terreno nel Comune di Torella dei Lombardi fg. 15 p.IIa 527 00.34 are

### **Conferendogli il seguente mandato:**

- 1.** Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, *PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:*
  - a. Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  - b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
  - c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.
  
- 2.** REDIGA una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:

- A- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- B- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;
- C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).
- D- La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
- G- Per la categoria **"terreni"** allegghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenze la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù
- H- Per la categoria **"costruzioni"** e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1967, allegghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**
- I- Per la categoria **"costruzioni"** e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo il 1967, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**, allegghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti allegghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J- Per la categoria **"costruzioni"** e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione allegghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;
- K- Per la categoria **"costruzioni"**, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, **ove necessario**, indichi **esplicitamente** per il bene soggetto a procedura esecutiva **l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica** ai sensi **dell'art.2 del D.Lgs. 311/06**;

- L- Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito **provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;**
- M- **Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p.,** ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

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

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, ( Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito **riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione** al pari di quanto stabilito al punto **2.L** della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
- L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H – I – J – K – L della presente;
- **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
  - i. Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
  - ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
  - iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
    - Eventuali difformità urbanistico-catastali:
    - Difformità urbanistico-edilizie
    - Difformità Catastali
- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura :**
  - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

**Ulteriori informazioni per l'acquirente , concernenti:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;

- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

- 4.** **ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto **1** (avvisi di inizio operazioni peritali).
- 5.** **INVII a mezzo raccomandata con A/R o equivalente**, ultimata e redatta la relazione, **copia** della stessa a tutti i creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **45 gg. prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. **Alleggi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari.** In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c..
- 6.** **DEPOSITI, oltre la perizia in originale e due copie**, ai **fini della tutela** di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n.196/2003, **una ulteriore relazione di stima ove siano stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati sensibili; depositi in aggiunta**, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:
  - a. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi **formato elettronico non protetto** tipo Word o equivalente ( indicaz. Relazione );
  - b. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili**( indicaz. Relazione Oscurata);
  - c. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto ( indicaz. Planimetria);
  - d. File contenente le fotografie di ogni singolo lotto (ove possibile) (indicaz.Foto);
  - e. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico **non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Scheda/e);
  - f. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personale e sensibili** (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);
- 7.** **DEPOSITI** entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale;
- 8.** **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
- 9.** **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario
- 10.** **RIFERISCA** immediatamente al **Giudice** di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori, muniti di titolo esecutivo.
- 11.** **FORMULI** tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

## ANALISI DEI FASCICOLI e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dall'analisi dei fascicoli si evincono le seguenti informazioni:

- Creditore precedente:

**PRISMA SPV SRL**

Via Mario Carucci 131 - 00143 Roma - C.F. e P.Iva 05028250263

- Debitori eseguiti:


- **Tipologia dei beni** – nel loro stato di fatto così come verificato durante le operazioni di sopralluogo, ubicati nel comune di Torella dei Lombardi (AV), LOTTO unico:

Fabbricato - Civile abitazione con garage

Ubicato nel Comune di Torella dei Lombardi - Catasto Fabbricati Via Appia n. 96

Piano terra e sottotetto Civile abitazione 8,5 vani; Garage Seminterrato 78 mq

Terreni agricoli - tare di fabbricato

Ubicati nel Comune di Torella dei Lombardi fg 15 p.Ila 526 e 527 tot. mq 180

- **Proprietà e stato di possesso:**

i beni pignorati risultano di proprietà dei signori [redacted].

All'atto del sopralluogo risultavano essere occupati dal Sig. [redacted] che utilizza il fabbricato come propria abitazione.

- **Catasto:**

Catastralmente i beni risultano correttamente individuati.

Comune di Torella dei Lombardi - Catasto Fabbricati

Abitazione di tipo civile fg 22 p.Ila 342 sub 2 cat A/2 8,5 vani - Via Appia 96 piano T-I

Magazzino fg. 22 p.Ila 342/sub 3 cat. C2 78 mq - Via Appia 96 piano S1

Bene comune non censibile fg.22 p.Ila 342 sub I Corte o resede - Via Appia 96 piano T

Comune di Torella dei Lombardi - Catasto Terreni

Terreno nel Comune di Torella dei Lombardi fg 15 p.Ila 526 01.46 are

Terreno nel Comune di Torella dei Lombardi fg. 15 p.Ila 527 00.34 are

- **Criticità constatate:**

*Fabbricato privo di accesso diretto.*

Il fabbricato risulta privo di un accesso diretto dalla strada pubblica, per poter accedere al bene bisogna attraversare due particelle di terreno non inserite nella procedura (di proprietà degli esecutati).

### Svolgimento delle operazioni di consulenza

Previo avviso alle parti, tramite Posta Elettronica Certificata e Raccomandata a/r, le operazioni di sopralluogo furono svolte il 02/09/2020, presso i beni da valutare alla presenza di uno dei proprietari.

Durante il sopralluogo furono svolte le operazioni di rito, si accertò lo stato di possesso dei beni e ne venne verificata la consistenza:

- Fabbricato adibito a Civile abitazione con garage, ubicato nel Comune di Torella dei Lombardi in Via Appia n. 96, formato da Piano terra e sottotetto utilizzati come abitazione e garage seminterrato. Comune di Torella dei Lombardi Foglio 22 p.lla 342, sub 2 (abitazione), sub 3 (garage) e Sub I Corte di fabbricato.
- Piccolo terreno agricolo, risultato da tare di fabbricato, ubicato nel Comune di Torella dei Lombardi al fg 15 p.lla 526 e 527 tot. mq 180.

Eseguito il sopralluogo, recuperata la documentazione amministrativa presso l'UTC del Comune di Torella dei Lombardi e presso l'agenzia del territorio, il sottoscritto ha provveduto all'espletamento del mandato attraverso i risultati riportati nella presente relazione.

*Nelle pagine seguenti si procederà alla descrizione dettagliata dei beni e alla loro valutazione.*

## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

### Ubicazione e contesto urbano

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di Torella dei Lombardi (AV), lungo la Strada Statale 400, comunemente chiamata Via Appia. Situati in zona agricola (*Zona Omogenea: Sottozona E1 – Agricole Ordinarie – come da certificato urbanistico del Comune di Torella dei Lombardi*), sono facilmente raggiungibili, si trovano abbastanza vicino al centro abitato del Comune, proprio a ridosso della locale zona industriale. Sono costituiti da un fabbricato adibito a civile abitazione (con garage e spazio esterno) e da un piccolo terreno agricolo di soli 180 mq (trattasi di tare di un vecchio fabbricato demolito).

### Localizzazione.

I beni sono in una posizione molto comoda, a pochi metri dalla strada statale e da altre case, in posizione riservata ma non isolata, vicinissima alla zona industriale di Torella dei Lombardi (nei pressi dello stabilimento della *Ferrero spa*), a circa 2 km dal paese di Torella dei Lombardi, a circa 3 km dall'Ospedale di Sant'Angelo dei Lombardi e a circa 4 km dai negozi e servizi del Comune di Lioni. La zona è servita dalla strada statale Ofantina Bis (SS 7) molto comoda: a meno di 5 km ci sono le uscite di Sant'Angelo dei Lombardi e di Lioni. Avellino è raggiungibili in circa 30 min.

Foto della facciata principale del fabbricato adibito ad abitazione con garage.  
Comune di Torella dei Lombardi, fogio 22 p.la n. 342, sub. 2 e sub. 3 con corte catastale sub. I.



### Tipologia e descrizione degli immobili

Fabbricato, abitazione isolata con garage e spazio esterno (corte catastale) e piccola superficie di terreno agricolo.

Il fabbricato è stato ultimato nel giugno del 2005, risulta in buone condizioni ed è sempre stato abitato. Sono presenti: riscaldamento con termosifoni; finestre con doppio vetro; zanzariere; persiane esterne; pavimenti in gres e finiture interne generalmente di buona qualità.

### Descrizione del fabbricato

L'unità abitativa si compone di un fabbricato su due livelli con garage ed area esterna (formata dalla corte catastale):

- piano terra leggermente rialzato, con accesso diretto dall'esterno, di circa 108 mq (compreso l'ingombro della scala) è suddiviso in ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, bagno e 2 camere da letto;
- sottotetto abitabile, di circa 90 mq (considerando anche le zone ribassate, laterali, che sono comunque sfruttabili ed attualmente utilizzate), formato da un zona giorno, piccolo angolo cottura, bagno, 2 camere da letto e ripostiglio. L'altezza interna degli ambienti varia a seconda della dislocazione degli stessi da 1,40 m (zone laterali) a circa 2,90 m (zone centrali);
- garage piano seminterrato, di circa 78 mq (sup. catastale) suddiviso in più ambienti, provvisto di bagno, con accesso carrabile dal lato posteriore del fabbricato ed accesso interno dalla scala che serve l'intero fabbricato (l'attuale sistemazione planimetrica risulta leggermente diversa da quella catastale);
- la corte esterna, corte catastale formata dalla p.lla 342 (sub I) ove è realizzato il fabbricato è di circa 250 mq, quasi tutta pavimentata.

### Appezamento di terreno

Il piccolo appezzamento di terreno (costituito da tare di un vecchio fabbricato demolito) è di circa mq 180 mq, è situato a circa 1 km dal fabbricato principale.

### Criticità

Il fabbricato risulta privo di un accesso diretto, per poter accedere al bene bisogna attraversare particelle di terreno non inserite nella procedura.

Attualmente l'accesso al fabbricato avviene attraverso un cancello in ferro posto lungo la statale 400 (Via Appia) tramite l'attraversamento (pedonale e carrabile) di una area esterna costituita da due particelle di terreno non inserite nel presente procedimento.

Il fabbricato risulta privo di accesso diretto dalla strada, per potervi accedere bisogna attraversare le p.lle n. 230 e n. 232, di proprietà degli stessi debitori (le quali non sono parte della procedura) esse rappresentano una naturale estensione della corte catastale ma non lo sono. Catastalmente risultano intestate ai due debitori (De Vito Giuseppe e De Vito Raffaele) ed alla defunta madre (DI PRIZIO Teresa).

Grafico del Fabbricato ubicato sulla p.lla n. 342 (pignorato) privo di accesso diretto dalla strada principale.

L'accesso al bene (ubicato sulla p.lla 342) può avvenire solo attraverso le p.lle n. 230 e n. 232 non pignorate.



## RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

### Punto 1 - Completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Dall'analisi del fascicolo telematico risulta la presenza del *Certificato Notarile (art. 567 C.p.C.) del Notaio Giulia Messina Vitrano, Corleone (Palermo)*, attestante la proprietà dei beni, la storia e la provenienza.

#### **Vincoli ed oneri giuridici:**

- **Ipoteca Volontaria**

Iscrizione presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Servizio di Pubblicità immobiliare  
Iscritta il 14/07/2006 ai NN. 14179/2633  
A favore di Banca per la Casa S.P.A. (valore Euro 110.000,00)

- **Pignoramento**

Registro Generale 5779 Registro Particolare 46233 del 19/05/2020, trascritto presso  
l'agenzia delle Entrate di Avellino;  
Notificato il 28/02/2020.

### Punto 1 a. - Esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento

I beni sono ubicati tutti nel Comune di Torella dei Lombardi (AV), lungo la Strada Statale 400 o Via Appia, in zona agricola. Sono costituiti da un fabbricato adibito a civile abitazione (formato da piano terra e sottotetto) con garage e corte catastale e da un piccolo appezzamento di terreno agricolo (risultato di tare di fabbricato).

Alla data del sopralluogo i beni risultavano essere occupati.

La proprietà dei beni risulta essere dei signori


I beni sono stati ereditati dagli da:


**Punto 1 b. - Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**

Presso il comune di Torella dei Lombardi è stato possibile verificare la documentazione amministrativa relativa ai beni oggetto della procedura. Relativamente al Fabbricato risulta verificata la conformità urbanistica (solo l'attuale uso del sottotetto non è del tutto conforme a quanto previsto in fase di progetto - uso deposito e lavanderia).

Beni situati nel Comune di Torella dei Lombardi (AV).

Nessuna documentazione specifica per i terreni agricoli mentre per il fabbricato sono stati individuati gli atti amministrativi relativi alla *ricostruzione di un fabbricato rurale in c.a. da adibire ad abitazione e pertinenze*:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Torella dei Lombardi, provvedimento n. 855 del 28/04/1994 a favore di ;
- Certificato di collaudo statico rif. Prot Genio Civile n. 38833 del 18/05/1994;
- Collaudo tecnico amministrativo del 18/01/2006.

Non risulta l'Attestazione di prestazione Energetica (APE).

**Punto 1 c. - Identificazione catastale degli immobili**

I beni risultano censiti c/o l'agenzia del territorio, con le planimetrie catastali dei luoghi aggiornate, riportano l'esatto ingombro dei locali (sono state riscontrate alcune differenze non significative con le planimetrie catastali).

Identificativi catastali dei beni:

Comune di Torella dei Lombardi - Catasto Fabbricati

Abitazione di tipo civile fg 22 p.IIa 342 sub 2 cat A/2 8,5 vani - Via Appia 96 piano T-I

Magazzino fg. 22 p.IIa 342/sub 3 cat. C2 78 mq - Via Appia n.96 piano S1;

Bene comune non censibile fg.22 p.IIa 342 sub I Co-Corte o resede - Via Appia n.96 piano T

Comune di Torella dei Lombardi - Catasto Terreni

Terreno nel Comune di Torella dei Lombardi fg 15 p.IIa 526 - 01.46 are

Terreno nel Comune di Torella dei Lombardi fg. 15 p.IIa 527 - 00.34 are

**Punto 2 A - Elencazione delle pratiche edilizie relative ai beni**

Dai documenti recuperati, presso l'UTC del Comune di Torella dei Lombardi (AV) e presso lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Avellino, non sono emersi elementi pregiudizievoli relativi ai beni oggetto di procedura.

Documentazione recuperata:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Mappe catastali;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Documentazione tecnica ed urbanistica del Comune di Torella dei Lombardi (AV).

## **Punto 2 B - Descrizione analitica dei beni;**

I beni oggetto di stima, appartenenti al procedimento 37/2020 del Tribunale di Avellino, sono costituiti da un fabbricato adibito a civile abitazione con garage e corte catastale e da un piccolo appezzamento di terreno agricolo.

### fabbricato civile abitazione

Identificato catastalmente al Foglio n. 22 P.III n. 342 sub 2 (abitazione), sub 3 (garage) e sub I (corte catastale), ha le caratteristiche di casa isolata, quasi una villetta. Ubicato in zona agricola nel Comune di Torella dei Lombardi, lungo la statale 400 (comunemente detta via Appia), si trova a pochi metri dalla fabbrica della *Ferrero spa*, facilmente raggiungibile gode di una vista panoramica.

L'intero fabbricato è stato terminato nel 2005, realizzato con la tecnica del cemento armato, architettonicamente denota una certa ricercatezza nello stile degli esterni, soprattutto per la presenza di grandi abbaini. Le rifiniture generali esterne sono di buona qualità. Internamente non vi sono particolari segni distintivi se non la grande ampiezza dei locali e la presenza di 4 grandi abbaini nel sottotetto abitabile. L'unità abitativa nel suo insieme è molto grande, considerando che piano terra e sottotetto sono una unica unità abitativa, la superficie abitabile risulta essere di circa 198 mq. Tutti gli impianti risultano funzionanti e sono presenti gli allacci delle principali utenze quali rete elettrica, gas e acqua.

### Piano Terra

Al piano terra leggermente rialzato dal terreno, vi sia accede dallo spazio esterno pavimentato (è presente una sorta di piccola terrazza in quota su terrapieno). Il piano è formato da ingresso con disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e due stanze da letto, oltre ad un piccolo balcone che dal soggiorno si affaccia sulla vallata retrostante. Le rifiniture dei locali sono semplici e decorose, nell'insieme il tutto risulta accogliente. Gli infissi interni ed esterni sono in discrete condizioni.

Suddivisione degli spazi del piano terra:

- Ingresso con disimpegno e scala
- Cucina (circa 15 mq)
- Soggiorno (circa 18 mq)
- Camera 01 (circa 15 mq)
- Camera 02 (circa 16 mq)
- Bagno
- balcone

Totale superficie utile - circa 108 mq

### Sottotetto

Al primo piano è collocato un sottotetto abitabile, attualmente utilizzato come estensione del piano terra (unica abitazione), planimetricamente è abbastanza simile al piano terra, mentre la superficie utilizzabile è inferiore in quanto le altezze dei vari ambienti non ne consentono uno sfruttamento ottimale. È caratterizzato dalla presenza di 4 grandi abbaini che illuminano gli ambienti. È raggiungibile attraverso la scala interna che serve tutti i piani (compreso il garage al seminterrato) ed è formato da un ampia zona giorno, un piccolo disimpegno (attrezzato con angolo cottura) bagno e due stanze da letto. Un piccolo balcone dalla zona giorno si affaccia sulla vallata retrostante. Le rifiniture

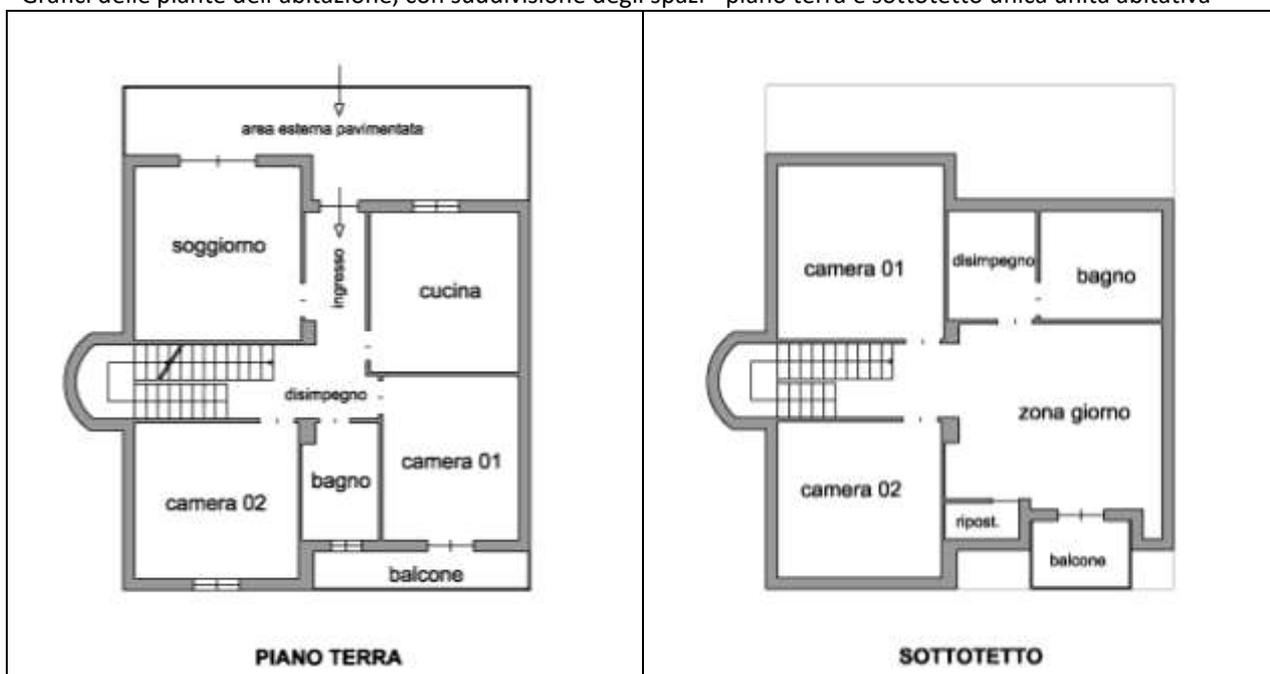
sono semplici, nell'insieme il tutto risulta accogliente. Gli infissi interni ed esterni sono in discrete condizioni.

Suddivisione degli spazi del sottotetto:

- Zona giorno (circa 30 mq)
- Disimpegno
- Camera 01 (circa 18 mq)
- Camera 02 (circa 16 mq)
- Bagno
- Balcone

Totale sup. utile sottotetto circa 90 mq

Grafici delle piante dell'abitazione, con suddivisione degli spazi - piano terra e sottotetto unica unità abitativa



#### Garage

Il piano seminterrato è occupato dai locali garage, essi sono formati da più ambienti: autorimessa, depositi e piccolo bagno. l'accesso ai locali avviene direttamente dall'area esterna formata dalla corte catastale (l'attuale disposizione planimetrica differisce leggermente da quanto riportato sulle planimetrie catastali).

#### Piccolo terreno agricolo

A circa 1 km di distanza dal fabbricato è situato un piccolissimo appezzamento di terreno formato da due p.lle catastali (tare di un vecchio fabbricato demolito), di circa mq 180 mq. *Il suo valore risulta quasi irrilevante nel computo dei valori generali dei beni oggetto di stima.*

Riepilogo superfici fabbricato:

Abitazione - Sup utile (piano terra e sottotetto) 198 mq

Garage - Sup utile 78 mq

Riepilogo superfici terreno:

Terreno agricolo - Sup utile 180 mq

**Arete pertinenziali**

Nessuna area pertinenziale

**Punto 2 C - Dotazioni condominiali**

Non sono state rilevate.

Non sono previsti canoni condominiali, i beni sono utilizzati dai legittimi proprietari.

Per poter accedere al bene fabbricato, bisogna attraversare particelle di terreno non inserite nella procedura (rif. pag. 10).

## **Punto 2 D – VALUTAZIONE dei beni**

### **Fabbricato civile abitazione con garage e piccolo terreno agricolo - LOTTO UNICO**

#### Premessa alla stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un bene, un immobile può essere differentemente stimato a secondo dell'aspetto economico considerato e pertanto attribuiti valori differenti. I beni immobili presentano caratteristiche sostanziali sotto vari profili: architettonico; distributivo; funzionale ed impiantistico; le cui specificità ne possono determinare un valore più o meno simile a quelli presi in considerazione. La stima effettuata tramite analisi comparativa con beni analoghi presenti nella zona, che sono stati oggetto di compravendita, raffrontando il tutto anche con i valori desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dovrebbe essere in grado di restituire un valore consono alle peculiarità dei beni.

#### Calcolo del Valore dei beni

Per poter procedere al calcolo del più probabile valore di mercato dei singoli beni, utilizzeremo due parametri: la superficie ed il presunto valore di mercato a mq.

La superficie è data dai dati catastali (confrontati con quelli scaturiti durante il sopralluogo e dalla documentazione tecnica recuperata presso l'UTC del Comune di Torella dei Lombardi).

Il probabile valore di mercato a mq scaturisce dalle analisi comparative effettuate con beni simili nella zona di riferimento, dai dati desunti dalle agenzie immobiliari interpellate, dislocate nel circondario di Torella dei Lombardi, e dalla verifica dei valori dell'osservatorio immobiliare. Da tutto ciò sono stati desunti parametri utili per poter sviluppare un congruo valore dei beni.

Considerando tutte le specificità dei beni periziati, ubicati in Torella dei Lombardi: *posizione; fruibilità; stato conservativo; vetustà etc.*, in virtù dell'esperienza maturata negli anni, sono stati elaborati i seguenti valori:

- Abitazione                      costo al mq pari ad Euro 850,00
- Garage                            costo al mq pari ad Euro 450,00
- Terreno agricolo                costo forfettario (data la piccolissima dimensione)

*I valori indicati tengono chiaramente conto del particolare momento di congiuntura in cui è venuto a trovarsi il mercato immobiliare negli ultimi anni.*



## CONCLUSIONI

I dati qui riportati rappresentano le conclusioni della relazione generale di consulenza per il procedimento Esecutivo Immobiliare n. 37/2020 R.G.E. del Tribunale di Avellino, promosso da **PRISMA SPV SRL**, contro , avente ad oggetto beni immobili situati nel Comune di Torella dei Lombardi (AV), costituiti da un **fabbricato per civile abitazione con piccolo terreno - LOTTO UNICO**.

- **Catasto:**

Comune di Torella dei Lombardi - Catasto Fabbricati  
Abitazione di tipo civile fg 22 p.IIa 342 sub 2 cat A/2 8,5 vani - Via Appia 96 piano T-I  
Magazzino fg. 22 p.IIa 342/sub 3 cat. C2 78 mq - Via Appia n.96 piano S1;  
Bene comune non censibile fg.22 p.IIa 342 sub I Corte o resede - Via Appia n.96 piano T

Comune di Torella dei Lombardi - Catasto Terreni  
Terreno nel Comune di Torella dei Lombardi fg 15 p.IIa 526 - 01.46 are  
Terreno nel Comune di Torella dei Lombardi fg. 15 p.IIa 527 - 00.34 are

- **Urbanistica:**

Sottozona E1 – Agricole Ordinarie Comune di Torella dei Lombardi (AV)

- **Proprietà e stato di possesso:**

- **Criticità riscontrate:**

Il fabbricato risulta privo di un accesso diretto dalla strada, per poter accedere al bene bisogna attraversare particelle di terreno non inserite nella procedura (rif. pag. 10).

- **Dalle stime effettuate sono risultati i seguenti valori:**

Fabbricato civile abitazione con piccolo terreno EURO 207.900,00

**TOT valore stimato - LOTTO UNICO - EURO 207.900,00**

*Il sottoscritto, sicuro di aver svolto al meglio delle proprie capacità quanto richiestogli, si dichiara disponibile a fornire ulteriori chiarimenti.*

30 novembre 2020

arch. Cosimo Di Rubbo