

**TRIBUNALE DI AVELLINO  
SEZIONE II CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
EX TRIBUNALE DI SANT'ANGELO DEI LOMBARDI**

**G.E. DOTT. GAETANO GUGLIELMO**

**CAUSA CIVILE REG. ESEC. N. 10/2012**

**TRA**

**CONTRO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
E INTEGRAZIONE**

**09.12.2015**

**IL CTU  
ARCH. GERARDINA FRATIANNI**

**Tribunale di Avellino - Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**Causa: R.G.E. n. 10/2012**

*tra*

*contro*

Giudice Delegato: Dr. Gaetano GUGLIELMO

Avvocato: Dr. Proc. Pasquale ROSSI

*per la parte*

Ctu: Arch. Gerardina FRATIANNI

## **Relazione di Consulenza Tecnica e Integrazione**

### **1. Premessa**

La sottoscritta Arch. Gerardina Fratianni, con studio professionale in Teora (Av), Via E. Del Guercio n. 13, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della Provincia di Avellino col n° 524 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, nel corso dell'udienza tenutasi in data 27.11.2012 presso il Tribunale di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) riceveva l'incarico quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe oggettivata dal G.E., Dr. Marcello ROTONDI; dopo aver esaminato gli atti del procedimento, espletate tutte le indagini tecniche presso i competenti Uffici, aver eseguito gli accertamenti in loco ed aver assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, effettuava la valutazione tecnico-estimativa dei beni pignorati, siti nel Comune di Lacedonia, Provincia di Avellino, in Corso Matteotti nn. 9-13 e Contrada Mezzana snc, di proprietà

In data 17.12.2014 trasmetteva la Relazione di Consulenza tecnica, unitamente al Rilievo fotografico:

- a mezzo *P.E.C.* al Rappresentante e Difensore del Creditore Procedente, Avv. ROSSI Pasquale; al Custode giudiziario, Avv. GISOLDO Antonio; al Rappresentante e Difensore del Creditore Interventuto, Avv. MINICHELLO Giuseppe;
- a mezzo *Posta Raccomandata*

In data 18.12.2014 depositava l'Elaborato peritale completo di Allegati presso il Tribunale di Avellino - Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari.

**Ciò premesso**, nel corso dell'udienza tenutasi in data 21.09.2015, stante la richiesta di restrizione del pignoramento da parte del Creditore procedente, il G.E., Gaetano Guglielmo,

*Tribunale di Avellino ex Tribunale di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) - Sezione Esecuzioni Immobiliari*

*Causa: R.G.E. n. 10/2012*

*Giudice Istruttore: Dott. Gaetano Guglielmo*

*CTU: Arch. Gerardina Fratianni*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E INTEGRAZIONE**

incaricava la scrivente di procedere all'integrazione della Relazione già depositata, disponendo di procedere alla valutazione del II Lotto con l'esclusione del bene iscritto in Catasto Fabbricati al **Fl. 6, P.Illa 271 Sub 3** ex P.Illa 271 Sub 1, già pignorato nel Procedimento n. 28/2011.

**Pertanto, per una lettura più organica dell'Elaborato peritale già depositato e di quanto si procede ad integrare, la scrivente provvede alla rielaborazione completa della Relazione già depositata con l'esclusione della P.Illa 271 Sub 3, così come disposto dal G.E..**

**Si precisa che** per quanto concerne **gli Allegati** si rimanda ai medesimi trasmessi con l'Elaborato peritale già depositato; alla presente saranno allegati: il Rilievo fotografico, la Planimetria catastale e la Visura Storica per immobile relativi al Lotto n. 2; la copia che sarà trasmessa al G.E. sarà inoltre corredata di: Relazione di stima "oscurata" in formato PDF; Scheda sintetica in formato Word e Scheda sintetica "oscurata" in formato PDF relativi al Lotto n. 2.

La documentazione fotografica relativa al Lotto n. 2 sarà trasmessa, fermo restando la numerazione adottata nel Rilievo fotografico allegato alla Relazione già depositata, con l'esclusione delle fotografie corrispondenti al bene escluso, P.Illa 271 Sub 3, indicate con i numeri che vanno da **"149 a 163"**.

### **1.1 Sopralluoghi (All. 1)**

Presso gli immobili, di cui è causa, la scrivente ha effettuato i seguenti sopralluoghi:

#### *- I Sopralluogo*

disposto per il giorno 14.06.2013, alle ore 10.00, presso gli immobili siti in Contrada Mezzana con convocazione alle parti a mezzo posta Raccomandata "A.R.", spedita in data 04.06.2013; si procedeva ad una prima ricognizione dei luoghi, al rilievo fotografico degli immobili nonché alla verifica di conformità dei corpi di fabbrica alle planimetrie catastali;

#### *- II Sopralluogo*

fissato per il giorno 12.07.2013, alle ore 9.45, con comunicazione via telefono alla parte debitrice e a mezzo fax al rappresentante e difensore del creditore procedente; il sopralluogo avveniva presso gli immobili siti in Corso Matteotti; si procedeva ad una prima ricognizione degli immobili, ad un dettagliato rilievo fotografico nonché alla verifica di conformità dei corpi di fabbrica alle planimetrie catastali; rendendosi necessario lo svolgimento di ulteriori attività sia in loco che presso gli immobili localizzati alla Contrada Mezzana, nel corso del sopralluogo veniva stabilito congiuntamente [REDACTED] che la data del successivo sopralluogo sarebbe stata comunicata via telefono;

#### *- III Sopralluogo*

a seguito delle molteplici e infruttuose telefonate, constatata l'irreperibilità e/o indisponibilità [REDACTED] la scrivente con Raccomandata A. R. del 24.08.2013 avvisava [REDACTED] che il giorno 2 settembre 2013, alle ore 9.15, sarebbe stato effettuato un ulteriore sopralluogo presso gli immobili siti alla Contrada Mezzana; il rappresentante e difensore del creditore procedente veniva convocato a mezzo fax; atteso che [REDACTED] non interveniva e, che, pertanto, non era possibile dar corso al sopralluogo (il cancello di accesso all'area antistante i fabbricati risultava chiuso), le operazioni peritali venivano rinviate;

#### *- IV Sopralluogo*

con avviso diramato alle parti a mezzo posta PEC in data 02.07.2014, l'Avv. Antonio Gisoldo, nella qualità di Custode Giudiziario, nominato dal G.E. del Tribunale di Avellino, Dr. Gaetano Guglielmo, giusta verbale d'udienza in data 23.12.2013, disponeva l'accesso ai beni oggetto di esecuzione per il giorno 03.07.2014, alle ore 9,15; in quella data, venivano ispezionati sia gli

immobili ubicati in Corso Matteotti che quelli ubicati in Contrada Mezzana; la scrivente proseguiva le attività, in particolare procedeva alla verifica di conformità degli immobili alle autorizzazioni amministrative acquisite presso il Comune di Lacedonia (Av); tuttavia, veniva impossibilitata nel far intervenire al sopralluogo il Geometra [REDACTED], quest'ultimo individuato come Ausiliario per l'espletamento delle variazioni catastali a farsi, in quanto [REDACTED] manifestava contrarietà alla presenza di del sopraindicato Geometra;

- *V Sopralluogo*

disposto dal Custode Giudiziario in data 06.08.2014, a mezzo posta PEC, per il giorno 12.08.2014, alle ore 9.00; nel corso del sopralluogo la scrivente nello svolgimento delle operazioni peritali veniva coadiuvata da Ausiliario specializzato in materia di accatastamenti, Geom. Intaglietta Francesco, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Avellino col n. 2254;

- *VI Sopralluogo*

effettuato in data 15.09.2014, previo avviso del Custode Giudiziario diramato alle parti a mezzo posta PEC in data 08.09.2014; autorizzata in data 03.09.2014 dal creditore procedente per la redazione delle pratiche catastali, concernenti tutti gli immobili siti in Corso Matteotti ed alcuni siti in Contrada Mezzana, la scrivente eseguiva i necessari rilievi plano-altimetrici, avvalendosi dell'Ausiliario di fiducia.

## 2. Dati del Pignoramento Immobiliare

*Verbale di pignoramento immobili*, notificato in data 28.02.2012, Rep. n. 10/2012, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Avellino - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.04.2012 ai nn. 6339/5407, a favore [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota di 1/1, gravante sugli immobili, siti nel Comune di Lacedonia (Av), censiti in Catasto come segue:

- 1) **Fl. 6, P.lla 23**, sem. cl. 3, a. 81.90, C/da Mezzana, RD €14,80 e RA € 23,26;
- 2) **Fl. 6, P.lla 46**, sem. cl. 2, a. 94.60, C/da Mezzana, RD € 31,76 e RA€ 36,64;
- 3) **Fl. 6, P.lla 166**, sem. cl. 2, ha. 2.64.17, C/da Mezzana, RD € 88,68 e RA € 102,32;
- 4) **Fl. 6, P.lla 76**, sem. cl. 4, a. 16.40, C/da Mezzana, RD € 2,54 e RA€ 3,81;
- 5) **Fl. 6, P.lla 48**, sem. cl. 3, ha. 1.11.00, C/da Mezzana, RD € 20,06 e RA € 31,53;
- 6) **Fl. 6, P.lla 12**, sem. cl. 3, ha. 1.03.20, C/da Mezzana, RD € 18,65 e RA € 29,31;
- 7) **Fl. 6, P.lla 13**, sem. cl. 5, a. 91.20, C/da Mezzana, RD € 6,59 e RA€ 14,13;
- 8) **Fl. 6, P.lla 14**, sem. cl. 4, a. 78.40, C/da Mezzana, RD € 12,15 e RA€ 18,22;
- 9) **Fl. 6, P.lla 170**, sem. cl. 2, a. 51.10, C/da Mezzana, RD € 17,15 e RA€ 19,79;
- 10) **Fl. 6, P.lla 171**, sem. cl. 2, a. 2.50, C/da Mezzana, RD € 0,84 e RA €0,97;
- 11) **Fl. 31, P.lla 270 sub 1**, cat. C/1, cl. 6, mq. 27, Largo Aquilonese n. 14, p. T, RC € 308,17;
- 12) **Fl. 31, P.lla 271 sub 1**, cat. A/4, cl. 3, vani 2,5, Largo Aquilonese n. 18, p. T, RC € 94,25;
- 13) **Fl. 31, P.lla 270 sub 2**, cat. A/4, cl. 3, vani 2,0, Largo Aquilonese n. 16, p. 1, RC € 75,40;
- 14) **Fl. 31, P.lla 282 sub 3**, cat. A/4, cl. 4, vani 3,0, Largo Aquilonese n. 10, p. 1-2, RC € 133,25;
- 15) **Fl. 6, P.lla 167**, Ente urbano, a. 80.63, C/da Mezzana, senza reddito;
- 16) **Fl. 6, P.lla 167 sub 2**, cat. A/4, cl. 2, vani 6,5, C/da Mezzana Snc, p. T-1, RC € 208,13;
- 17) **Fl. 6, P.lla 167 sub 3**, cat. C/6, cl. U, mq. 50, C/da Mezzana Snc, p. T, RC € 77,47;
- 18) **Fl. 6, P.lla 167 sub 4**, cat. D/10, C/da Mezzana Snc, p. T, RC € 1604,00;
- 19) **Fl. 6, P.lla 981 sub 3**, cat. B/8, cl. U, mc. 49, Via Montebello n. 3, p. S1, RC € 20,25;
- 20) **Fl. 6, P.lla 91**, sem. cl. 2, a. 47.50, C/da Mezzana, RD € 15,95 e RA€ 18,40.

.....

Tribunale di Avellino ex Tribunale di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Causa: R.G.E. n. 10/2012

Giudice Istruttore: Dott. Gaetano Guglielmo

CTU: Arch. Gerardina Fratianni

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E INTEGRAZIONE**

**I beni pignorati**, indicati ai punti elenco “*nn. 1. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 19. 20., Sezione B-Immobili*”, della Nota di trascrizione dell’Atto di pignoramento (in fascicolo d’ufficio), **non saranno oggetto della presente Relazione di Consulenza Tecnica e Stima immobiliare, in quanto esclusi dalla procedura in oggetto, come di seguito meglio specificato:**

a) Effettuato il preliminare controllo di regolarità ed efficacia degli Atti di pignoramento per la verifica di conformità dei beni pignorati in relazione ai dati catastali ed ai diritti appartenenti ai debitori;

- tenuto conto dei documenti depositati dal creditore precedente ai sensi dell’Art. 567 c.p.c.;

- acquisita la documentazione ritenuta necessaria presso l’Agenzia Entrate - Servizi catastali e i Depositari di atti pubblici, la scrivente, riscontrata la discrasia di alcuni beni pignorati rispetto alle risultanze della documentazione ipo-catastale, compilava una Nota di Segnalazione al G.E., che inoltrava presso la Cancelleria della Sez. Es. I. in data 31.12.2012.

Con Provvedimento del G. E., Marcello Rotondi venivano esclusi dalla valutazione tecnico-estimativa i beni siti in Lacedonia (Av), indicati ai punti elenco “*nn. 5 e 19, Sezione B-Immobili*”, della Nota di trascrizione dell’Atto di pignoramento.

b) Nel corso dell’udienza tenutasi in data 22.10.2013, stante la rinuncia parziale del Creditore precedente in virtù della dichiarazione in data 09.09.2013, allegata al fascicolo degli atti della procedura esecutiva in oggetto, il G.E., Gaetano Guglielmo, disponeva la cancellazione della trascrizione del pignoramento, eseguita in data 13.04.2012 ai nn. 6339/5407, limitatamente ai beni iscritti in Catasto al **Fl. 6, P.lla 12-13-14-170-23-91**, rispettivamente ai punti elenco “*nn. 6, 7, 8, 9, 1, 20, Sezione B-Immobili*”, della Nota di trascrizione dell’Atto di pignoramento.

c) Nel corso dell’udienza tenutasi in data 23.12.2013, stante la rinuncia parziale del Creditore precedente, il G.E., Gaetano Guglielmo, disponeva l’esclusione dalla procedura in oggetto del bene iscritto in Catasto al **Fl. 6, P.lla 171**, riportato al punto elenco “*n. 10, Sezione B-Immobili*”, della Nota di trascrizione dell’Atto di pignoramento.

### **Quesiti posti dal sig. G. E.**

**3.1 Primo Quesito:** “*verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all’art. 567,2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni*

*relative all’immobile pignorato, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei*”.

### **Risposta al Primo Quesito**

Esaminati gli atti della produzione del ricorrente, deve darsi atto che i beni richiesti in pignoramento corrispondono a quelli per i quali è stata prodotta la documentazione di cui all’Art. 567 2° Comma del Codice di Procedura Civile.

**3.2 Secondo Quesito:** “*predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non, depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della*

relativa richiesta, nonché estratto dell'eventuale atto di matrimonio con relative annotazioni a margine”.

## **Risposta al Secondo Quesito**

### **3.2.1 Elenco delle Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli**

Sulla scorta della documentazione in atti e dell'Elenco sintetico delle Formalità pregiudizievoli - periodo compreso dal 1980 al 28.11.2014 - acquisiti dalla scrivente in data 01.12.2014 presso l'Agenzia Entrate di Avellino - Servizio Pubblicità Immobiliare (**All. 3**), si riporta di seguito l'Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

**- In data 01.12.2006, Reg. Part. n. 17646 - Reg. Gen. n. 24293**

Pubblico ufficiale: Notaio Vigorita Maria Lidia Genoveffa, Rep. n. 14112/5573 del 02.11.2006  
**Atto tra vivi - Compravendita (in Atti)**

Immobili siti in Lacedonia (Av) non oggetto della presente Relazione;

**- In data 07.12.2006, Reg. Part. n. 18162 - Reg. Gen. n. 24946**

Pubblico ufficiale: Notaio Giordano Massimo, Rep. n. 1222/657 del 20.11.2006  
**Atto tra vivi - Compravendita (in Atti)**

Immobili siti in Lacedonia (Av) non oggetto della presente Relazione;

**- In data 29.06.2007, Reg. Part. n. 9611 - Reg. Gen. n. 13997**

**Atto tra vivi - Costituzione di Diritti reali a titolo oneroso (in Atti)**

Pubblico ufficiale: Notaio Des Loges Massimo, Rep. n. 152083/19567 del 14.06.2007 a favore [redacted] e contro [redacted]

[redacted] gravante, fra l'altro, per la quota di 1/1 sugli immobili oggetto di esecuzione, allibrati nel Catasto del Comune di Lacedonia al **Fl. 31, P.lla 166 -167- 46.**

Costituzione di servitù elettrica di cavidotto, accesso e passaggio a favore [redacted] costituita sulle P.lla 20-23-46-166 e 167 del Fl. 6, al fine di servire il fondo dominante, individuato nella P.lla 17, dove sarebbero stati realizzati gli aerogeneratori e le relative opere accessorie. Servitù della durata anni 20 (venti), rinnovabile per altri vent'anni, salvo eventuale dismissione della centrale eolica da parte [redacted]

**- In data 31.10.2007, Reg. Part. n. 15635 - Reg. Gen. n. 23589**

Pubblico ufficiale: Notaio Capaldo Romana, Rep. n. 14564/4182 del 04.10.2007  
**Atto tra vivi - Locazione Ultrannovennale (in Atti)**

Immobili siti in Lacedonia (Av) non oggetto della presente Relazione;

**- In data 31.10.2007, Reg. Part. n. 15636 - Reg. Gen. n. 23590**

Pubblico ufficiale: Notaio Capaldo Romana, Rep. n. 14564/4182 del 04.10.2007  
**Atto tra vivi - Costituzione di Diritti reali a titolo oneroso (in Atti)**

Immobili siti in Lacedonia (Av) non oggetto della presente Relazione;

**- In data 31.10.2007, Reg. Part. n. 15637 - Reg. Gen. n. 23591**

Pubblico ufficiale: Notaio Capaldo Romana, Rep. n. 14564/4182 del 04.10.2007  
**Atto tra vivi - Costituzione di Diritti reali a titolo oneroso (in Atti)**

Immobili siti in Lacedonia (Av) non oggetto della presente Relazione;

**- In data 12.05.2008, Reg. Part. n. 7145 - Reg. Gen. n. 9836**

Pubblico ufficiale: Notaio Des Loges Massimo, Rep. n. 154107/20915 del 23.04.2008

**Atto tra vivi - Atto d'Individuazione Catastale (in Atti)**

Immobili siti in Lacedonia (Av) non oggetto della presente Relazione;

**- In data 12.05.2008, Reg. Part. n. 7146 - Reg. Gen. n. 9837**

Pubblico ufficiale: Notaio Des Loges Massimo, Rep. n. 154107/20915 del 23.04.2008

**Atto tra vivi - Costituzione di Diritti reali a titolo oneroso (in Atti)**

Immobili siti in Lacedonia (Av) non oggetto della presente Relazione;

**- In data 23.10.2008, Reg. Part. n. 18691 - Reg. Gen. n. 24662**

**Domanda Giudiziale - Revocazione Donazione (in Atti)**

Pubblico ufficiale: Tribunale di Sant'Angelo Dei Lombardi, Rep. n. 3416 del 30.09.2008 a

[REDACTED], gravante, fra l'altro, sugli immobili oggetto di esecuzione, allibrati nel Catasto del Comune di Lacedonia al **Fl. 31, P.lla 46 - P.lla 166 - P.lla 76 - P.lla 167 Sub 2 - P.lla 167 Sub 4**; al **Fl. 6, P.lla 270 Sub 1** (oggi 270 Sub 3) - **P.lla 270 Sub 2 - 283 Sub 3** (oggi P.lla 270 Sub 4 unita alla P.lla 1935 Sub 6);

**- In data 22.06.2011, Reg. Part. n. 1008 - Reg. Gen. n. 11188**

**Annotazione a trascrizione - Inefficacia totale (All. 5)**

Formalità di riferimento: Nota di trascrizione del 16.06.2008, Reg. Part./Gen. nn. 9242/12635

Derivante da: Atto giudiziario del 27.09.2010, Pubblico ufficiale: Tribunale di Sant'Angelo Dei Lombardi, Rep. n. 2374/2010, Sentenza definitiva n. 573/2010 - Accoglimento di Domanda di Revocazione ordinaria, proposta con Atto di Citazione del 30.09.2008, trascritto il 23.10.2008 ai nn. 24662/18691, da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] e Dichiarazione d'Inefficacia dell'Atto di Donazione a rogito del Notaio Pesiri Edgardo del 15.05.2008, Rep. 49480/16639;

**- In data 13.04.2012, Reg. Part. n. 5407 - Reg. Gen. n. 6339**

**Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili (in Atti)**

Pubblico ufficiale: UNEP del Tribunale di Sant'Angelo dei Lombardi, Rep. n. 10/2012 del 28.02.2012, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED] gravante, fra l'altro, per la quota di 1/1 sugli immobili, siti nel Comune di Lacedonia (Av), oggetto della presente Relazione.

### Iscrizioni

**- In data 10.03.2010, Reg. Part. n. 864 - Reg. Gen. n. 4619**

**Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell' Art. 77 Dpr 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01 (All. 5)**

per Atto di Equitalia Polis S.p.a. con sede in Napoli, Rep. n. 105074/12 del 08.03.2010, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante per la quota di 1/1 sull'immobile, oggetto di esecuzione, iscritto nel C. F. del Comune di Lacedonia al **Fl. 31**,

Tribunale di Avellino ex Tribunale di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Causa: R.G.E. n. 10/2012

Giudice Istruttore: Dott. Gaetano Guglielmo

CTU: Arch. Gerardina Fratianni

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E INTEGRAZIONE**

**P.IIa 282 Sub 3** (oggi porzione dell'immobile identificato in C.F. con la P.IIa 270 Sub 4 unita alla P.IIa 1935 Sub 6).

### **3.2.2 In Risposta alla Seconda Parte del Quesito**

*“acquisisca, ove non, depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente della relativa richiesta,...*

per una corretta identificazione dei beni pignorati, è stata acquisita e si allega alla presente relazione la seguente documentazione:

#### **(All. 2)**

- Visure storiche per immobile, Planimetrie catastali ed Estratti Mappali.

#### **(All. 2.1)**

- Visure storiche per immobile aggiornate, Planimetrie catastali ed Estratti di Mappa;
- Dichiarazione di Variazione del 08.10.2014, Prot. n. AV0176054;
- Dichiarazione di Variazione del 09.10.2014, Prot. n. AV0176121;
- Dichiarazione di Variazione del 10.10.2014, Prot. n. AV0176980;
- Istanza e Autorizzazione del Creditore precedente;
- Preventivo per redazione pratiche catastali.

#### **(All. 3)**

- Elenco sintetico delle Formalità: Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli (dal 1980 al 06.06.2013; dal 1980 al 28.11.2014).

#### **(All. 4)**

- Certificati di Stato Libero, Residenza e Stato di famiglia ██████████ in data 03.07.2013;
- Richiesta di Certificati in data 03.07.2013, Prot. n. 3253.

#### **(All. 5)**

- Atto di Donazione in data 15.05.2008, Rep./Racc. nn. 49480/16639;
- Denuncia di Successione, reg.ta in Sant’Angelo Dei Lombardi (Av) in data 19.10.2006, Rep. n. 2/207;
- Nota di trascrizione in data 01.07.1987, Reg. Part./Gen. nn. 7258/8319 (Atto di Divisione del 04.06.1987);
- Nota di trascrizione anno 1979, Reg. Part./Gen. nn. 8685/9442 (Atto di Compravendita del 06.08.1979);
- Nota di trascrizione in data 27.07.2012, Reg. Part./Gen. nn. 10975/12779 (Atto Amministrativo di Affrancazione Canone Enfiteutico in data 29.06.2012);
- Nota di trascrizione in data 22.06.2011, Reg. Part./Gen. nn. 1008/11188 (Annotazione a trascrizione - Inefficacia totale, Atto giudiziario del 27.09.2010, Sentenza n. 573/2010);

#### **(All. 6)**

- Richiesta di Concessione Edilizia con allegati (Elaborati grafici di progetto e Relazione generale);
- Concessione gratuita per opere edilizie del 01.04.1994, Reg. Costruz. n. 828, Prot. n. 706;
- Comunicazione di Avvenuto Deposito di Progetto c/o l’Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 23.05.1994, Prot. n. 6289, Deposito n. 38877;

*Tribunale di Avellino ex Tribunale di Sant’Angelo Dei Lombardi (Av) - Sezione Esecuzioni Immobiliari*

*Causa: R.G.E. n. 10/2012*

*Giudice Istruttore: Dott. Gaetano Guglielmo*

*CTU: Arch. Gerardina Fratianni*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E INTEGRAZIONE**

- Comunicazione di Inizio Lavori in data 25.05.1994, Prot. n. 002749;
- Certificato di Collaudo statico delle strutture in data 29.09.1994, depositato c/o l'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 04.10.1994;
- Comunicazione di Ultimazione dei Lavori in data 28.12.1994;

-----

- Concessione Edilizia del 09.01.1985, Reg. Costruzioni n. 508, Prot. n. 4236;
- Pratica di Progetto con allegati (Relazione tecnica illustrativa, Pianta, Sezione, Prospetti);
- Attestazione del Genio Civile di Avellino di Avvenuto Deposito del Progetto in data 30.01.1985, Prot. n. 10933;

-----

- Certificato di Destinazione Urbanistica in data 22.07.2013, Prot. n. 3252;
- Stralcio PRG e Norme di attuazione;
- Richiesta documentazione in data 03.07.2013, Prot. n. 3252.
- Certificato di Destinazione Urbanistica in data 21.10.2014, Prot. n. 3765;
- Stralcio Piano di Recupero; Stralcio PRG e Norme di attuazione; Prescrizioni urbanistiche (Piano di Fabbricazione - Regolamento Edilizio);
- Richiesta documentazione in data 01.10.2014, Prot. n. 3765.

**(All. 7)**

- Comunicazione Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av), in data 19.06.2014, Prot. n. 39151;
- Contratto di affitto fondi rustici in data 01.01.2006, registrato presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) in data 18.04.2006, n. 610;
- Contratto per l'installazione di turbine eoliche di fitto agrario in data 04.10.2007, registrato presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) in data 30.10.2007, n. 2924;
- Contratto di fitto agrario in data 10.01.2009, registrato presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av), in data 27.07.2009, n. 1174;
- Contratto di fitto agrario in data 11.09.2010, registrato presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av), in data 27.09.2010, n. 1422;
- Richiesta documentazione in data 16.06.2014, Prot. n. 38111;
- Certificato di Residenza storico di [REDACTED];
- Certificato di Residenza di [REDACTED];
- Richiesta di Certificato in data 21.10.2014, Prot. n. 4052;
- Dichiarazioni del Terzo Occupante in data 03.07.2014.

**(All. 8)**

- Documentazione fotografica.

**3.2.3 In Risposta alla Seconda Parte del Quesito**

*“acquisisca... estratto dell'eventuale atto di matrimonio con relative annotazioni a margine”.*

E' stato accertato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lacedonia (Av) con Richiesta inoltrata in data 03.07.2013, Prot. n. 3253, che [REDACTED] risulta di Stato Libero: [REDACTED].

Si allega Certificato di Stato Libero rilasciato in pari data **(All. 4)**.

**3.3 Terzo Quesito:** “*acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti)*”.

### **Risposta al Terzo Quesito**

#### **Provenienza dei beni**

**A) I beni, siti nel Comune di Lacedonia (Av) alla Contrada Mezzana,** iscritti in C. T. al **Fl. 6, P.lle 46** di a. 94.60, **166** di ha. 02.64.17, **76** di a. 16.40 ed iscritti in C. F. al **Fl. 6, P.lle 167,** Ente urbano, **167 Sub 2,** Cat. A/4, **167 Sub 3,** Cat. C/6, **167 Sub 4,** Cat. D/10, sono pervenuti

**A1) per il diritto di proprietà, in ragione di 2/3 dell'intero, in forza di Atto di Donazione** a rogito del Notaio Edgardo Pesiri di Avellino in data 15.05.2008, Rep./Racc. 49480/16639, reg.to in Avellino in data 14.06.2008 al n. 4284 e trascritto in Avellino in data 16.06.2008 ai nn. 12635/9242 (**All. 5**), con cui

, donavano ciascuno la quota di 1/3

**Alla parte donante i beni erano pervenuti con Denuncia di Successione (All.5),** apertasi in data 05.04.2006 in morte reg.ta all'Ufficio del Registro di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) in data 19.10.2006, Rep. n. 2/207 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Avellino in data 26.01.2007 ai nn. 2026/1681.

**A2) per il diritto di proprietà, in ragione di 1/3 dell'intero, con Denuncia di Successione (All. 5),** apertasi in data 05.04.2006 reg.ta all'Ufficio del Registro di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) in data 19.10.2006, Rep. n. 2/207 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Avellino in data 26.01.2007 ai nn. 2026/1681.

**Al de cuius i beni erano pervenuti in virtù di Atto di Divisione,** a rogito del Notaio Francesco Pastore di Chiusano di San Domenico in data 04.06.1987, reg.to in Avellino in data 23.06.1987 al n. 4009 ed ivi trascritto in data 01.07.1987 ai nn. 8319/7258 (**All. 5**), con cui gli erano stati assegnati, fra l'altro, l'**utile dominio** dell'appezzamento di terreno alla Località Mezzana, esteso a. 94.60, nel NCT alla P.ta 6916, **Fl. 6, P.lla n. 46** e **la piena proprietà** dell'appezzamento di terreno alla Località Scaricatoio con entrostante fabbricato rurale, composto di stalla, fienile, due vani ed accessori al piano terra e da due vani ed accessori al piano primo, il tutto della superficie di ettari quattro, are ottantasei e centiare cinquanta, nel NCT alla P.ta 4295, **Fl. 6, P.lle nn. 75** di ha. 1.25.30, seminativo, **76** di a. 16.40, vigneto, **64** di ha. 3.40.40, seminativo e **84** fabbricato rurale di a. 4.40.

Con **Tabella di Variazione e Tipo Mappale** del 06.07.2006, Prot. n. AV0089157, le P.lle 64 e 84 venivano soppresse dando origine alle **P.lle 166 e 167,** oggetto di pignoramento.

Con **Atto Amministrativo di Affrancazione Canone Enfiteutico** in data 29.06.2012, Rep. n. 239/2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Avellino in data 27.07.2012 ai nn. 12779/10975 (**All. 5**), il Comune di Lacedonia (Av) disponeva l'Affrancazione del Canone Enfiteutico a favore di (fra l'altro) del terreno iscritto in Catasto al **Fl. 6, P.lla n. 46.**

-----

**B) I beni, siti nel Comune di Lacedonia (Av) in Largo Aquilonese (oggi Corso Matteotti), iscritti in C. F. al Fl. 31, P.Ila 270 Sub 1 (oggi P.Ila 270 Sub 3), P.Ile 270 Sub 2 e 282 Sub 3 (oggi P.Ila 270 Sub 4 unita alla P.Ila 1935 Sub 6), sono pervenuti [REDACTED]:**

**B1) per il diritto di proprietà, in ragione di 5/6 dell'intero, in virtù di Atto di Donazione, a rogito del Notaio Edgardo Pesiri di Avellino in data 15.05.2008, Rep./Racc. 49480/16639, trascritto in Avellino in data 16.06.2008 ai nn. 12635/9242 (All. 5), con cui [REDACTED], donava [REDACTED] la quota di 4/6 ed [REDACTED], donava [REDACTED] la quota di 1/6.**

**Alla parte donante i beni erano pervenuti per il diritto di proprietà pari complessivamente a 2/6 (1/6 + 1/6) con Denuncia di Successione (All. 5), apertasi in data 05.04.2006 in morte [REDACTED] reg.ta all'Ufficio del Registro di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) in data 19.10.2006, Rep. n. 2/207 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Avellino in data 26.01.2007 ai nn. 2026/1681.**

**B2) per il diritto di proprietà, in ragione di 1/6 dell'intero, con Denuncia di Successione (All. 5), apertasi in data 05.04.2006 in morte [REDACTED] reg.ta all'Ufficio del Registro di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) in data 19.10.2006, Rep. n. 2/207 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Avellino in data 26.01.2007 ai nn. 2026/1681.**

**[REDACTED] i beni, iscritti in C. F. al Fl. 31, P.Ile nn. 270 Sub 1, Cat. C1, mq. 27, 270 Sub 2, Cat. A4, vani 2 e 282 Sub 3, Cat. A4, vani 3, erano pervenuti per la piena proprietà per acquisto fattone [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita a rogito dell'Avv. Pasquale Scarano, Notaio in Lioni, in data 06.08.1979, trascritto in Avellino nell'anno 1979 ai nn. 9442/8685 (All. 5).**

**3.4 Quarto Quesito:** *“descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini, verificando i dati contenuti nel pignoramento ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato”.*

### **Risposta al Quarto Quesito**

#### **3.4.1 Individuazione dei beni oggetto di stima**

I beni immobili, oggetto di pignoramento, sono localizzati nel **Comune di Lacedonia (Av)** in due zone distinte dell'abitato:

- A) nella parte rurale - Contrada Mezzana;**
- B) nella parte centrale - Corso Matteotti.**

#### **A) Comune di Lacedonia (Av) - Contrada Mezzana:**

- A1) Terreno agricolo - Fl. 6, P.Ila 46**
- A2) Terreno agricolo - Fl. 6, P.Ila 166**
- A3) Terreno agricolo - Fl. 6, P.Ila 76**
- A4) Fl. 6, P.Ila 167 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4:**
  - A4.1) Corte comune, Fl. 6, P.Ila 167 Sub 1, BCNC ai Sub 2-3-4**

A4.2) Fabbricato ad uso abitativo - Fl. 6, P.IIa 167 Sub 2

A4.3) Autorimessa - Fl. 6, P.IIa 167 Sub 3

A4.4) Azienda agricola - Fl. 6, P.IIa 167 Sub 4

**B) Comune di Lacedonia (Av) - Corso Matteotti:**

B1) Appartamento per civile abitazione - Fl. 31, P.IIa 270 Sub 4 unita alla P.IIa 1935 Sub 6

B2) Locale ad uso commerciale - Fl. 31, P.IIa 270 Sub 3.

**3.4.2 Dati catastali**

**A) Comune di Lacedonia (Av) - Contrada Mezzana:**

Dette porzioni immobiliari in Catasto (All. 2) risultano distinte come segue:

A1) Fl. 6, P.IIa 46, Seminativo, Cl. 2, Sup. a. 94.60, RD € 31,76, RA €36,64, P.ta 6916;

Intestato:

[REDACTED]

A2) Fl. 6, P.IIa 166, Seminativo, Cl. 2, Sup. ha 02.64.17, RD € 88,68, RA € 102,32;

Intestati:

[REDACTED]

A3) Fl. 6, P.IIa 76, Seminativo, Cl. 4, a.16.40, RD € 2,54, RA € 3,81;

Intestati:

[REDACTED];

A4) Fl. 6, P.IIa 167 Sub 1, Piano T, C/da Mezzana Snc;

A5) Fl. 6, P.IIa 167 Sub 2, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. vani 6,5, Rendita € 208,13, Piano T-1, C/da Mezzana Snc;

Intestati:

[REDACTED];

A6) Fl. 6, P.IIa 167 Sub 3, Cat. C/6, Cl. U, Cons. mq. 50, Rendita € 77,47, Piano T, C/da Mezzana Snc;

Intestati:

[REDACTED];

A7) Fl. 6, P.IIa 167 Sub 4, Cat. D/10, Rendita € 154, Piano T, C/da Mezzana Snc;

Intestati:

[REDACTED].

## B) Comune di Lacedonia (Av) - Corso Matteotti:

Dette porzioni immobiliari in Catasto risultano distinte come segue:

**B1) Fl. 31, P.lla 270 Sub 4 unita alla P.lla 1935 Sub 6**, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 5,5,  
Rendita € 340,86, Piano 1-2, Corso Matteotti n. 9;

Intestati:

[REDACTED];  
[REDACTED];

**B2) Fl. 31, P.lla 270 Sub 3**, Cat. C/1, Cl. 6, Cons. mq. 45, Rendita € 513,62, Piano T,

[REDACTED];

Intestati:

[REDACTED];  
[REDACTED].

### 3.4.3 Descrizione immobili

#### A) Comune di Lacedonia (Av) - Contrada Mezzana:

A1) Terreno agricolo - **Fl. 6, P.lla 46**

A2) Terreno agricolo - **Fl. 6, P.lla 166**

A3) Terreno agricolo - **Fl. 6, P.lla 76**

A4) **Fl. 6, P.lla 167 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4:**

A4.1) Corte comune, **Fl. 6, P.lla 167 Sub 1, BCNC ai Sub 2-3-4**

A4.2) Fabbricato ad uso abitativo - **Fl. 6, P.lla 167 Sub 2**

A4.3) Autorimessa - **Fl. 6, P.lla 167 Sub 3**

A4.4) Azienda agricola - **Fl. 6, P.lla 167 Sub 4.**

#### Inquadramento dei luoghi

Complesso agricolo, ubicato alla Contrada Mezzana, dell'estensione complessiva di ha. 04.55.80 - mq. 45.580,00, completo di fienile-ovile, n. 2 depositi, n. 2 stalle, oltre a casa di civile abitazione ed autorimessa, di seguito descritti, meglio rappresentati negli elaborati tecnici allegati e visibili dall'allegata documentazione fotografica.

Partendo dal centro abitato, é raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale n. 303 in direzione Rocchetta Sant'Antonio (Fg) per circa 3 km fino a raggiungere Contrada Mezzana e, quindi, svoltando a destra su stradina privata, realizzata sul terreno, iscritto in C.T. al Fl. 6, P.lla 166, di proprietà [REDACTED] e compresa nella vendita.

Ben visibile dalla strada, si presenta per tre lati fronte strada: i lati nord ed ovest prospettano sulla Strada Provinciale ed il lato sud è confinante con Strada Comunale; il lato est è attiguo ad altri appezzamenti di terreno.

Di forma irregolare è costituito da due corpi: il primo formato dai terreni ricadenti sulle P.lle 46, 166, gli annessi fabbricati e casa di civile abitazione, ricadenti sulla P.lla 167; il secondo, confinante con terreni di altre proprietà, è costituito dal terreno agricolo, ricadente sulla P.lla 76.

Lungo i confini è delimitato da recinzione, realizzata con paletti in legno e rete metallica, in cui si aprono due accessi, prospicienti la stradella, sterrata e ricoperta di ghiaia, di accesso all'intero complesso.

Gli accessi, pedonali e carrabili, protetti da cancelli in ferro a due partite, immettono in un ampio spazio all'aperto, con funzione di accesso-corte, adibito a piazzale di manovra, passaggi

e a verde, a servizio dei fabbricati e dei terreni.

Pur essendo circondato da qualche fabbricato, qua e là sorgono poderi adibiti talvolta a dimora dei contadini, il complesso agricolo ha una collocazione indipendente ed alquanto isolata, tanto da risultare immerso nel verde e da godere di una buona panoramicità.

Il principale collegamento viario è rappresentato dalla Strada Statale n. 303, arteria che mette in comunicazione il complesso agricolo con: l'Autostrada A16 Napoli-Bari, con uscita al casello di Lacedonia, situato a circa 9,8 km; l'Area Industriale Calaggio del Comune di Lacedonia, situata a circa 9 km; il Comune più vicino, Rocchetta S. Antonio (FG), situato a circa 7,9 km; le distanze dai centri più significativi: 69 km da Foggia - A16 (uscita Candela), S.S. 658 direzione Foggia; 89 km da Avellino - A16; 130 Km da Napoli - A16; 129 Km da Bari - A16; 98 Km da Potenza - A16 (uscita Candela), S.S. 658 direzione Melfi (Km 35).

La zona non è direttamente servita da mezzi di trasporto pubblico ma ben è collegata, in quanto, grazie all'uscita autostradale di Lacedonia sull'A16, l'autolinea "C.L.P.", con percorso Napoli - Lacedonia - Foggia e le Autolinee "Marozzi", con percorso Roma Tiburtina - Lacedonia - Bari - Lecce, hanno la fermata nella vicina zona industriale di Calaggio.

#### **A1) Terreno agricolo - Fl. 6, P.III 46**

##### **Descrizione (All. fot. nn. 6-10)**

Di natura "Seminativo, Cl. 2", l'appezzamento di terreno presenta le seguenti caratteristiche:

- *giacitura*: in lieve pendio;
- *configurazione*: irregolare;
- *sistemazione del terreno e situazione colturale*: il terreno lungo il confine con la Strada Provinciale è delimitato da paletti di legno e filo spinato; è coltivato a foraggio;
- *fabbricati e viabilità interna*: inesistenti;
- *strade di accesso*: l'appezzamento presenta accesso diretto dalla Strada Provinciale; è accessibile anche attraverso l'appezzamento confinante, P.III 166, ricadente sul complesso agricolo in esame;
- *servitù*: il terreno è gravato da "Servitù elettrica di cavidotto, accesso e passaggio" a favore [REDACTED], della durata di vent'anni e rinnovabile per i successivi vent'anni, salvo eventuale dismissione della centrale eolica da parte [REDACTED] costituita con Atto a rogito del Notaio Massimo Des Loges, Rep. n. 152083/19567 del 14.06.2007, trascritto in Avellino in data 29.06.2007, Reg. Gen./Part. nn. 13997/9611 (**in Atti**);
- *esistenza ed efficienza dei servizi pubblici*: la zona non è direttamente servita da mezzi di trasporto pubblico.

##### **Destinazione Urbanistica**

L'appezzamento di terreno in esame, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Lacedonia (Av) in data 22.07.2013, Prot. n. 3252 (**All. 6**):

- ricade x **1/2** in **ZONA AGRICOLA - classificata "E1"** e x **1/2** in **ZONA AGRICOLA - classificata "E3"**;
- per detto terreno non è stata emessa l'Ordinanza di sospensione, di cui all'Art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- non ricade nella planimetria indicante le zone attraversate dal fuoco e, pertanto, per detto terreno non vige il divieto di costruzioni e di mutamenti di destinazioni d'uso.

##### **Confini**

L'appezzamento di terreno è contornato dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in senso orario:

Strada Provinciale n. 303, P.III 47, 75, 166 del Fl. 6.

#### Dati di consistenza

Al suddetto bene é attribuibile la consistenza rilevabile nella tabella che segue:

Dati catastali	Superficie in ha	Superficie in mq.
<b>Fl. 6, P.IIIa 46</b>	00.94.60	9.460,00

#### A2) Terreno agricolo - Fl. 6, P.IIIa 166

##### Descrizione (All. fot. nn. 1-5)

Di natura "Seminativo Cl. 2", l'appezzamento di terreno presenta le seguenti caratteristiche:

- *giacitura*: in lieve pendio;
- *configurazione*: irregolare;
- *sistemazione del terreno e situazione colturale*: il terreno è delimitato da paletti di legno e filo spinato lungo il confine con la Strada Provinciale ed in adiacenza alla stradella di accesso ai beni; é coltivato a foraggio;
- *fabbricati e viabilità interna*: inesistenti;
- *strade di accesso*: l'appezzamento presenta accesso diretto dalla Strada Provinciale; è accessibile anche attraverso l'appezzamento confinante, P.IIIa 167, ricadente sul complesso agricolo in esame;
- *servitù*: il terreno è gravato da "Servitù elettrica di cavidotto, accesso e passaggio" a favore [redacted] della durata di vent'anni e rinnovabile per i successivi vent'anni, salvo eventuale dismissione della centrale eolica da parte [redacted], costituita con Atto a rogito del Notaio Massimo Des Loges, Rep. n. 152083/19567 del 14.06.2007, trascritto in Avellino in data 29.06.2007, Reg. Gen./Part. nn. 13997/9611 (**in Atti**);
- *esistenza ed efficienza dei servizi pubblici*: la zona non è direttamente servita da mezzi di trasporto pubblico.

##### Destinazione Urbanistica

L'appezzamento di terreno in esame, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Lacedonia (Av) in data 22.07.2013, Prot. n. 3252 (**All. 6**):

- ricade x 1/2 in **ZONA AGRICOLA - classificata "E1"** e x 1/2 in **ZONA AGRICOLA - classificata "E3"**;
- per detto terreno non è stata emessa l'Ordinanza di sospensione, di cui all'Art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- non ricade nella planimetria indicante le zone attraversate dal fuoco e, pertanto, per detto terreno non vige il divieto di costruzioni e di mutamenti di destinazioni d'uso.

##### Confini

L'appezzamento di terreno è contornato dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in senso orario:

P.IIIe 46, 47, 75, 167 del Fl. 6, Strada Comunale, Strada Provinciale n. 303.

#### Dati di consistenza

Al suddetto bene é attribuibile la consistenza rilevabile nella tabella che segue:

Dati catastali	Superficie in ha	Superficie in mq.
<b>Fl. 6, P.IIIa 166</b>	02.64.17	26.417,00

#### A3) Terreno agricolo - Fl. 6, P.IIIa 76

##### Descrizione (All. fot. nn. 13-15)

Di natura "Seminativo, Cl. 4", l'appezzamento di terreno presenta le seguenti caratteristiche:

- *giacitura*: in pendio;

Tribunale di Avellino ex Tribunale di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Causa: R.G.E. n. 10/2012

Giudice Istruttore: Dott. Gaetano Guglielmo

CTU: Arch. Gerardina Fratianni

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E INTEGRAZIONE**

- *configurazione*: irregolare;
- *sistemazione del terreno e situazione colturale*: il terreno si presenta senza particolari sistemazioni; è coltivato a foraggio-cereali;
- *fabbricati e viabilità interna*: inesistenti;
- *strade di accesso*: l'appezzamento non presenta accesso diretto dalla Strada Comunale; vi si accede attraverso gli appezzamenti confinanti di altra proprietà e non ricadenti sul complesso agricolo in esame;
- *servitù*: non rinvenute nella documentazione catastale;
- *esistenza ed efficienza dei servizi pubblici*: la zona non è direttamente servita da mezzi di trasporto pubblico.

#### *Destinazione Urbanistica*

L'appezzamento di terreno in esame, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Lacedonia (Av) in data 22.07.2013, Prot. n. 3252 (**All. 6**):

-ricade x **1/10** in **ZONA AGRICOLA - classificata "E1"** e x **9/10** in **ZONA AGRICOLA - classificata "E3"**;

-per detto terreno non è stata emessa l'Ordinanza di sospensione, di cui all'Art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

-non ricade nella planimetria indicante le zone attraversate dal fuoco e, pertanto, per detto terreno non vige il divieto di costruzioni e di mutamenti di destinazioni d'uso.

#### *Confini*

L'appezzamento di terreno è contornato dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in senso orario:

P.lle 47, 48, 49, 75 del Fl. 6.

#### *Dati di consistenza*

Al suddetto bene é attribuibile la consistenza rilevabile nella tabella che segue:

<i>Dati catastali</i>	<i>Superficie in ha</i>	<i>Superficie in mq.</i>
<b>Fl. 6, P.lla 76</b>	00.16.40	1.640,00

#### **A4) Fl. 6, P.lla 167 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4:**

**A4.1) Corte comune, Fl. 6, P.lla 167 Sub 1, BCNC ai Sub 2-3-4**

**A4.2) Fabbricato ad uso abitativo - Fl. 6, P.lla 167 Sub 2**

**A4.3) Autorimessa - Fl. 6, P.lla 167 Sub 3**

**A4.4) Azienda agricola - Fl. 6, P.lla 167 Sub 4.**

#### **A4.1) Corte comune, Fl. 6, P.lla 167 Sub 1, BCNC ai Sub 2-3-4**

##### *Descrizione (All. fot. nn. 21-30)*

Trattasi di un'ampia area cortiva, scoperta, pedonale e carrabile, collocata a margine della P.lla 166, censita in C. F. al Fl. 6, P.lla 167 Sub 1, quale Bene Comune non Censibile ai Sub 2-3-4, identificativi rispettivamente dell'Abitazione (Sub 2), dell'Autorimessa (Sub 3) e dell'Azienda agricola (Sub 4).

Vi si accede mediante due cancelli in ferro, a due partite, che si aprono sulla stradina privata, a servizio degli immobili; estesa mq. 7.146,00, la corte presenta conformazione irregolare e giacitura variabile, da pianeggiante a lievemente acclive.

Adibita a piazzale di manovra, passaggi e a verde, a servizio dei fabbricati e dei terreni, è delimitata lungo i confini da recinzione, realizzata con staccionata o con paletti in legno e rete metallica.

L'area si compone di una porzione a verde, ubicata sui lati sud-est, delimitata da una staccionata in legno, sistemata con siepe di schermatura, erbetta, essenze arbustive ornamentali, un pozzo rivestito in pietra locale ed un manufatto in lamiera per il ricovero di colombi; un'altra porzione, destinata a passaggi e percorsi, in parte a verde incolto, in parte sistemata con battuto di cemento, in parte pavimentata con pietra locale, in cui è collocata una voliera, realizzata con tubolari in ferro e rete metallica; una terza porzione, a verde incolto, recintata, a confine con l'appezzamento di terreno, identificato con la P.lla 166 e con l'appezzamento di terreno, non oggetto di stima, identificato con la P.lla 75.

#### *Confini*

L'area in esame è contornata dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in senso orario:

P.lla 75, Strada Comunale, P.lla 166.

#### *Dati di consistenza*

Al suddetto bene é attribuibile la consistenza rilevabile nella tabella che segue:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>
<b>Corte comune ai Sub 2-3-4</b>	<b>Mq. 7.146,00</b>

### **A4.2) Fabbricato ad uso abitativo - Fl. 6, P.lla 167 Sub 2**

#### *Descrizione (All. fot. nn. 31-81)*

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione acquisita si è potuto risalire alle caratteristiche del fabbricato.

La costruzione è articolata in due 2 corpi di fabbrica, che si sviluppano su due livelli fuori terra, piani T-1; il primo ad ovest, adiacente al fabbricato adibito a Stalla (Sub 4 - Lett. E), che si compone di: Soggiorno, Cucina e Bagno al Piano T; n. 2 Camere da letto doppie, Bagno e Disimpegno al Piano 1; il secondo ad est, adiacente al fabbricato adibito ad Autorimessa (Sub 3), che si compone di una Cantina ed un Ripostiglio (sottoscala) al Piano T; una Camera da letto doppia ed un Bagno al Piano 1.

L'immobile, libero su due lati, che prospettano sull'area cortiva scoperta (Sub 1), presenta una superficie complessiva lorda pari a mq. 210,00, oltre alla superficie di mq. 41,00, destinata alle dipendenze esclusive, n. 2 scale esterne con ballatoio e portico.

I piani della costruzione sono tutti accessibili dall'area cortiva; l'abitazione complessivamente è servita da quattro ingressi, disposti sulla facciata principale; il Piano T è servito da due ingressi, autonomi e diretti, che immettono rispettivamente nel soggiorno dell'abitazione e nella cantina; il Piano 1 è accessibile attraverso n. 2 scale esterne, dotate di ballatoio e di n. 2 accessi autonomi e diretti.

Come si desume dalla planimetria catastale, l'altezza utile interna degli ambienti è variabile:

#### **Piano T**

- Soggiorno m. 3.00
- Cucina m. 2.94
- Bagno m. 2.43
- Cantina m. 2.56
- Ripostiglio m. 1.68

#### **Piano 1**

- Disimpegno m. 2.94
- Letto m. 3.12
- Letto m. 2.94
- Bagno m. 2.94
- Letto m. 2.94

- Bagno m. 2.89.

*Caratteristiche Costruttive e Rifiniture*

*Tamponatura esterna:* in muratura;

*Tramezzature:* in mattoni forati e malta cementizia, rifinite con intonaco e dipintura a tinte tenui e/o forti;

*Solai:* in ferro e laterizi;

*Coperture:* a tetto, a falde inclinate, sovrastate da manto di tegole in laterizio;

*Prospetti e Rivestimenti:* intonaco e dipintura di colore rosa;

*Soglie, davanzali e cornici:* in marmo bianco;

*Scale esterne e Ballatoi:* a) scala rifinita con gradi, sottogradi, zoccolino battiscopa e ballatoio in marmo; ringhiera in ferro decorato; b) scala rifinita con gradi e sottogradi in pietra naturale; ballatoio pavimentato con marmette in graniglia e delimitato con ringhiera in ferro di semplice disegno;

*Scossaline, Gronde e Tubi di discesa:* in lamiera preverniciata;

*Pavimenti e battiscopa:* in gres ceramico porcellanato e/o marmette in graniglia;

*Rivestimenti servizi:* in piastrelle di ceramica smaltata a tinta unita e/o con inserti decorativi; i bagni sono dotati di sanitari di buona qualità; il bagno al Piano T è fornito di lavabo, vaso e piatto doccia; il bagno al Piano 1 sono rispettivamente dotati di: lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno; lavabo, vaso, bidet e piatto doccia;

*Rivestimenti ambiente cucina:* in piastrelle di ceramica smaltata bianca;

*Porte interne:* in legno tamburato, di colore marrone, ad una partita con specchiature vetrate e maniglieria in ottone;

*Porte d'entrata:* in legno e/o in alluminio anodizzato, a due partite con specchiature vetrate;

*Finestre:* in legno e/o in alluminio anodizzato, ad una e/o due partite; gli ambienti sono dotati di doppio infisso e di avvolgibili in pvc; la finestra della cantina al Piano T, in legno e ad una partita, è protetta di grata in ferro;

*Impianti:*

- Idrico;

- Elettrico;

- Fognario;

- Televisivo;

-Termico; corpo di fabbrica, adiacente alla Stalla (Sub 4, lettera E): il riscaldamento degli ambienti, ai Piani T-1, è assicurato da radiatori a piastra, alimentati da caldaia murale a gas GPL, installata nell'ambiente cucina (il serbatoio è interrato nell'area a verde); è dotato di uno scaldabagno installato nella stanza da bagno al Piano 1 e di un camino a legna nell'ambiente destinato a cucina; corpo di fabbrica, adiacente all'Autorimessa (P.lla 167 Sub 3): sprovvisto d'impianto di riscaldamento, è dotato di uno scaldabagno installato nella cantina al Piano T.

La documentazione fotografica allegata completa la descrizione dell'unità immobiliare.

*Stato conservativo e manutentivo*

L'immobile nel complesso gode di un buon grado di manutenzione e di conservazione con discrete rifiniture.

*Confini*

E' contornato dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in senso orario:

P.lla 167 Sub 1, P.lla 167 Sub 3, P.lla 167 Sub 1, P.lla 167 Sub 4.

*Dati di consistenza*

Al suddetto bene é attribuibile la consistenza rilevabile nella tabella che segue, in cui sono state considerate:

**a)** la superficie utile abitabile (s.u.a.);

**b)** la superficie non residenziale (s.n.r.): Cantina, Ripostiglio, Scale esterne, Ballatoi, Portico;

c) la superficie “commerciale”: ottenuta assegnando alla s.n.r. un coefficiente di destinazione pari al 60% della superficie abitativa.

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Superficie commerciale</i>	
<b>T</b>	- Soggiorno	Mq. 24,78	1	Mq. 24,78	
	- Cucina	Mq. 15,66	1	Mq. 15,66	
	- Bagno	Mq. 3,50	1	Mq. 3,50	
	- Scalini interni	Mq. 1,02	1	Mq. 1,02	
	- Cantina	Mq. 24,72	0,60	Mq. 14,83	
<b>1</b>	- Ripostiglio	Mq. 3,00	0,60	Mq. 1,80	
	- Disimpegno	Mq. 5,03	1	Mq. 5,03	
	- Letto	Mq. 23,56	1	Mq. 23,56	
	- Letto	Mq. 16,16	1	Mq. 16,16	
	- Bagno	Mq. 4,05	1	Mq. 4,05	
	- Letto	Mq. 23,15	1	Mq. 23,15	
	- Bagno	Mq. 3,55	1	Mq. 3,55	
	- Scale esterne, ballatoi e portico	Mq. 41,00	0,60	Mq. 24,60	
	<b>Totale =</b>		<b>Mq. 189,18</b>		<b>Mq. 161,69</b>

La superficie complessiva è pari a circa **mq. 189,18**

(di cui mq. 120,46 di Superficie abitabile e mq. 68,72 di Superficie non residenziale).

La superficie commerciale è pari a circa **mq. 161,69**

(di cui mq. 120,46 di Superficie abitabile e mq. 41,23 di Superficie non residenziale).

#### **A4.3) Autorimessa - Fl. 6, P.III 167 Sub 3**

##### **Descrizione (All. fot. nn. 82-91)**

Il fabbricato, ad unica elevazione, è situato al piano Terra, in adiacenza all'unità abitativa (Sub 2).

A pianta rettangolare, ha una consistenza di mq. 50,00 ed un'altezza interna di m. 2,82, come si desume dalla planimetria catastale.

E' accessibile dall'area cortiva scoperta (Sub 1) attraverso un ingresso autonomo e diretto, collocato sul fronte principale e dotato di porta d'entrata in ferro, a quattro partite.

Una finestra, in ferro e vetro retinato, composta da una parte fissa ed una apribile a vasistas, si apre sul fronte principale.

Il fabbricato presenta: struttura realizzata in muratura; copertura piana con sovrastante manto di bitume; piano di calpestio con massetto in cls; impianto elettrico; carente di rifiniture, all'esterno è rifinito con intonaco e dipintura limitatamente al fronte anteriore; l'interno è intonacato ed in parte rifinito con tinteggiatura; é sprovvisto di canali di gronda e tubi di discesa.

La documentazione fotografica allegata completa la descrizione dell'unità immobiliare.

La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde all'unità immobiliare denunciata in Catasto.

##### **Stato conservativo e manutentivo**

L'Autorimessa risulta essere attualmente in uno stato di manutenzione e conservazione insufficiente; nella fattispecie si renderebbe comunque necessario qualche intervento di completamento e finitura; si segnala la presenza di diversi ammaloramenti degli intonaci e della pitturazione a causa di infiltrazioni di umidità.

##### **Confini**

L'immobile è contornato dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in

senso orario:

P.lla 167 Sub 1, P.lla 167 Sub 2.

*Dati di consistenza*

Al suddetto bene é attribuibile la consistenza rilevabile nella tabella che segue; la superficie “commerciale”, tenuto conto delle caratteristiche generali, è stata ottenuta con l’applicazione di un coefficiente correttivo pari al 20%

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Superficie commerciale</i>
<b>T</b>	<b>Autorimessa</b>	Mq. 50,00	- 0,20	Mq. 40,00
<b>Totale sup. commerciale =</b>				<b>Mq. 40,00</b>

#### **A4.4) Azienda agricola - Fl. 6, P.lla 167 Sub 4**

*Descrizione (All. fot. nn. 92-148)*

Trattasi di un’Azienda agricola articolata in n. 6 fabbricati, della superficie complessiva coperta pari a mq. 720,00, censita in Catasto fabbricati con la Categoria D10.

I fabbricati sono destinati a:

- **Fienile-ovile**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. A**;
- **Deposito agricolo**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. B**;
- **Deposito attrezzi**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. C**;
- **Stalla**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. D**;
- **Stalla**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. E**;
- **Fienile**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. F**.

##### **A4.4.1) Fienile-ovile**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. A** -

**(All. fot. nn. 92-100)**

Il Fienile-ovile è costituito da un capannone, ad unica elevazione, libero sui quattro lati e circondato dall’area cortiva scoperta (Sub 1).

La costruzione risale al 1994; é composta da un unico corpo di fabbrica, di forma rettangolare, dalle dimensioni planimetriche di ml. 24,72 x 14,32 ed altezza media di m. 5,21.

Servito da n. 4 accessi, di cui 2 carrabili e due pedonali, distribuiti su tre lati, presenta le seguenti caratteristiche costruttive e rifiniture: struttura portante in pilastri di c.a.v.; tamponature in pannelli di c.a.v., del tipo liscio, con finitura in grigio cemento; copertura in elementi prefabbricati in c.a.p., a tetto, a due falde inclinate con soprastante manto di tegole; canale di gronda e tubi di discesa in pvc; pavimento del tipo industriale antiscivolo, in cls armato additivato; n. 8 grandi finestre in ferro, a nastro, a cinque partite, con parti fisse e parti apribili a vasistas; due porte d’entrata in ferro, del tipo cieco, ad un battente; due porte d’entrata, in ferro, a due partite, del tipo cieco e scorrevoli con guida superiore; impianto elettrico ed idrico.

Si rileva: un discreto posizionamento del fabbricato lungo l’asse elio termico; un’ottima illuminazione naturale garantita dalle ampie finestre, incastonate nei pannelli prefabbricati, che corrono lungo i fronti laterali della costruzione; la buona qualità dei materiali utilizzati in fase di realizzazione.

La documentazione fotografica allegata completa la descrizione dell’unità immobiliare.

La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde all’unità immobiliare denunciata in catasto.

*Stato conservativo e manutentivo*

L’esterno del capannone e porzione dell’interno risulta privo di tinteggiatura; la presenza di alcune tracce di umidità sulla pannellatura evidenzia la necessità di effettuare qualche

intervento di ripristino; in sede di sopralluogo non è stato possibile ispezionare la copertura dall'esterno.

#### *Confini*

L'immobile è contornato dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in senso orario:

P.lla 167 Sub 1.

#### *Dati di consistenza*

Al suddetto bene é attribuibile la consistenza rilevabile nella tabella che segue; la superficie "commerciale", tenuto conto delle caratteristiche generali, è stata ottenuta con l'applicazione di un coefficiente correttivo pari al 10%

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Superficie commerciale</i>
<b>T</b>	<b>Fienile-ovile</b>	Mq. 354,00 - 0,10	Mq. 318,60
<b>Totale sup. commerciale =</b>			<b>Mq. 318,60</b>

#### **A4.4.2) Deposito agricolo**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. B -**

##### **(All. fot. nn. 101-110)**

Trattasi di fabbricato costruito nell'anno 1985; circondato per tre lati dalla corte comune (Sub 1), é adiacente al Deposito attrezzi agricoli (Sub 4, Lett. C).

Situato al Piano Terra, il fabbricato è servito da un accesso autonomo e diretto, che si apre sulla corte comune (Sub 1).

A pianta rettangolare, si compone di un unico ambiente della consistenza di mq. 45,00.

E' dotato di due finestre, rispettivamente collocate sul fronte laterale libero e sul fronte posteriore del fabbricato; entrambe le finestre sono composte da una parte fissa ed una apribile a vasistas.

Lo spazio interno si configura come un locale adibito a stalla; è dotato di due mangiatoie lungo i lati corti, ciascuno di m. 6,20; il piano di calpestio, nella parte centrale, è leggermente inclinato verso l'interno per permettere di raccogliere i liquami in un'apposita canaletta, ivi predisposta.

Al grezzo e carente di rifiniture, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive e rifiniture: struttura in muratura, in blocchi di tufo squadrato e malta cementizia; fondazioni in conglomerato cementizio del tipo continuo; copertura a tetto, a due falde inclinate con soprastante manto di tegole in laterizio; gronde e tubi di discesa in lamiera zincata; piano di calpestio in battuto di cemento; pareti interne intonacate ed in parte tinteggiate; finestre in alluminio anodizzato; porta d'entrata in ferro, a due partite, del tipo cieco e scorrevole con guida superiore; l'esterno è provvisto d'intonaco; la tinteggiatura è presente solo sul fronte principale.

Impianti: il fabbricato è dotato di un punto luce a parete, un tubo neon, collocato sopra la porta d'entrata e di un punto acqua, il rubinetto è collocato a destra della porta d'ingresso.

La documentazione fotografica allegata completa la descrizione dell'unità immobiliare. La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde all'unità immobiliare denunciata in Catasto.

#### *Stato conservativo e manutentivo*

Mediocre.

#### *Confini*

L'immobile è contornato dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in senso orario:

P.lla 167 Sub 1, P.lla 167 Sub 4 (Lett. C) P.lla 167 Sub 1.

#### *Dati di consistenza*

Al suddetto bene é attribuibile la consistenza rilevabile nella tabella che segue; la superficie

“commerciale”, tenuto conto delle caratteristiche generali, è stata ottenuta con l’applicazione di un coefficiente correttivo pari al 20%

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Superficie commerciale</i>
<b>T</b>	<b>Deposito agricolo</b>	Mq. 45,00	- 0,20	Mq. 36,00
<b>Totale sup. commerciale =</b>				<b>Mq. 36,00</b>

**A4.4.3) Deposito attrezzi**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. C - (All. fot. n. 101; nn. 110-119)**

Situato al Piano Terra, il fabbricato è servito da un accesso autonomo, collocato sul fronte principale, che si affaccia sulla corte comune (Sub 1).

A pianta rettangolare, è composto da due ambienti intercomunicanti della consistenza complessiva di mq. 66,00; l’altezza media è di m. 4,81.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche: struttura in muratura e cordoli in c.a.; copertura in laterocemento, a tetto, a due falde inclinate e sovrastante manto di tegole in laterizio; gronde e tubi di discesa in lamiera zincata; piano di calpestio in battuto di cemento; porta d’entrata in ferro, a due partite, del tipo cieco e scorrevole con guida superiore.

L’interno è completamente al grezzo e carente di rifiniture: è sprovvisto di intonaco e tinteggiatura nonché di aperture finestrate ed impianti; l’esterno è rifinito con intonaco e tinteggiatura.

La documentazione fotografica allegata completa la descrizione dell’unità immobiliare.

La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde all’unità immobiliare denunciata in Catasto.

*Stato conservativo e manutentivo*

Insufficiente.

*Confini*

L’immobile è contornato dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in senso orario:

P.lla 167 Sub 1, P.lla 167 Sub 4 (Let. D), P.lla 167 Sub 1, P.lla 167 Sub 4 (Let. B).

*Dati di consistenza*

Al suddetto bene é attribuibile la consistenza rilevabile nella tabella che segue; la superficie “commerciale”, tenuto conto delle caratteristiche generali, è stata ottenuta con l’applicazione di un coefficiente correttivo pari al 20%

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Superficie commerciale</i>
<b>T</b>	<b>Deposito attrezzi agricoli</b>	Mq. 66,00	- 0,20	Mq. 52,80
<b>Totale sup. commerciale =</b>				<b>Mq. 52,80</b>

**A4.4.4) Stalla**, individuata nella planimetria catastale alla **Let. D - (All. fot. nn. 120-130)**

Il fabbricato, situato al Piano Terra, é servito da un accesso autonomo e diretto dall’area cortiva scoperta (Sub 1); libero su due lati, dispone di un’apertura finestrata su entrambi i prospetti.

Della consistenza di mq. 42,00 ed altezza media di m. 4,41, la stalla è composta da due ambienti, a pianta rettangolare, tra loro comunicanti attraverso porta interna.

Nell’ambiente in cui ci si immette direttamente dalla porta d’entrata sono stati realizzati una mangiatoia ed un abbeveratoio; la mangiatoia è disposta lungo il lato sinistro; l’abbeveratoio è collocato a ridosso del tramezzo interposto fra i due ambienti; il piano di calpestio, nella parte

centrale, è leggermente inclinato verso l'interno per permettere di raccogliere i liquami in un'apposita canaletta, ivi scavata.

Praticamente al rustico, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive e rifiniture: struttura in muratura; copertura con putrelle in ferro e tavelloni, a tetto, a due falde inclinate con soprastante manto di tegole in laterizio; gronde e tubi di discesa in lamiera zincata; piano di calpestio in battuto di cemento; porte in ferro, del tipo cieco, ad un battente; finestra anteriore costituita da due antoni in legno con inferriata esterna; finestra posteriore con telaio in ferro ed inferriata esterna.

Impianti: il fabbricato è dotato di un punto luce al soffitto e di un punto acqua, il rubinetto è collocato a sinistra della porta d'ingresso.

La documentazione fotografica allegata completa la descrizione dell'unità immobiliare.

La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde all'unità immobiliare denunciata in Catasto.

*Stato conservativo e manutentivo*

Scarso.

*Confini*

L'immobile è contornato dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in senso orario:

P.lla 167 Sub 1, P.lla 167 Sub 4 (Lett. E), P.lla 167 Sub 1, P.lla 167 Sub 4 (Lett. C).

*Dati di consistenza*

Al suddetto bene è attribuibile la consistenza rilevabile nella tabella che segue; la superficie "commerciale", tenuto conto delle caratteristiche generali, è stata ottenuta con l'applicazione di un coefficiente correttivo pari al 25%

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Superficie commerciale</i>
<b>T</b>	<b>Stalla</b>	Mq. 42,00	- 0,25	Mq. 31,50
<b>Totale sup. commerciale =</b>				<b>Mq. 31,50</b>

**A4.4.5) Stalla**, individuata nella planimetria catastale alla **Lett. E -**

**(All. fot. n. 120; nn. 131-140)**

A solo piano terreno, l'immobile è costituito da un corpo di fabbrica di forma rettangolare con prevalente sviluppo in lunghezza.

Servito da un ingresso collocato sul fronte principale, ha accesso diretto dalla corte comune (Sub 1); libero su due lati, il fabbricato è dotato di tre aperture finestrate: due si affacciano sul retro; una è disposta sul fronte principale.

Della consistenza di mq. 85,00 ed altezza media di m. 3,40, si compone di due ambienti, tra loro comunicanti.

In prossimità del portone d'ingresso è collocato l'ingombro del bagno dell'abitazione contigua (Sub 2), accessibile dall'interno della stessa abitazione; il finestrino del bagno prospetta all'interno della stalla.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive e rifiniture: struttura in muratura; copertura a tetto, a due falde inclinate con soprastante manto di tegole in laterizio; gronde e tubi di discesa in lamiera zincata; piano di calpestio in battuto di cemento; porta d'entrata in ferro, del tipo cieco, a tre partite; finestre in ferro, protette da antistante inferriata; pareti interne intonacate; l'esterno rifinito con intonaco; il fronte principale è in parte rivestito in pietra locale, montata "ad opus incertum".

Impianti: il fabbricato è dotato di un punto luce a parete, tubo neon e di un punto acqua, il rubinetto è collocato a sinistra della porta d'ingresso.

La documentazione fotografica allegata completa la descrizione dell'unità immobiliare.

La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde all'unità immobiliare denunciata in Catasto.

*Stato conservativo e manutentivo*

Mediocre.

*Confini*

L'immobile è contornato dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in senso orario:

P.lla 167 Sub 1, P.lla 167 Sub 2, P.lla 167 Sub 1, P.lla 167 Sub 4 (Lett. D).

*Dati di consistenza*

Al suddetto bene é attribuibile la consistenza rilevabile nella tabella che segue; la superficie "commerciale", tenuto conto delle caratteristiche generali, è stata ottenuta con l'applicazione di un coefficiente correttivo pari al 10%

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Superficie commerciale</i>
<b>T</b>	<b>Stalla</b>	Mq. 85,00	- 0,10	Mq. 76,50
<b>Totale sup. commerciale =</b>				<b>Mq. 76,50</b>

**A4.4.6) Fienile**, individuato nella planimetria catastale alla **Lett. F -**

**(All. fot. nn. 140-148)**

L'immobile, situato al piano Terra, è libero sui quattro lati; vi si accede direttamente dall'area cortiva scoperta (Sub 1).

Della consistenza di mq. 32,00 ed altezza media di m. 3,00, il fabbricato ha una conformazione rettangolare e si compone di un unico ambiente.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura in muratura e cordolo in c.a.; copertura con putrelle in ferro e tavelloni, a tetto, ad una falda inclinata e soprastante manto di tegole in laterizio; vano porta d'ingresso sprovvisto d'infisso e delimitato da cancello in ferro; un vano finestra sprovvisto d'infisso; assenza d'impianti.

La documentazione fotografica allegata completa la descrizione dell'unità immobiliare.

La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde all'unità immobiliare denunciata in Catasto.

*Stato conservativo e manutentivo*

Molto scarso; il fabbricato è completamente al grezzo, privo di pavimentazione, finiture e dotazioni impiantistiche; sono necessarie opere di completamento.

*Confini*

L'immobile è contornato dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in senso orario:

P.lla 166, P.lla 167 Sub 1.

*Dati di consistenza*

Al suddetto bene é attribuibile la consistenza rilevabile nella tabella che segue; la superficie "commerciale", tenuto conto delle caratteristiche generali, è stata ottenuta con l'applicazione di un coefficiente correttivo pari al 30%

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Superficie commerciale</i>
<b>T</b>	<b>Fienile</b>	Mq. 32,00	- 0,30	Mq. 22,40
<b>Totale sup. commerciale =</b>				<b>Mq. 22,40</b>

**B) Comune di Lacedonia (Av) - Corso Matteotti:**

**B1) Appartamento per civile abitazione - Fl. 31, P.lla 270 Sub 4 unita alla P.lla 1935 Sub 6**

**B2) Locale ad uso commerciale, Fl. 31, P.lla 270 Sub 3.**

*Tribunale di Avellino ex Tribunale di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) - Sezione Esecuzioni Immobiliari*

*Causa: R.G.E. n. 10/2012*

*Giudice Istruttore: Dott. Gaetano Guglielmo*

*CTU: Arch. Gerardina Fratianni*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E INTEGRAZIONE**

## **Inquadramento dei luoghi**

Beni siti nel Comune di Lacedonia (Av), posto a circa 80 Km da Avellino, raggiungibile mediante l'Autostrada Napoli - Bari (A16) con uscita al casello autostradale di "Lacedonia", situato in prossimità dell'Area Industriale Calaggio.

A 734 metri sul livello del mare, il paese é situato in cima ad un colle, in Alta Irpinia, al confine con Puglia e Basilicata, sulla dorsale che segna lo spartiacque fra i bacini del fiume Ofanto e del Carapelle, nel lembo estremo che degrada verso il Tavoliere delle Puglia.

Lacedonia confina con: Bisaccia (Av) - distanza 6,0 km; Rocchetta Sant'Antonio (Fg) - distanza 6,6 km; Aquilonia (Av) - distanza 8,3 km; Monteverde (Av) - distanza 10,9 km; Scampitella (Av) - distanza 11,4 km.

Il Comune è ben collegato, grazie all'omonima uscita sull'Autostrada A16: si arriva con facilità direttamente da Roma, Napoli, Foggia, Bari e Lecce; il trasporto pubblico è assicurato da diverse autolinee con corse giornaliere, che hanno la fermata nella zona industriale di Lacedonia - Calaggio e/o nel centro abitato, in Largo San Rocco; a 18 Km è situata la stazione ferroviaria di Lacedonia-Rocchetta Sant'Antonio, che collega Lacedonia con Foggia e Potenza. I beni sono collocati nel centro storico al Corso Matteotti, una strada carrabile, sufficientemente larga, alquanto acclive e pavimentata in pietra naturale e cubetti di porfido.

In prossimità dei beni oggetto d'interesse è ubicata la piazza principale del paese, Piazza De Sanctis (nel cui centro è collocato il busto di Francesco De Sanctis, a cui è intitolata la piazza), su cui si affacciano il Palazzo Vescovile, di epoca precedente al XVI secolo, Sede della Biblioteca dai preziosi volumi e del Museo Diocesano, inaugurato nel 1997; nelle immediate vicinanze sono situate altre architetture di rilievo dalle origini molto antiche, la Chiesa di San Rocco e la Cattedrale, risalente al 1689.

La zona, centrale e a prevalente destinazione residenziale, è dotata di svariati servizi (Negozzi al dettaglio, Guardia Medica, Farmacia, Posta e Telecomunicazioni, Municipio, Banca, Consultorio Familiare, Casa di Riposo per Anziani).

Per quanto riguarda la viabilità di accesso, le strade sono scorrevoli; buoni i collegamenti viari con le principali vie di percorrenza della zona.

## **B1) Appartamento per civile abitazione**

### **Fl. 31, P.lla 270 Sub 4 unita alla P.lla 1935 Sub 6**

#### **Descrizione (All. fot. nn. 177-217)**

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione acquisita si è potuto risalire alle caratteristiche dell'immobile.

Trattasi di un appartamento a destinazione abitativa, articolato in due corpi edilizi, il primo a ovest, che si sviluppa su due piani; il secondo a est, che si sviluppa su un unico piano.

I due corpi edilizi, attualmente uniti e collegati mediante un vano porta e due scalini, originariamente costituivano due unità immobiliari distinte e separate, facenti parte integrante di due diversi fabbricati in aderenza, di edificazione risalente presumibilmente agli inizi del 1900.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lacedonia non vi è alcuna pratica edilizia che attesti la data di costruzione dell'immobile in oggetto.

Nel PRG del Comune di Lacedonia i fabbricati ricadono in ZONA T.O. di "Tipo A", che corrisponde al nucleo originario insediativo compreso nella cinta muraria nonché all'area del primo sviluppo urbano.

Vi si accede attraverso ingresso e scala condominiale, a servizio anche di altra unità abitativa contigua; la scala condominiale è censita in C. T. con la P.lla 1935 Sub 4; l'unità abitativa contigua è censita in C. F. con la P.lla 1935 Sub 2.

L'entrata comune, prospiciente Corso Matteotti e contrassegnata con il n. civ. 9, è priva di chiusura, inquadrata in un portale in pietra locale, di buona fattura, sagomato ad arco, sormontato da una piccola apertura, priva d'infisso; la scala è ad una rampa, costituita da 10 scalini con gradi e sottogradi in pietra locale ed un pianerottolo di arrivo pavimentato con marmette di graniglia.

L'ingresso dell'abitazione è posto sul lato destro del pianerottolo condominiale; il portoncino d'entrata, servito da cinque scalini in pietra locale, è in legno ad essenza scura, a due ante, dotato di sopraluce a specchiatura unica.

I due fabbricati, a più elevazioni, presentano analoghe caratteristiche costruttive: strutture portanti in muratura; coperture in travi di ferro e volte in muratura di pietra; tetto, a falde inclinate, sovrastato da manto di tegole in laterizio.

Le facciate, esposte a sud, prospettano su Corso Matteotti; i fronti posteriori si affacciano su terreno di altra proprietà privata; i lati ovest ed est sono adiacenti ad altri fabbricati.

I prospetti sono rifiniti con intonaco e dipintura; una zoccolatura di base, si sviluppa senza soluzione di continuità lungo i prospetti principali.

All'esterno, sulla facciata principale, l'appartamento presenta:

-al piano Primo, n. 2 balconate aggettanti sorrette da mensole in pietra con ringhiera in ferro di semplice disegno; le porte-finestre sono dotate di vetri semplici e doppio infisso, di cui l'esterno in alluminio anodizzato, l'interno in legno massello, corredato da scuri in legno, di colore bianco;

-al piano Secondo, una balconata aggettante con ringhiera in ferro di semplice disegno, delimitante un terrazzino, al quale si accede attraverso una porta-finestra in alluminio anodizzato, a due ante, corredata di avvolgibile all'esterno, soglia e cornici in marmo bianco; una finestra, in alluminio anodizzato, a due ante, con avvolgibile all'esterno, davanzale e cornici in marmo bianco.

Sul fronte posteriore, volto a nord, è inserita un'unica finestra in legno, a due ante.

L'appartamento, della consistenza di vani 5,5 e della superficie catastale di mq. 149,00, al suo interno si compone di:

- cucina, ripostiglio, soggiorno, camera da letto, bagno, al piano 1, oltre al vano scala che collega i due piani;
- due camere da letto, terrazzino e bagno, al piano 2.

Dal portone d'entrata si accede nell'ambiente cucina, pavimentato con marmette di graniglia; le pareti sono provviste d'intonaco, tinteggiatura in tinta bianca e zoccolino battiscopa in marmo; sul lato attiguo alla scala condominiale, su una superficie piastrellata in ceramica è collocato un lavello da cucina in ceramica bianca.

La cucina è dotata di balcone, che si affaccia su Corso Matteotti; una piccola porta in legno del tipo cieco, ad un battente, immette nel ripostiglio, ricavato nel sottoscala.

Attraverso un vano porta e due scalini, ubicati in prossimità del balcone, si accede al soggiorno; le pareti sono intonacate e pitturate in tinta chiara; il pavimento è in marmette; lo zoccolino battiscopa è in marmo.

Sono presenti due balconi che si aprono su Corso Matteotti; sul lato opposto sono disposti il bagno ed una camera da letto. Il bagno, privo di aperture, è dotato di: porta in legno del tipo cieco, ad un'anta; pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, rettangolari e lucide, in tinta azzurra, sanitari di colore bianco (lavabo, wc, bidet e vasca da bagno).

La camera da letto, priva di aperture all'esterno, presenta una superficie finestrata, non apribile, che si affaccia nel soggiorno; è provvista di: porta in legno del tipo cieco, ad un'anta; pavimento in graniglia, a scacchiera di colore bianco e nero; zoccolino battiscopa in marmo; pareti con intonaco e pitturazione in tinta chiara.

Alla sinistra del portone d'ingresso è collocata la scala interna, che collega i due piani, costituita da due rampe, pianerottolo intermedio e pianerottolo di arrivo; gli scalini presentano gradi, sottogradi e zoccolino scalettato in marmo; il pianerottolo intermedio è pavimentato in marmette di graniglia con zoccolino battiscopa in marmo; il pianerottolo di arrivo è in marmo con zoccolino battiscopa in marmo; la ringhiera è in ferro decorato.

Al piano 2 le camere da letto sono disposte l'una di fronte all'altra; situate ad una quota di calpestio superiore al pianerottolo di arrivo, sono accessibili per mezzo di uno scalino.

La camera, ubicata sul lato destro del pianerottolo, presenta: una finestra ed una porta-finestra che si aprono sul terrazzino, prospiciente Corso Matteotti; porta in alluminio anodizzato, del tipo a vetri, ad un'anta; pavimento in marmette di graniglia; pareti rivestite con piastrelle di ceramica smaltata; un camino rivestito in cotto.

Il terrazzino, pavimentato in gres, è delimitato da ringhiera in ferro decorato; situato alla sinistra di chi esce dalla camera, è ubicato un piccolo bagno con copertura a falda inclinata, sovrastata da manto di tegole in laterizio, provvisto di: pavimento e rivestimento parziale con piastrelle in ceramica smaltata; piatto doccia e piccola finestra a vasistas, prospiciente Corso Matteotti.

La camera, posta a sinistra del pianerottolo, illuminata ed areata da una finestra che prospetta sul retro, su terreno di altra proprietà, presenta: una porta in legno, del tipo a vetri, ad un'anta; pavimento in marmette di graniglia; pareti rifinite con intonaco e pitturazione in tinta chiara.

Come si desume dalle planimetrie catastali, gli ambienti presentano le seguenti altezze utili:

- al piano 1: cucina - m. 3,23; soggiorno, camera da letto e bagno - m. 3,30;
- al piano 2: camera da letto, disposta a nord - m. 2,97; camera da letto, disposta a sud - h. min. di m. 2.20 - h. max di m. 4.86; bagno- m. 2.20.

#### *Impianti*

L'appartamento è privo d'impianto di riscaldamento; dispone di impianto idrico-sanitario ed elettrico; le utenze non risultano allacciate alle reti pubbliche.

Gli impianti tecnologici risultano sprovvisti di certificazione, attestante il rispetto alle vigenti norme di sicurezza ed energetica dei fabbricati, nonché la garanzia per vizi e qualità.

La documentazione fotografica allegata completa la descrizione dell'unità immobiliare.

La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde all'unità immobiliare denunciata in Catasto.

#### *Funzionalità e stato di conservazione dell'abitazione*

L'appartamento si trova in un insufficiente stato conservativo e manutentivo, dovuto in particolare ai danni causati dalle infiltrazioni di umidità presenti lungo le tamponature, tramezzature ed in copertura, nonché allo stato generale di abbandono in cui versa; sono necessari lavori di ripristino e manutenzione. Considerate le condizioni attuali dell'immobile, si deve ritenere che non sussistono i presupposti per l'abitabilità.

#### *Confini*

L'immobile è contornato dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in senso orario:

P.lla 1366, P.lla 271 Sub 2, Corso Matteotti, P.lla 1935 Sub 2.

#### *Dati di consistenza*

Al suddetto bene è attribuibile la consistenza rilevabile nella tabella che segue, in cui sono state considerate:

- a)** la superficie utile abitabile (s.u.a.);
- b)** la superficie non residenziale (s.n.r.): Balconi - Terrazzino; Scala condominiale;
- c)** la superficie "commerciale": ottenuta assegnando alla s.n.r. un coefficiente di destinazione pari al 60% della superficie abitativa.

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Superficie commerciale</i>
<b>1</b>	- Cucina	Mq. 23,79	1	Mq. 23,79
	- Ripostiglio	Mq. 3,16	1	Mq. 3,16
	- Soggiorno	Mq. 18,05	1	Mq. 18,05
	- Letto 1	Mq. 8,50	1	Mq. 8,50
	- Bagno	Mq. 5,16	1	Mq. 5,16
<b>2</b>	- Letto 2	Mq. 13,32	1	Mq. 13,32
	- Letto 3	Mq. 17,86	1	Mq. 17,86
	- Bagno	Mq. 2,00	1	Mq. 2,00
	- Balconi - Terrazzino	Mq. 14,00	0,60	Mq. 8,40
<b>T-1</b>	- Scala comune (1/2 in quota proporzionale)	Mq. 2,58 (1/2 di 5,16)	0,60	Mq. 1,55
<b>Totale =</b>		<b>Mq. 108,42</b>		<b>Mq. 101,79</b>

La superficie complessiva è pari a circa **mq. 108,42**

(di cui mq. 91,84 di Superficie utile abitabile e mq. 16,58 di Superficie non residenziale).

La superficie commerciale è pari a circa **mq. 101,79**

(di cui mq. 91,84 di Superficie utile abitabile e mq. 9,95 di Superficie non residenziale).

## **B2) Locale ad uso commerciale, Fl. 31, P.IIa 270 Sub 3**

### **Descrizione (All. fot. nn. 164-176)**

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione acquisita si è potuto risalire alle caratteristiche dell'immobile.

Trattasi di un locale commerciale, attualmente non in esercizio, situato al Piano Terra di un vecchio fabbricato a due elevazioni, di edificazione risalente presumibilmente agli inizi del 1900.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lacedonia non vi è alcuna pratica edilizia che attesti la data di costruzione dell'immobile in oggetto.

Nel PRG del Comune di Lacedonia il fabbricato ricade in ZONA T.O. di "Tipo A", che corrisponde al nucleo originario insediativo compreso nella cinta muraria nonché all'area del primo sviluppo urbano.

Esso comprende 2 unità immobiliari, il locale in oggetto e porzione di un appartamento per civile abitazione al primo piano (corrispondente all'unità immobiliare sopra descritta, identificata in C.F. con la P.IIa 270 Sub 4 unita alla P.IIa 1935 Sub 6).

La struttura portante è in muratura; la copertura è costituita da volte in muratura di pietrame.

La facciata principale, esposta a sud, prospetta su Corso Matteotti; il fronte posteriore si affaccia su terreno di altra proprietà; i lati ovest ed est sono adiacenti ad altri fabbricati.

I prospetti sono rifiniti con intonaco e dipintura; una zoccolatura di base, in tinta grigia, si sviluppa senza soluzione di continuità lungo la facciata principale.

Dell'altezza media interna di m. 3,40, il locale è costituito da un unico ambiente adibito a negozio e da un piccolo bagno.

Servito da uno scalino in marmo, ha accesso diretto dal Corso Matteotti, contrassegnato con il n. 13; l'accesso avviene mediante un ingresso indipendente, dotato di portoncino a due battenti, del tipo a vetri, con infisso in alluminio anodizzato preverniciato bianco, protetto all'esterno da una saracinesca; accanto all'ingresso, sulla facciata principale è collocata una finestra a due battenti, con infisso in alluminio anodizzato preverniciato bianco e saracinesca esterna.

Il locale, sormontato da una volta centrale ed archi laterali, presenta rifiniture molto curate: pavimentazione e zoccolino battiscopa in cotto; pareti intonacate al civile con dipintura in

varie tinte o con rivestimento in marmo; gli archi e la volta sono rifiniti con intonaco civile e dipintura in varie tinte.

Il bagno, privo di aperture, presenta un divisorio costituito da una porta a soffietto in pvc bianco; è dotato di: porta con infisso in alluminio anodizzato preverniciato bianco, del tipo cieco, ad un battente; pavimento in cotto; rivestimento in piastrelle di ceramica bianca, rettangolari e lucide, sanitari di colore bianco (lavabo, wc).

#### *Impianti*

Il locale dispone di impianto idrico-sanitario ed elettrico.

Non sono state reperite Dichiarazioni di conformità, attestanti il rispetto alle vigenti norme di sicurezza dei fabbricati, nonché la garanzia per vizi e qualità.

La documentazione fotografica allegata completa la descrizione dell'unità immobiliare.

La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde all'unità immobiliare denunciata in Catasto.

#### *Funzionalità e stato di conservazione del locale ad uso commerciale*

Il locale, ubicato in ottima posizione commerciale, gode di un buon grado di manutenzione e di conservazione con discrete rifiniture di pregio.

#### *Confini*

L'immobile è contornato dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in senso orario:

P.lla 1366, P.lla 271, Corso Matteotti, P.lla 1935.

#### *Dati di consistenza*

Al suddetto bene é attribuibile la consistenza rilevabile nella tabella che segue:

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Superficie commerciale</i>
<b>T</b>	<b>Locale ad uso commerciale</b>	Mq. 45,00	Mq. 45,00
<b>Totale sup. commerciale =</b>			<b>Mq. 45,00</b>

#### **In risposta alla Seconda Parte del Quarto Quesito:**

*a) se i dati indicati in pignoramento non mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato";*

E' stata riscontrata la conformità delle descrizioni e dei dati, che consentono l'univoca identificazione dei beni, in relazione agli immobili pignorati oggetto della presente Relazione.

Le discrasie riscontrate, in fase di preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'Atto di pignoramento, in relazione ai beni indicati ai punti elenco nn. 5 e 19 della *Sezione B-Immobili* della Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, venivano segnalate con Nota inoltrata presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari in data 31.12.2012; di seguito, con Provvedimento assunto dal G. E., Marcello Rotondi tali beni pignorati venivano esclusi dalla valutazione tecnico-estimativa.

Per quanto attiene alle Unità immobiliari, indicate ai punti elenco nn. 11, 13 e 14 nella *Sezione B-Immobili* della Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, è stata rilevata la non corrispondenza dei dati ivi riportati, attinenti all'identificazione toponomastica, ovvero: "Largo Aquilonese 14", "Largo Aquilonese 16" e "Largo Aquilonese 10"; per intervenuta Variazione Toponomastica tali immobili sono rispettivamente identificati dai seguenti dati: "Corso Matteotti n. 13", "Corso Matteotti n. 9".

**3.5 Quinto Quesito:** “*proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate*”.

#### **Risposta al Quinto Quesito**

##### **a) Beni siti in agro di Lacedonia (Av) - Contrada Mezzana**

- Nota di trascrizione di Verbale pignoramento Immobili (*Immobile n. 16, pag. 3*):

###### **Fl. 6, P.IIIa 167 Sub 2 -**

(Unità immobiliare adibita ad abitazione, Contrada Mezzana snc);

si è reso necessario eseguire l’Aggiornamento del Catasto per Rettifica della planimetria catastale - diversa distribuzione degli spazi interni;

- Nota di trascrizione di Verbale pignoramento Immobili (*Immobile n. 18, pag. 3*):

###### **Fl. 6, P.IIIa 167 Sub 4 -**

(Fabbricati identificati nella planimetria catastale con le lettere “A”, “B” ed “F”, Contrada Mezzana snc);

si è reso necessario eseguire l’Aggiornamento del Catasto per Rettifica della planimetria catastale - diversa distribuzione degli spazi interni;

tanto premesso, presso l’Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio, Servizi Catastali, é stata presentata la pratica di “*Denuncia di Variazione*” del 09.10.2014, Prot. n. AV0176121;

##### **b) Beni siti nel centro urbano di Lacedonia (Av) - Corso Matteotti**

- Nota di trascrizione di Verbale pignoramento Immobili (*Immobile n. 11, pag. 3*):

###### **Fl. 31, P.IIIa 270 Sub 1**

Locale ad uso commerciale, Corso Matteotti n. 13 (ex Largo Aquilonese n. 14);

si è reso necessario eseguire una Variazione catastale per Rettifica della planimetria catastale - diversa distribuzione degli spazi interni;

- Nota di trascrizione di Verbale pignoramento Immobili (*Immobili nn. 13-14, pag. 3*):

###### **Fl. 31, P.IIIe 270 Sub 2 e P.IIIa 282 Sub 3**

Unità immobiliare adibita ad abitazione, Corso Matteotti n. 9 (ex Largo Aquilonese nn. 16-10);

si è reso necessario eseguire una Variazione catastale per la Fusione delle due particelle catastali (identificative in C. F. di due diverse unità abitative, nella realtà corrispondenti ad un’unica abitazione) e Redazione di un’unica planimetria catastale;

tanto premesso, presso l’Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio, Servizi Catastali, é stata presentata la pratica di “*Denuncia di Variazione*” del 10.10.2014, Prot. n. AV0176980, con cui sono state soppresse le P.IIIe 270 Sub 1, 270 Sub 2, 1935 Sub 3 (ex P.IIIa 283 Sub 3) e costituite la P.IIIa 270 Sub 3 e la P.IIIa 270 Sub 4 unita alla P.IIIa 1935 Sub 6.

**3.6 Sesto Quesito:** “*indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*”.

#### **Risposta al Sesto Quesito**

##### **A) Beni siti in agro di Lacedonia (Av) - Contrada Mezzana**

**Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in data 22.07.2013, Prot. n. 3252**, rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistico del Comune di Lacedonia (Av) (**All. 6**), **si evince che**, visto il vigente Piano Regolatore Generale, adottato in data 11.03.1988 ed approvato in data

03.12.1992 con Decreto del Commissario Prefettizio della Comunità Montana "ALTA IRPINIA":

- il terreno, sito nel Comune di Lacedonia (Av) ed individuato al **Foglio di mappa n. 6, Particella n. 46**, ricade x 1/2 in **ZONA AGRICOLA, classificata "E1"** e x 1/2 in **ZONA AGRICOLA - classificata "E3"**;
- il terreno, sito nel Comune di Lacedonia (Av) ed individuato al **Foglio di mappa n. 6, Particella n. 76**, ricade x 1/10 in **ZONA AGRICOLA, classificata "E1"** e x 9/10 in **ZONA AGRICOLA - classificata "E3"**;
- il terreno, sito nel Comune di Lacedonia (Av) ed individuato al **Foglio di mappa n. 6, Particella n. 166**, ricade x 1/2 in **ZONA AGRICOLA, classificata "E1"** e x 1/2 in **ZONA AGRICOLA - classificata "E3"**;
- il terreno, sito nel Comune di Lacedonia (Av) ed individuato al **Foglio di mappa n. 6, Particella n. 167**, ricade in **ZONA AGRICOLA, classificata "E1"**;

per dette particelle non è stata emessa l'Ordinanza di sospensione, di cui all'Art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

le particelle oggetto di certificazione non ricadono nella planimetria indicante le zone attraversate dal fuoco e che, pertanto, per detti terreni non vige il divieto di costruzioni e di mutamenti di destinazioni d'uso.

La **ZONA AGRICOLA - classificata "E1"** è destinata esclusivamente all'attività produttiva agricola ed alla costruzione degli impianti e delle residenze connesse alla conduzione dei fondi, con gli indici di fabbricabilità fondiaria, previsti dalla L.R. 20.03.82, n. 14; l'indice di fabbricabilità fondiaria previsto per l'edilizia abitativa è = 0,03 mc/mq; è consentito l'accorpamento di lotti di terreno omogenei non contigui alle condizioni previste dalle norme di attuazione; l'asservimento in ogni caso non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc;

La **ZONA AGRICOLA - classificata "E3"** è individuata come zona agricola a tutela; a causa dei caratteri d'instabilità idrogeologica che la caratterizzano, è destinata alla conservazione del patrimonio ambientale. All'interno di tale area è vietata ogni edificazione. La permanenza in sito e la ristrutturazione statica degli edifici esistenti in zona è subordinata a specifici accertamenti di carattere geologico. Sono vietati i disboscamenti, le colmate dei valloni, la creazione di terrazzamenti e, comunque, di rilevanti movimenti di terra.

Sono consentiti gli interventi di sistemazione geologica del suolo.

Si allega in copia alla presente Relazione: Stralcio P.R.G. e Norme di attuazione (**All. 6**).

**La verifica effettuata presso l'UTC di Lacedonia, successivamente al rilascio del CDU sopra menzionato, circa l'introduzione di modificazioni e/o variazioni allo strumento urbanistico, ha dato esito negativo.**

#### **B) Beni siti nel centro urbano di Lacedonia (Av) - Corso Matteotti nn. 9 - 13**

**Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in data 21.10.2014, Prot. n. 3765**, rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistico del Comune di Lacedonia (Av) (**All. 6**), **si evince che**, visto il vigente Piano Regolatore Generale, adottato in data 11.03.1988 ed approvato in data 03.12.1992 con Decreto del Commissario Prefettizio della Comunità Montana "ALTA IRPINIA":

**le unità immobiliari**, site nel Comune di Lacedonia (Av) ed individuate al **Foglio di mappa n. 31, Particella n. 270 sub 1** (ora P.Ila 270 sub 3), **Particella n. 270 sub 2 e Particella n. 282 sub 3** (ora P.Ile 270 Sub 4 e 1935 Sub 6) ricadono in **ZONA Territoriale Omogenea di "Tipo A"**.

La **ZONA classificata di “Tipo A”** corrisponde al nucleo originario insediativo compreso nella cinta muraria nonché all’area del primo sviluppo urbano.

L’area è sottoposta al Piano di Recupero, redatto ai sensi della L. 219/1981 e L. 457/78;

Sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- Interventi espressamente previsti dal P.D.R adottato alla **Tavola 7**;

Per l’area scoperta, in particolare, il P.D.R. prevede interventi ex Art. 56 - Zona A.

Sono ammesse solo opere di *Restauro, Riattamento e Trasformazione conservativa* dei fabbricati esistenti, senza aumento del volume esistente; è tuttavia consentito, per alloggio da trasformare, allo scopo di assicurare servizi adeguati, un incremento di volume non superiore al 10% e non superiore a 50 mc; le aree libere non sono edificabili;

- Interventi di *Manutenzione Ordinaria e/o Straordinaria e Ristrutturazione Edilizia*, così come classificati dall’Art. 31 della Legge 457/78.

Si allega in copia alla presente Relazione: Stralcio Piano di Recupero; Stralcio PRG e Norme di attuazione; Prescrizioni urbanistiche (Piano di Fabbricazione - Regolamento Edilizio) (**All.6**). **La verifica effettuata presso l’UTC di Lacedonia, successivamente al rilascio del CDU sopra menzionato, circa l’introduzione di modificazioni e/o variazioni allo strumento urbanistico, ha dato esito negativo.**

**3.7 Settimo Quesito:** *“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche)”*.

#### **Risposta al Settimo Quesito**

**A) Comune di Lacedonia (Av) - Contrada Mezzana:**

- **Fabbricato ad uso abitativo - Fl. 6, P.III 167 Sub 2**

- **Locale ad uso Autorimessa - Fl. 6, P.III 167 Sub 3**

- **Azienda agricola - Fl. 6, P.III 167 Sub 4**

#### **Fabbricato ad uso abitativo - Fl. 6, P.III 167 Sub 2**

##### **Interventi autorizzativi e conformità della costruzione**

L’indagine eseguita presso l’U.T.C. di Lacedonia (Av), previa Richiesta di accesso ai documenti amministrativi in data 03.07.2013, Prot. n. 3252 (**All. 6**), ha messo in evidenza l’inesistenza presso gli Archivi comunali di provvedimenti autorizzativi per la costruzione dell’immobile pignorato, nonché di documenti comprovanti la richiesta per l’ottenimento del Certificato di Agibilità ai sensi dell’Art. 4 del D.P.R. 22.04.1994, n. 425 e del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni.

L’epoca di costruzione del fabbricato in oggetto risale a data antecedente al 1 settembre 1967, come risulta dall’Atto di Donazione per Notaio Edgardo Pesiri del 15.05.2008: *“la costruzione dei fabbricati di cui al presente atto è stata iniziata in data antecedente al primo settembre 1967 e non ha mai subito modificazioni che possano richiedere l’applicazione del condono edilizio di cui alla medesima legge 47/85”*.

Tuttavia, nel corso dei sopralluoghi effettuati, dal raffronto dello stato attuale del fabbricato con l’originaria planimetria catastale risalente al 2006 (denuncia del fabbricato presso il C.F. in data 26.09.2006, Prot. n. AV0126032), sono state riscontrate alcune difformità edilizie, concernenti una variazione planimetrica al piano Primo e variazione di un prospetto, per l’esecuzione delle

quali sarebbe stata necessaria la presentazione di una pratica edilizia presso l'U.T.C. di Lacedonia.

Le variazioni apportate concernono sostanzialmente la realizzazione di un bagno all'interno di una stanza da letto doppia, quest'ultima già esistente; di modeste dimensioni (circa mq. 3,55), il bagno, completo di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia, è disposto sul lato destro della camera.

La realizzazione del servizio igienico ha comportato: l'elevazione di due tramezzature, interposte fra i due ambienti; l'apertura di una porta, che mette in comunicazione il bagno con la camera e l'apertura di una piccola superficie finestrata, che si apre sulla copertura dell'adiacente fabbricato, destinato ad Autorimessa (P.lla 167 Sub 3) (**All. fot. 74-81**).

La scrivente ha esperito i dovuti accertamenti circa le opere realizzate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lacedonia (Av): presso l'archivio comunale non sono stati reperiti atti giustificativi, pratiche di sanatoria e/o procedure sanzionatorie in corso.

Sarà possibile sanare i lavori eseguiti in assenza di titolo autorizzativo, in quanto gli stessi non hanno comportato alterazioni alla volumetria complessiva del fabbricato né modifiche alla sua destinazione d'uso. D'altra parte, l'aggiunta del bagno nella stanza da letto (che attualmente presenta una superficie di mq. 23,15) non ha comportato una diminuzione della superficie, tale da compromettere la relativa dotazione dei requisiti minimi di abitabilità, a norma di quanto disposto dal D. M. Sanità 5 luglio 1975, che prevede "una superficie minima di mq. 14,00 per le stanze da letto per due persone".

In base al combinato disposto dagli Artt. 46, Comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, Comma 6 della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, le difformità riscontrate rientrano nelle previsioni di sanabilità, in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e conformi alla strumentazione urbanistico - edilizia comunale al momento della realizzazione dell'intervento (dopo il 26.09.2006).

Gli interventi eseguiti potranno essere sanati con la presentazione di una S.C.I.A (Segnalazione Certificata Inizio Attività) presso l'U.T.C. di Lacedonia (Av); complessivamente si ritiene di dover prevedere una spesa complessiva di € 912,64: costi previsti per sanatoria: € 516,00 per oneri sanzionatori; € 16,00 per marca da bollo e circa € 380,64, inclusi di spese tecniche ed oneri accessori.

A norma di legge, in caso di trasferimento a titolo oneroso, l'immobile de quo risulta essere soggetto alla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE); poiché all'attualità l'immobile risulta carente di tale documentazione, si ritiene necessario decurtare dal suo valore stimato il costo previsto per tale adempimento, circa € 320,00, inclusi di spese tecniche ed oneri accessori, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile di tale Attestato.

Lo stato dell'unità immobiliare è conforme alla planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati.

### **Autorimessa - Fl. 6, P.lla 167 Sub 3**

#### **Interventi autorizzativi e conformità della costruzione**

L'indagine eseguita presso l'U.T.C. di Lacedonia (Av), previa Richiesta di accesso ai documenti amministrativi in data 03.07.2013, Prot. n. 3252 (**All. 6**), ha messo in evidenza l'inesistenza presso gli Archivi comunali di provvedimenti autorizzativi per la costruzione dell'immobile pignorato.

L'epoca di costruzione del fabbricato in oggetto risale a data antecedente al 1 settembre 1967, come risulta dall'Atto di Donazione per Notaio Edgardo Pesiri del 15.05.2008: "*la costruzione dei fabbricati di cui al presente atto è stata iniziata in data antecedente al primo settembre 1967 e non ha mai subito modificazioni che possano richiedere l'applicazione del condono edilizio di cui alla medesima legge 47/85*".

Lo stato dell'unità immobiliare è conforme alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati.

<b>Azienda agricola - Fl. 6, P.la 167 Sub 4</b> Azienda agricola articolata in n. 6 fabbricati, della superficie complessiva lorda di mq. 720,00, censita in Catasto Fabbricati con la Categoria D10.
- <b>Fienile - Ovile</b> , individuato nella planimetria catastale con la <b>Let. A</b> ;
- <b>Deposito agricolo</b> , individuato nella planimetria catastale con la <b>Let. B</b> ;
- <b>Deposito attrezzi</b> , individuato nella planimetria catastale con la <b>Let. C</b> ;
- <b>Stalla</b> , individuato nella planimetria catastale con la <b>Let. D</b> ;
- <b>Stalla</b> , individuato nella planimetria catastale con la <b>Let. E</b> ;
- <b>Fienile</b> , individuato nella planimetria catastale con la <b>Let. F</b> .

-----

**Fienile - Ovile**, individuato nella planimetria catastale con la **Let. A**

#### **Interventi autorizzativi e conformità della costruzione**

L'indagine eseguita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, previa Richiesta di accesso ai documenti amministrativi in data 03.07.2013, Prot. n. 3252 (**All. 6**), ha messo in evidenza il rilascio e la trasmissione delle pratiche edilizie e degli atti, di seguito descritti:

**a) Concessione gratuita per opere edilizie** ai sensi dell'Art. 9, Legge 28/01/1977 n. 10 in data 01.04.1994, Reg. Costruzioni n. 828, Prot. n. 706; la domanda, presentata in data 07.02.1994

[REDACTED], tendeva ad ottenere la concessione per la "Costruzione di fabbricato rurale ad uso ovile e fienile con annessa concimaia e pozzetto" in Via Pietra Cavata, Mappale n. 64, Fl. n. 6.

**b) Elaborati grafici di Progetto e Relazione Generale;**

**c) Comunicazione di Avvenuto Deposito di Progetto c/o l'Ufficio del Genio Civile di Avellino** in data 23.05.1994, Prot. n. 6289, Deposito n. 38877;

**d) Comunicazione di Inizio Lavori** in data 25.05.1994, Prot. n. 2749;

**e) Certificato di Collaudo statico delle strutture** in data 29.09.1994, depositato c/o l'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 04.10.1994;

**f) Comunicazione di Ultimazione Lavori** in data 28.12.1994.

Nell'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati reperiti gli elaborati tecnici relativi agli impianti.

In merito alla conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative, nel corso dei sopralluoghi è stato effettuato un esame comparativo tra gli elaborati progettuali (**All. 6**) e le opere realizzate; è emersa la presenza di una lieve difformità costituita dallo spostamento di un divisorio dell'altezza di circa m. 2,20, inferiore alla tamponatura esterna (**All. fot. 92-100**).

Tale difformità è ascrivibile alla categoria delle opere eseguite in difformità dalla Concessione edilizia, sanabile ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/2001 con sanzione in unica soluzione di € 516,00.

L'opera eseguita in difformità potrà essere sanata con la presentazione di una S.C.I.A (Segnalazione Certificata Inizio Attività) presso l'U.T.C. di Lacedonia (Av).

Complessivamente si ritiene di dover prevedere una spesa complessiva di € 912,64: costi previsti per sanatoria: € 516,00 per oneri sanzionatori; € 16,00 per marca da bollo e circa € 380,64, inclusi di spese tecniche ed oneri accessori.

Lo stato dell'unità immobiliare è conforme alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati.

*Tribunale di Avellino ex Tribunale di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) - Sezione Esecuzioni Immobiliari*

*Causa: R.G.E. n. 10/2012*

*Giudice Istruttore: Dott. Gaetano Guglielmo*

*CTU: Arch. Gerardina Fratianni*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E INTEGRAZIONE**

**Deposito agricolo, individuato nella planimetria catastale con la Lett. B**

**Interventi autorizzativi e conformità della costruzione (All. fot. 102-110).**

L'indagine eseguita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, previa Richiesta di accesso ai documenti amministrativi in data 03.07.2013, Prot. n. 3252 (All. 6), ha messo in evidenza il rilascio e la trasmissione delle pratiche edilizie e degli atti, di seguito descritti:

- a) *Concessione edilizia* in data 09.01.1985, Reg. Costruzioni n. 508, Prot. n. 4236; la domanda, presentata in data 07.07.1944 e 24.11.1984 da [REDACTED], tendeva ad ottenere la concessione per la "Costruzione di deposito rurale", Mappale n. 64, Fl. n. 6, di proprietà del richiedente.
- b) *Relazione Tecnica illustrativa - Relazione sulle fondazioni - Elaborati grafici di Progetto;*
- c) *Comunicazione di Avvenuto Deposito di Progetto c/o l'Ufficio del Genio Civile di Avellino* in data 30.01.1985, Prot. n. 1093.

Dalle indagini esperite presso il Comune di Lacedonia non è stata rilevata la presenza del Collaudo Statico delle strutture, relativo alla costruzione di che trattasi; anche le indagini effettuate presso il Genio Civile di Avellino non hanno dato alcun esito in tal senso.

In merito alla conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative, dall'esame comparativo tra gli elaborati progettuali (All. 6) e lo stato di fatto (All. 2.1 - planimetria catastale), sono emerse le seguenti difformità:

- a) lievi difformità metriche nella pianta, comportanti anche una lieve modifica delle superfici; nel progetto approvato il fabbricato era stata previsto a pianta quadrata con una superficie netta pari a mq. 43,56 (6.60 x 6.60); allo stato odierno il locale è a pianta rettangolare con una superficie netta pari a mq. 44,64 (7.20 x 6.20);
- b) aumento dell'altezza del fabbricato di circa un metro, tale da comportare un aumento della cubatura;
- c) mancata realizzazione del solaio di piano sottotetto.

In quanto all'uso del fabbricato, lo spazio interno attualmente si configura come un locale adibito a stalla; è dotato di due mangiatoie lungo i lati corti; il piano di calpestio, nella parte centrale, è leggermente inclinato verso l'interno, presumibilmente per permettere la raccolta dei liquami nell'apposita canaletta, ivi predisposta. Tuttavia, nel corso dei sopralluoghi non è stata rilevata la presenza di animali a ricovero all'interno del fabbricato, ma la presenza delle modeste opere suindicate lascia supporre che l'utilizzo del fabbricato sia non conforme alla destinazione d'uso assentita.

Tali difformità sono ascrivibili alla categoria delle opere eseguite in difformità dalla Concessione edilizia, sanabili ai sensi degli Artt. 36 e 37 del DPR 380/2001.

Le violazioni riscontrate nella predetta legge sono definite all'Art. 3 lett. c): "*Interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unita' immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso*".

L' Art. 36, Comma 1, del DPR 380/2001 dispone che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria solo in presenza della cosiddetta "doppia conformità": conformità delle opere alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle stesse, sia al momento della presentazione della domanda.

Nel caso in esame, non si è a conoscenza della data in cui le opere difformi siano state realizzate; non si posseggono elementi certi per affermare che esse siano state realizzate in fase di costruzione del fabbricato o dopo la sua costruzione; pertanto, la verifica di conformità è stata effettuata in riferimento alle norme dettate dal Piano di Fabbricazione e Regolamento

Edilizio (approvato con Delibera di G.R. n. 2318 del 23.04.1974), strumento vigente nell'anno 1985 (la Concessione edilizia risale al 09.01.1985, il Deposito c/o l'Ufficio del Genio Civile di Avellino risale al 30.01.1985) ed in riferimento alle norme dettate dal PRG in vigore, adottato in data 11.03.1988 ed approvato in data 03.12.1992.

Dalle verifiche effettuate sui luoghi è risultato che le opere eseguite in difformità rispondono al requisito della cosiddetta "doppia conformità" alle discipline urbanistiche ed edilizie vigenti; pertanto e per quanto sopra precisato, è possibile sanare le difformità rilevate inoltrando presso il Comune di Lacedonia richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria (D.P.R. 380/01 Art. 10, Comma 1, lettera c).

Le opere descritte potranno essere sanate ai sensi dell'Art. 37, Comma 4, del DPR 380/2001, che testualmente recita: *"Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio"*.

E' stato, quindi, attribuito al Comune il potere di determinare le sanzioni entro margini minimi e massimi, i quali dovranno essere specificati in relazione all'entità e alla tipologia dell'abuso; il Comune non potrà esprimersi a priori se prima non verrà presentata richiesta di sanatoria con la relativa documentazione tecnica e fotografica; solo successivamente il responsabile del procedimento potrà stabilire il valore della sanzione pecuniaria in base a criteri predeterminati. In conclusione, anche se non è possibile stabilire la cifra esatta della sanzione pecuniaria, essa non potrà superare i 5164,00 euro ed a questa cifra l'aggiudicatario dell'immobile potrà far riferimento.

Complessivamente si ritiene di dover prevedere una spesa di circa € 6.680,00: costi previsti per sanatoria: circa euro 5.164,00 per oneri sanzionatori; euro 16,00 per marca da bollo ed euro 1.500,00 per spese tecniche, incluse di onorario ed oneri accessori.

Regolarizzate le difformità con la richiesta di sanatoria, sopra indicata, si dovrà procedere al Collaudo statico delle strutture in sanatoria presso l'Ufficio del Genio Civile di competenza.

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Deposito attrezzi</b>, individuato nella planimetria catastale con la <b>Let. C</b> -</li><li>- <b>Stalla</b>, individuato nella planimetria catastale con la <b>Let. D</b> -</li><li>- <b>Stalla</b>, individuato nella planimetria catastale con la <b>Let. E</b> -</li><li>- <b>Fienile</b>, individuato nella planimetria catastale con la <b>Let. F</b> -</li></ul> |
|---|

#### **Interventi autorizzativi e conformità delle costruzioni**

L'indagine eseguita presso l'U.T.C. di Lacedonia (Av), previa Richiesta di accesso ai documenti amministrativi in data 03.07.2013, Prot. n. 3252 (**All. 6**), ha messo in evidenza l'inesistenza presso gli Archivi comunali di provvedimenti autorizzativi per la costruzione degli immobili sopra elencati.

L'epoca di costruzione dei fabbricati in oggetto risale a data antecedente al 1 settembre 1967, come risulta dall'Atto di Donazione per Notaio Edgardo Pesiri del 15.05.2008, in cui la parte donante dichiarava: *"la costruzione dei fabbricati di cui al presente atto è stata iniziata in data antecedente al primo settembre 1967 e non ha mai subito modificazioni che possano richiedere l'applicazione del condono edilizio di cui alla medesima legge 47/85"*.

Lo stato delle unità immobiliari è conforme alle planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati.

#### **B) Comune di Lacedonia (Av) - Corso Matteotti:**

- **Appartamento per civile abitazione - Fl. 31, P.lla 270 Sub 4 unita alla P.lla 1935 Sub 6**

**Appartamento per civile abitazione - Fl. 31, P.Illa 270 Sub 4 unita alla P.Illa 1935 Sub 6**

**Interventi autorizzativi e conformità della costruzione**

L'indagine eseguita presso l'U.T.C. di Lacedonia (Av), previa Richiesta di accesso ai documenti amministrativi in data 03.07.2013, Prot. n. 3252 (All. 6), ha messo in evidenza l'inesistenza presso gli Archivi comunali di provvedimenti autorizzativi per la costruzione dell'immobile pignorato, nonché di documenti comprovanti la richiesta per l'ottenimento del Certificato di Agibilità ai sensi dell'Art. 4 del D.P.R. 22.04.1994, n. 425 e del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia Entrate - Servizi catastali è emerso che le denunce presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano delle due originarie distinte unità immobiliari, censite con la ex P.Illa 282 Sub 3 e con la ex P.Illa 270 Sub 2 (attualmente unica unità, identificata con la P.Illa 270 Sub 4 unita alla P.Illa 1935 Sub 6) furono inoltrate rispettivamente in data 25.11.1939 (*Scheda senza numerazione*) ed in data 22.12.1939 (*Scheda n. 934385*); pertanto, appare chiaro che la rispettiva edificazione sia avvenuta in data sicuramente anteriore, (presumibilmente agli inizi del 1900).

Prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150, che, ai sensi dell'Art. 31, I Comma, imponeva l'obbligo della licenza di costruzione, le costruzioni dovevano essere supportate da un atto autorizzativo, qualora i Comuni fossero dotati di regolamenti locali, che ne prevedessero l'obbligo.

Tenuto conto che il Comune di Lacedonia si è dotato di un primo strumento urbanistico normativo nell'anno 1974, il Piano di Fabbricazione e Regolamento Edilizio (approvato con Delibera di G.R. n. 2318 del 23.04.1974), ne consegue che le costruzioni non risultano suscettibili di alcun provvedimento autorizzativo.

Nell'Atto di Donazione per Notaio Edgardo Pesiri del 15.05.2008 (All. 5), la parte donante, nelle persone di [REDACTED]

[REDACTED], dichiaravano che: *“la costruzione dei fabbricati di cui al presente atto è stata iniziata in data antecedente al primo settembre 1967 e non ha mai subito modificazioni che possano richiedere l'applicazione del condono edilizio di cui alla medesima legge 47/85”*.

Tuttavia, si ritiene doveroso precisare che dal raffronto, effettuato in corso di accertamento, fra lo stato di fatto delle unità immobiliari riportato nelle Schede catastali risalenti al 1939 (All. 2) e la situazione attuale dell'unità abitativa, riportata nella planimetria catastale aggiornata (All. 2.1), sono state riscontrate alcune difformità, derivanti in primo luogo dalla unione delle due vecchie abitazioni (ex P.Ille 282 Sub 3 e 270 Sub 2) nell'unica abitazione attuale, identificata con la P.Illa 270 Sub 4 unita alla P.Illa 1935 Sub 6; accorpamento realizzato mediante l'apertura di una nuova porta, ricavata nel muro in comune, interposto fra le due vecchie abitazioni.

Ciò precisato, allo stato non si posseggono elementi certi per stabilire l'epoca in cui le variazioni siano state eseguite.

Si ritiene rilevare, inoltre, che la stanza da letto, posta al piano primo, non è dotata di finestra apribile; secondo le disposizioni del D. M. Sanità 5 luglio 1975, detto ambiente allo stato non risulta dotato dei requisiti minimi di abitabilità:

-ai sensi dell'Art. 4 *“Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile”*;

-ai sensi dell'Art. 5: *“Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso”*.

Pertanto, in fase di richiesta di Certificato di Agibilità/Abitabilità, detto ambiente, essendo sprovvisto di finestra apribile e, quindi, di idonei dispositivi di aerazione e illuminazione, dovrà essere assimilato ad un vano accessorio dell'alloggio (ripostiglio, ambiente di servizio).

A norma di legge, in caso di trasferimento a titolo oneroso, l'immobile in oggetto risulta essere soggetto alla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE); poiché all'attualità l'immobile de quo risulta carente di tale documentazione, si ritiene necessario decurtare dal suo valore stimato il costo previsto per tale adempimento, € 320,00, inclusi di onorario ed oneri tecnici, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile di tale Attestato.

### **Locale ad uso commerciale - Fl. 31, P.IIa 270 Sub 3**

#### **Interventi autorizzativi e conformità della costruzione**

L'indagine eseguita presso l'U.T.C. di Lacedonia (Av), previa Richiesta di accesso ai documenti amministrativi in data 03.07.2013, Prot. n. 3252 (**All. 6**), ha messo in evidenza l'inesistenza presso gli Archivi comunali di provvedimenti autorizzativi per la costruzione dell'immobile pignorato, nonché di documenti comprovanti la richiesta per l'ottenimento del Certificato di Agibilità ai sensi dell'Art. 4 del D.P.R. 22.04.1994, n. 425 e del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia Entrate - Servizi catastali è emerso che la denuncia presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'unità immobiliare, censita con la ex P.IIa 270 Sub 1, fu inoltrata in data 22.12.1939 (*Scheda n. 934385*); pertanto, appare chiaro che la relativa edificazione sia avvenuta in data sicuramente anteriore (presumibilmente agli inizi del 1900).

Prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150, che, ai sensi dell'Art. 31, I Comma, imponeva l'obbligo della licenza di costruzione, le costruzioni dovevano essere supportate da un atto autorizzativo, qualora i Comuni fossero dotati di regolamenti locali, che ne prevedessero l'obbligo.

Tenuto conto che il Comune di Lacedonia si è dotato di un primo strumento urbanistico normativo nell'anno 1974, il Piano di Fabbricazione e Regolamento Edilizio (approvato con Delibera di G.R. n. 2318 del 23.04.1974), ne consegue che la costruzione non risulti suscettibile di alcun provvedimento autorizzativo.

Nell'Atto di Donazione per Notaio Edgardo Pesiri del 15.05.2008 (**All. 5**), la parte donante, nelle persone di

**[REDACTED]**, dichiaravano che: *“la costruzione dei fabbricati di cui al presente atto è stata iniziata in data antecedente al primo settembre 1967 e non ha mai subito modificazioni che possano richiedere l'applicazione del condono edilizio di cui alla medesima legge 47/85”*.

Si ritiene doveroso precisare che dal raffronto, effettuato in corso di accertamento, fra lo stato di fatto del locale riportato nella Scheda catastale risalente al 1939 (**All. 2**) e lo stato attuale, riportato nella planimetria catastale aggiornata (**All. 2.1**), sono state riscontrate alcune difformità; tuttavia, allo stato non si posseggono elementi certi per stabilire l'epoca in cui le variazioni siano state eseguite.

Ciò che risulta evidente e che si può asserire con certezza è che il locale è stato oggetto di recenti opere di rinnovamento (pitturazione, rivestimenti); trattandosi, tuttavia, di opere rientranti nella categoria degli “Interventi di manutenzione ordinaria”, ai sensi dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i., non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo ai sensi dell'Art. 6 dello stesso Decreto e s.m. e i..

A norma di legge, in caso di trasferimento a titolo oneroso, l'immobile in oggetto risulta essere soggetto alla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE); poiché all'attualità l'immobile de quo risulta carente di tale documentazione, si ritiene necessario decurtare dal suo

valore stimato il costo previsto per tale adempimento, € 320,00, inclusi di spese tecniche ed oneri accessori, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile di tale Attestato.

In merito alla regolarizzazione di ordine igienico-sanitario dell'immobile e, quindi, sotto il profilo dell'agibilità, non essendo stata reperita alcuna richiesta di rilascio di certificato di agibilità/abitabilità, si può ritenere che l'immobile sia sprovvisto di tale certificato, che potrà essere richiesto presso l'ufficio tecnico con il pagamento dei diritti di segreteria, il collaudo degli impianti reso da un professionista abilitato ai sensi dell'art. 111 (Misure di semplificazione per il collaudo degli impianti installati) del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01 e s.m.e i. e la presentazione di un certificato di idoneità statico, salvo interventi di adeguamento impiantistico non valutabili in sede preventiva, ma solo all'atto di una verifica esecutiva.

**3.8 Ottavo Quesito:** *“dica se è possibile vendere gli immobili pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale”.*

### **Risposta all'Ottavo Quesito**

Sulla scorta delle valutazioni tecniche, in relazione alla consistenza, tipologia, ubicazione e parti comuni degli immobili, oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso procedere alla vendita degli immobili in **3 LOTTI**, distinti come segue:

#### **LOTTO N. 1**

Complesso agricolo, sito in Lacedonia (Av) alla Contrada Mezzana, dell'estensione complessiva di ha 04.55.80 - mq. 45.580,00, completo di fienile-ovile, n. 2 depositi, n. 2 stalle, un fienile, oltre a casa di civile abitazione ed autorimessa, in Catasto Fabbricati al **Fl. 6, P.Ila 167 sub 1-2-3-4** ed annessi terreni di ha 03.75.17 destinati a Seminativo, in Catasto Terreni al **Fl. 6, P.Ile 46-166-76.**

#### **Confini:**

La proprietà in esame é contornata dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in senso orario e come da estratto di mappa:

Strada Provinciale 303, P.Ila 47, P.Ila 48, P.Ila 49, P.Ila 75, Strada Comunale.

#### **LOTTO N. 2**

**Appartamento per civile abitazione**, sito in Lacedonia (Av), Corso Matteotti n. 9, ai piani Primo-Secondo, avente accesso tramite ingresso e scala condominiale, iscritto in Catasto Fabbricati al **Fl. 31, P.Ila 270 Sub 4 unita alla 1935 Sub 6**, della consistenza di vani 5,5.

#### **Confini:**

E' contornato dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in senso orario e come da estratto di mappa:

P.Ila 1366, P.Ila 271 Sub 2, Corso Matteotti, P.Ila 1935 Sub 2.

#### **LOTTO N. 3**

**Locale ad uso commerciale**, sito in Lacedonia (Av), Corso Matteotti n. 13, composto da un unico locale con annesso servizio igienico, posto al piano Terra, della consistenza di mq. 45,00,

*Tribunale di Avellino ex Tribunale di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) - Sezione Esecuzioni Immobiliari*

*Causa: R.G.E. n. 10/2012*

*Giudice Istruttore: Dott. Gaetano Guglielmo*

*CTU: Arch. Gerardina Fratianni*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E INTEGRAZIONE**

identificato in Catasto Fabbricati al **Fl. 31, P.IIIa 270 Sub 3.**

**Confini:**

E' contornato dai seguenti confini, individuati a partire da nord e procedendo in senso orario e come da estratto di mappa:

P.IIIa 1366, P.IIIa 271, Corso Matteotti, P.IIIa 1935.

**3.9 Nono Quesito:** *“dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078”.*

**Risposta al Nono Quesito**

Gli immobili, di cui alla presente relazione, sono stati sottoposti a pignoramento per intero.

**3.10 Decimo Quesito:** *“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.”*

**Risposta al Decimo Quesito**

Con Richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino - Ufficio Territoriale di Sant'Angelo dei Lombardi (Av), Prot. n. 38111 del 16.06.2014, la scrivente esperiva i dovuti accertamenti circa l'esistenza di contratti di locazione riguardanti gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Il Funzionario Responsabile con Nota in data 19.06.2014, Prot. n. 39151 (**All. 7**) comunicava di aver rinvenuto n. 4 Contratti ivi registrati (**All. 7**):

- Contratto di affitto n. 610 SERIE III del 18.04.2006 - afferente agli immobili oggetto di E. I. e non in corso di validità (**All. 7**);
- Contratto di locazione n. 2924 SERIE 1t del 30.10.2007 - non afferente agli immobili oggetto di E. I. (**All. 7**);
- Contratto di affitto n. 1174 SERIE III del 27.07.2009 - afferente agli immobili oggetto di E. I. e non in corso di validità (**All. 7**);
- **Contratto di affitto n. 1422 SERIE III del 27.09.2010, afferente ai terreni agricoli oggetto di E.I., identificati in C. T. al Fl. 6, P.IIIe 76, 166, 46 (All. 7)** ed ai terreni agricoli, non oggetto di E.I., in C.T. al Fl. 6, P.IIIe nn. 12-13-14-91-170-23-20-21-23-22-48 e al Fl. 5, P.IIIa n. 210.

Trattasi di Contratto di affitto della durata anni 20 (venti), anteriore alla trascrizione del pignoramento (13.04.2012), stipulato in data 11.09.2010 fra [REDACTED], che prevede complessivamente un canone annuo pari ad euro 300.00 (trecento) ed il rinnovo

automatico dello stesso, salvo disdetta scritta da una delle due parti entro sei mesi dalla scadenza (**All. 7**). Dagli accertamenti esperiti non risulta inviata disdetta.

Si allega alla presente Relazione il modello di “*Dichiarazioni del terzo occupante*”, compilato in data 03.07.2014 [REDACTED] (**All. 7**).

Come da Tabella di calcolo allegata (**All. 7**):

- il valore di locazione mensile relativo ai terreni pignorati, oggetto di Contratto di Affitto, in C.T. al Fl. 6, P.lle 76, 166, 46, calcolato in termini percentuali sul canone annuo complessivo, ammonta ad euro 10,74;
- il valore di locazione degli immobili, calcolato per l'intervallo temporale, che intercorre tra la data di trascrizione dell'Atto di pignoramento (13.04.2012) al 18.11.2014 (termine di scadenza per il deposito dell'elaborato peritale) è pari ad euro 335,54.

-----

- I cespiti pignorati siti in Lacedonia (Av), Contrada Mezzana snc, in C. F. al **Fl. 6, P.lle 167 Sub 1, 167 Sub 2, 167 Sub 3, 167 Sub 4**, sono liberi; dalle indagini esperite in merito non sono risultati contratti di locazione registrati presso l'Ufficio del Registro; si ritiene evidenziare che dai Certificati di Residenza storico, Reg. Cert. n. 1/1268 e di Residenza, Reg. Cert. n. 1/1267 (**All. 7**), acquisiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lacedonia (Richiesta in data 21.10.2014, Prot. n. 4052), emerge che [REDACTED] ai beni di che trattasi, è residente alla Contrada Mezzana, così come ivi indicato “*con abitazione in Contrada Mezzana n. 3*” (l'abitazione corrisponde al cespite sopramenzionato, **P.lla 167 Sub 2**); tuttavia, nel corso degli accertamenti ivi effettuati la medesima non è stata mai trovata.

-----

- I cespiti pignorati siti in Lacedonia (Av), Corso Matteotti nn. civici 9 e 13, iscritti in C. F. al **Fl. 31, P.lle 270 Sub 4 unita alla 1935 Sub 6 e 270 Sub 3**, sono liberi.

Con Richiesta inoltrata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lacedonia (Av), Prot. n. 3253 del 03.07.2013, è stato acquisito in pari data il Certificato di Residenza attinente [REDACTED] da cui risulta che [REDACTED] risiede in Lacedonia (Av) con domicilio in Vico Augustale II, n. 11 (**All. 4**).

**3.11 Undicesimo Quesito:** “*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*”.

#### **Risposta all'Undicesimo Quesito**

No.

**3.12 Dodicesimo Quesito:** “*indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali*”.

*(di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto“.*

### **Risposta al Dodicesimo Quesito**

*Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità*

I beni oggetto di esecuzione non sono sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né sono interessati da diritti demaniali.

*Vincoli o oneri di natura condominiale*

- Sui beni localizzati in agro di Lacedonia (Av), Contrada Mezzana snc, non grava nessun vincolo o onere di natura condominiale, in quanto non assoggettati ad un regime condominiale.

- L'appartamento a destinazione abitativa sito in Lacedonia (Av), Corso Matteotti n. 9, è servito da una scala di accesso (identificata in C.T. con la p.lla 1935 Sub 4) in comune con l'adiacente un'unità abitativa di altra proprietà; pertanto, è assoggettato ad un regime condominiale; tuttavia, non si è reso possibile accertare l'esistenza di eventuali oneri, riguardanti le parti comuni del fabbricato (ai sensi dell'Art. 1117 del C.C.).

- L'immobile, sito in Lacedonia (Av) al Corso Matteotti, locale ad uso commerciale, n. civ. 13, non è assoggettato ad un regime condominiale.

**3.13 Tredicesimo Quesito:** *“determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune deurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)”.*

### **Risposta al Tredicesimo Quesito**

#### **Criteri di Stima**

Tra i vari metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti al *Metodo sintetico-comparativo*, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza e destinazione d'uso, aventi caratteristiche, costruttive, ubicazionali e urbanistiche, comuni ai beni oggetto di valutazione.

Il Metodo di stima si è basato sull'esame dei fattori specifici e generali che caratterizzano i beni pignorati; nell'analisi sono stati individuati con particolare attenzione tutti quegli elementi che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinarne il valore; pertanto, la determinazione del valore venale è avvenuta attraverso le seguenti fasi:

1) Individuazione dei prezzi di compravendita recenti di beni analoghi (valori di riferimento di beni ordinari e nuovi), esaminati nella zona limitrofa e vicina; a tal fine è stata condotta un'indagine presso operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari, tecnici, costruttori) sui luoghi, presso l'Ufficio del Registro e l'Agenzia del Territorio di Avellino, calcolando gli immobili sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente Consulenza tecnica;

2) Individuazione dei parametri, di incremento o decremento delle valutazioni (ubicazione dei beni, collegamenti viari con le principali vie di percorrenza della zona, età, consistenza dimensionale, livello di piano, destinazione d'uso, caratteristiche costruttive, tipologie di finitura, impianti tecnologici, stato di conservazione e manutenzione, ritocchi in difetto per eventuali interventi da attuare), che, influenzando fortemente il valore dei beni, contribuiscono a determinarlo;

3) Attribuzione del giusto valore di mercato, sulla base delle particolarità dei beni considerati rispetto all'ordinarietà dei beni analoghi e con l'applicazione delle variabili in funzione della loro specificità.

### **Valutazione**

Si effettua una stima dei beni pignorati valutati per lotti, in considerazione di una possibile vendita all'asta, a seguito di esecuzione immobiliare, di n° 3 Lotti, nello stato di fatto in cui si trovano.

La superficie convenzionale e complessiva dei beni pignorati è stata valutata in metri quadrati; il valore totale delle Unità abitative sarà dato da: valore relativo a "s.u.a." + valore relativo a "s.n.r."

Per gli immobili soggetti alla regolarizzazione della situazione amministrativa le spese da sostenere sono state preventivate e detratte dal prezzo di vendita degli stessi.

## **LOTTO 1**

**Complesso agricolo**, sito in Lacedonia (Av) alla Contrada Mezzana, dell'estensione complessiva di ha 04.55.80 - mq. 45.580,00, completo di fienile-ovile, n. 2 depositi, n. 2 stalle, un fienile, oltre a casa di civile abitazione ed autorimessa, in Catasto Fabbricati al **Fl. 6, P.IIa 167 sub 1-2-3-4** ed annessi terreni di ha 03.75.17 destinati a Seminativo, in Catasto Terreni al **Fl. 6, P.IIe 46-166-76**.

### ➤ **Terreno agricolo - Fl. 6, P.IIa 46**

Tenuto conto della natura del terreno e della sua morfologia; considerato lo stato di fatto e l'andamento produttivo in atto al momento del sopralluogo; svolte le indagini nell'attuale situazione di mercato del Comune di Lacedonia (Av), per la stima sono stati presi in considerazione prezzi noti relativi a beni con ubicazione e caratteristiche similari; pertanto, **si ritiene congruo il valore unitario di € 6.800,00 a ettaro corrispondente a 0,68 €/mq.**

<i>Dati catastali</i>	<i>Superficie in ha</i>	<i>Superficie in mq.</i>	<i>Valore €/mq.</i>	<i>Valore Globale in €</i>
<b>Fl. 6, P.IIa 46</b>	00.94.60	9.460,00	0,68	<b>6.432,80</b>

### ➤ **Terreno agricolo - Fl. 6, P.IIa 166**

Tenuto conto della natura del terreno e della sua morfologia; considerato lo stato di fatto e l'andamento produttivo in atto al momento del sopralluogo; svolte le indagini nell'attuale situazione di mercato del Comune di Lacedonia (Av), per la stima sono stati presi in considerazione prezzi noti relativi a beni con ubicazione e caratteristiche similari; pertanto, **si ritiene congruo il valore unitario di € 6.800,00 a ettaro corrispondente a 0,68 €/mq.**

<i>Dati catastali</i>	<i>Superficie in ha</i>	<i>Superficie in mq.</i>	<i>Valore /mq.</i>	<i>Valore Globale in €</i>
<b>Fl. 6, P.IIa 166</b>	02.64.17	26.417,00	0,68	<b>17.963,56</b>

### ➤ **Terreno agricolo - Fl. 17, P.IIa 76**

Tenuto conto della natura del terreno e della sua morfologia; considerato lo stato di fatto e

l'andamento produttivo in atto al momento del sopralluogo; svolte le indagini nell'attuale situazione di mercato del Comune di Lacedonia (Av), per la stima sono stati presi in considerazione prezzi noti relativi a beni con ubicazione e caratteristiche similari; pertanto, **si ritiene congruo il valore unitario di € 4.352,00 a ettaro corrispondente a 0,43 €/mq.**

<i>Dati catastali</i>	<i>Superficie in ha</i>	<i>Superficie in mq.</i>	<i>Valore €/mq.</i>	<i>Valore Globale in €</i>
<b>Fl. 6, P.III 76</b>	00.16.40	1.640,00	0,43	<b>705,20</b>

➤ **Corte comune - Fl. 6, P.III 167 Sub 1, BCNC ai Sub 2-3-4**

In relazione e per confronto con spazi similari di pertinenza con analoghe caratteristiche ed ubicazione, esaminati nella zona limitrofa e vicina, in modo da approdare al reale valore di mercato, si assume come valido **il prezzo unitario pari a €/mq. 6,00**

<i>Corte comune</i>	<i>Superficie commerciale in Mq.</i>	<i>Valore €/Mq.</i>	<i>Valore Globale in €</i>
<b>Fl. 6, P.III 167 Sub 1</b>	7.146,00	6,00	<b>42.876,00</b>

➤ **Fabbricato ad uso civile abitazione - Fl. 6, P.III 167 Sub 2**

Dalle indagini svolte, risulta che il valore di mercato in €/mq. per un'unità immobiliare, rientrante nelle abitazioni di tipo normale, con destinazione residenziale in Provincia di Avellino, ubicata nel Comune di Lacedonia alla Contrada Mezzana, oscilla tra un valore minimo di **€415,00 €/mq.** ed un valore massimo di **€510,00.**

Considerato il buon grado di manutenzione e conservazione, nonché le discrete rifiniture del fabbricato, si può legittimamente assumere come valido **il valore medio di mercato, pertanto il prezzo unitario è pari a: €/mq. 462,50:**

<i>Fabbricato ad uso civile abitazione</i>	<i>Sup. commerciale in Mq.</i>	<i>Valore €/Mq.</i>	<i>Valore Globale in €</i>
<b>Fl. 6, P.III 167 Sub 2</b>	161,69	462,50	<b>74.781,62</b>

⇒ **Adeguamenti e correzioni della stima:**

- **Decurtazione dal valore dell'immobile del costo previsto per sanatoria**

Oneri sanzionatori: € 516,00

Marca da bollo: € 16,00

Spese tecniche (onorario ed oneri accessori): circa € 380,64

**Totale: circa € 912,64**

- **Decurtazione dal valore dell'immobile del costo previsto per redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

Spese tecniche (onorario ed oneri accessori) a carico dell'acquirente: circa **€ 320,00**

⇒ **Prezzo a base d'asta del Fabbricato ad uso civile abitazione:**

Valore dell'immobile al netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 74.781,62 - € 1.232,64 = € 73.548,98**

➤ **Autorimessa - Fl. 6, P.III 167 Sub 3**

Dalle indagini svolte si è potuto constatare che:

nel Comune di Lacedonia (Av) l'andamento dei prezzi di mercato delle autorimesse, con analoghe caratteristiche ed ubicazione, si è oggi stabilizzato su **un prezzo variabile tra € 300,00 ed € 360,00 al mq;**

considerato il grado di manutenzione e lo stato di conservazione, si può legittimamente assumere come valido **il valore medio di mercato, pertanto il prezzo unitario è pari a: €/mq. 330,00:**

<i>Autorimessa</i>	<i>Superficie commerciale in Mq.</i>	<i>Valore €/Mq.</i>	<i>Valore Globale in €</i>
<b>Fl. 6, P.IIa 167 Sub 3</b>	40,00	330,00	<b>13.200,00</b>

➤ **Azienda agricola - Fl. 6, P.IIa 167 Sub 4**

- **Fienile-ovile**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. A**;
- **Deposito agricolo**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. B**;
- **Deposito attrezzi**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. C**;
- **Stalla**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. D**;
- **Stalla**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. E**;
- **Fienile**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. F**.

- **Fienile-ovile**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. A**

Dalle indagini svolte si è potuto constatare che:

nel Comune di Lacedonia (Av) l'andamento dei prezzi di mercato di locali similari, con analoghe caratteristiche ed ubicazione, si è oggi stabilizzato su **un prezzo variabile tra € 380,00 ed € 480,00 al mq**;

considerato il grado di manutenzione e lo stato di conservazione, si può legittimamente assumere come valido **il valore medio pari a: €/mq. 430,00**:

<i>Fienile-ovile</i>	<i>Superficie commerciale in Mq.</i>	<i>Valore €/Mq.</i>	<i>Valore Globale in €</i>
<b>Fl. 6, P.IIa 164 Sub 4 - Lett. A</b>	318,60	430,00	<b>136.998,00</b>

⇒ **Adeguamenti e correzioni della stima:**

- **Decurtazione dal valore dell'immobile del costo previsto per sanatoria**

Oneri sanzionatori: € 516,00

Marca da bollo: € 16,00

Spese tecniche (onorario ed oneri accessori): circa € 380,64

**Totale: € 912,64**

⇒ **Prezzo a base d'asta del Fienile-ovile:**

Valore dell'immobile al netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 136.998,00 - € 912,64 = € 136.085,36**

- **Deposito agricolo**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. B**

Dalle indagini svolte si è potuto constatare che:

nel Comune di Lacedonia (Av) l'andamento dei prezzi di mercato di locali similari, con analoghe caratteristiche ed ubicazione, si è oggi stabilizzato su **un prezzo variabile tra € 280,00 ed € 360,00 al mq**;

considerato il grado di manutenzione e lo stato di conservazione, si può legittimamente assumere come valido **il valore medio di mercato, pertanto il prezzo unitario è pari a: €/mq. 320,00**:

<i>Deposito agricolo</i>	<i>Superficie commerciale in Mq.</i>	<i>Valore €/Mq.</i>	<i>Valore Globale in €</i>
<b>Fl. 6, P.IIa 164 Sub 4 - Lett. B</b>	36,00	320,00	<b>11.520,00</b>

⇒ **Adeguamenti e correzioni della stima:**

- **Decurtazione dal valore dell'immobile del costo previsto per sanatoria**

Oneri sanzionatori: circa € 516,00

Marca da bollo: € 16,00

Spese tecniche (onorario ed oneri accessori): circa € 1.500,00

**Totale: € 6.680,00**

*Tribunale di Avellino ex Tribunale di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) - Sezione Esecuzioni Immobiliari*

*Causa: R.G.E. n. 10/2012*

*Giudice Istruttore: Dott. Gaetano Guglielmo*

*CTU: Arch. Gerardina Fratianni*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E INTEGRAZIONE**

⇒ **Prezzo a base d'asta del Deposito agricolo:**

Valore dell'immobile al netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 11.520,00 - € 6.680,00 = € 4.840,00.**

**- Deposito attrezzi**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. C**

Dalle indagini svolte si è potuto constatare che:

nel Comune di Lacedonia (Av) l'andamento dei prezzi di mercato di locali simili, con analoghe caratteristiche ed ubicazione, si è oggi stabilizzato su **un prezzo variabile tra € 280,00 ed € 360,00 al mq;**

considerato il grado di manutenzione e lo stato di conservazione, si può legittimamente assumere come valido **il valore medio di mercato, pertanto il prezzo unitario è pari a: €/mq. 320,00:**

<i>Deposito attrezzi</i>	<i>Superficie commerciale in Mq.</i>	<i>Valore €/Mq.</i>	<i>Valore Globale in €</i>
<b>Fl. 6, P.lla 164 Sub 4 - Lett. C</b>	52,80	320,00	<b>16.896,00</b>

**- Stalla**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. D**

Dalle indagini svolte si è potuto constatare che:

nel Comune di Lacedonia (Av) l'andamento dei prezzi di mercato di locali simili con analoghe caratteristiche ed ubicazione, si è oggi stabilizzato su **un prezzo variabile tra € 230,00 ed € 280,00 al mq;** considerato il grado di manutenzione e lo stato di conservazione, si assume come valido **il valore minimo di mercato, pertanto il prezzo unitario è pari a: €/mq. 230,00:**

<i>Stalla</i>	<i>Superficie commerciale in Mq.</i>	<i>Valore €/Mq.</i>	<i>Valore Globale in €</i>
<b>Fl. 6, P.lla 164 Sub 4 - Lett. D</b>	31,50	230,00	<b>7.245,00</b>

**- Stalla**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. E**

Dalle indagini svolte si è potuto constatare che:

nel Comune di Lacedonia (Av) l'andamento dei prezzi di mercato di locali simili con analoghe caratteristiche ed ubicazione, si è oggi stabilizzato su **un prezzo variabile tra € 300,00 ed € 360,00 al mq;** considerato il grado di manutenzione e lo stato di conservazione, si può legittimamente assumere come valido **il valore unitario pari a: €/mq. 325,00:**

<i>Stalla</i>	<i>Superficie commerciale in Mq.</i>	<i>Valore €/Mq.</i>	<i>Valore Globale in €</i>
<b>Fl. 6, P.lla 164 Sub 4 - Lett. E</b>	76,50	325,00	<b>24.862,50</b>

**- Fienile**, individuato nella planimetria catastale alla **Let. F**

Dalle indagini svolte si è potuto constatare che:

nel Comune di Lacedonia (Av) l'andamento dei prezzi di mercato di locali simili con analoghe caratteristiche ed ubicazione, si è oggi stabilizzato su **un prezzo variabile tra € 180,00 ed € 240,00 al mq;** considerato il grado di manutenzione e lo stato di conservazione, si può legittimamente assumere come valido **il prezzo unitario pari a: €/mq. 190,00:**

<i>Fienile</i>	<i>Superficie commerciale in Mq.</i>	<i>Valore €/Mq.</i>	<i>Valore Globale in €</i>
<b>Fl. 6, P.lla 164 Sub 4 - Lett. F</b>	22,40	190,00	<b>4.256,00</b>

**Sommando i valori relativi a: Terreni agricoli, Corte comune, Fabbricato per civile abitazione, Autorimessa ed Azienda agricola, si ottiene il valore del Lotto che ammonta a: € 348.911,40.**

*Tribunale di Avellino ex Tribunale di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) - Sezione Esecuzioni Immobiliari*

*Causa: R.G.E. n. 10/2012*

*Giudice Istruttore: Dott. Gaetano Guglielmo*

*CTU: Arch. Gerardina Fratianni*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E INTEGRAZIONE**

## LOTTO 2

**Appartamento per civile abitazione**, ai piani 1-2, sito in Lacedonia (Av), Corso Matteotti n. 9, avente accesso tramite ingresso e scala condominiale, iscritto in Catasto Fabbricati al **Fl. 31, P.IIa 270 Sub 4 unita alla 1935 Sub 6**, della consistenza di vani 5,5.

Dalle indagini svolte, risulta che il valore di mercato in €/mq. per un'unità immobiliare, rientrante nelle abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale, ubicata nella zona centrale del centro abitato del Comune di Lacedonia (Av), si è oggi stabilizzato su **un prezzo variabile tra € 540,00 ed € 630,00 al mq**

considerato il grado di manutenzione e lo stato di conservazione dell'immobile, si può legittimamente assumere come valido **il valore minimo di mercato, pertanto il prezzo unitario è pari a: €/mq. 540,00:**

<i>Appartamento per civile abitazione</i>	<i>Sup. commerciale in Mq.</i>	<i>Valore €/Mq.</i>	<i>Valore Globale in €</i>
<b>Fl. 31, P.IIa 270 Sub 4 unita alla P.IIa 1935 Sub 6</b>	101,79	540,00	<b>54.966,60</b>

⇒ **Adeguamenti e correzioni della stima:**

Decurtazione dal valore dell'immobile del costo previsto per redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Spese tecniche (onorario ed oneri accessori) a carico dell'acquirente: **€ 320,00**

⇒ **Prezzo a base d'asta dell'Appartamento per civile abitazione:**

Valore dell'immobile al netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 54.966,60 - € 320,00 = € 54.646,60.**

## LOTTO N. 3

**Locale ad uso commerciale**, sito in Lacedonia (Av), Corso Matteotti n. 13, composto da un unico locale con annesso servizio igienico, posto al piano Terra, della consistenza di mq. 45,00, identificato in Catasto Fabbricati al **Fl. 31, P.IIa 270 Sub 3**.

Dalle indagini svolte si è potuto constatare che:

nel Comune di Lacedonia (Av) l'andamento dei prezzi di mercato di immobili simili, con analoghe caratteristiche ed ubicazione, si è oggi stabilizzato su **un prezzo variabile tra € 800,00 ed € 900,00 al mq;**

considerato il grado di manutenzione e lo stato di conservazione dell'immobile, si può legittimamente assumere come valido **il prezzo unitario pari a: €/mq. 890,00:**

<i>Locale ad uso commerciale</i>	<i>Superficie commerciale in Mq.</i>	<i>Valore €/Mq.</i>	<i>Valore Globale in €</i>
<b>Fl. 31, P.IIa 270 Sub 3</b>	45,00	890,00	<b>40.050,00</b>

⇒ **Adeguamenti e correzioni della stima:**

Decurtazione dal valore dell'immobile del costo previsto per redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Spese tecniche (onorario ed oneri accessori) a carico dell'acquirente: **€ 320,00**

⇒ **Prezzo a base d'asta del Locale ad uso commerciale:**

Valore del Locale ad uso commerciale al netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 40.050,00 - € 320,00 = € 39.730,00.**

*Tribunale di Avellino ex Tribunale di Sant'Angelo Dei Lombardi (Av) - Sezione Esecuzioni Immobiliari*

*Causa: R.G.E. n. 10/2012*

*Giudice Istruttore: Dott. Gaetano Guglielmo*

*CTU: Arch. Gerardina Fratianni*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E INTEGRAZIONE**



<b>Indice</b>		
Pag. 1	Par. 1	Premessa
Pag. 2	Par. 1.1	Sopralluoghi
Pag. 3	Par. 2	Dati del Pignoramento Immobiliare
Pag. 4	Par. 3	Risposte ai Quesiti posti dal G. E.
Pag. 4	Par. 3.1	Risposta al Primo Quesito
Pag. 5	Par. 3.2	Risposta al Secondo Quesito
Pag. 9	Par. 3.3	Risposta al Terzo Quesito
Pag. 10	Par. 3.4	Risposta al Quarto Quesito
Pag. 29	Par. 3.5	Risposta al Quinto Quesito
Pag. 29	Par. 3.6	Risposta al Sesto Quesito
Pag. 31	Par. 3.7	Risposta al Settimo Quesito
Pag. 38	Par. 3.8	Risposta all'Ottavo Quesito
Pag. 39	Par. 3.9	Risposta al Nono Quesito
Pag. 39	Par. 3.10	Risposta al Decimo Quesito
Pag. 40	Par. 3.11	Risposta all'Undicesimo Quesito
Pag. 41	Par. 3.12	Risposta al Dodicesimo Quesito
Pag. 41	Par. 3.13	Risposta al Tredicesimo Quesito