



Tribunale di Avellino
2^a Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari



RGE N. 33/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dott.ssa Patrizia GRASSO

CUSTODE GIUDIZIARIO
dott. Notaio Pellegrino D'Amore

CREDITORE PROCEDENTE

~~MARCO DAMIANO PELLEGRINO~~

~~(VIA ...)~~

rappresentato da

~~VALERIA ...~~

DEBITORE ESECUTATO

~~DELGAZZO PELLEGRINO ...~~

rappresentato da

~~...~~

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
Relazione ex art. 173 bis d.a.c.p.c.

Pellegrino D'Amore
Notaio
Valeria ...
...

~~...~~

geometra

L'esperto stimatore

f.to digitalmente

Atripalda, 8 gennaio 2024

Valutatore immobiliare certificato | Livello base

Norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016

Certificato n. 01868 | Ente Italiano di Certificazione



Indice

Abstract pag. 5

Dichiarazione di conformità agli IVS pag. 7

Capitolo 1_Premesse pag. 8

- 1.1 Esperto stimatore
 - 1.2 Custode giudiziario
 - 1.3 Creditore procedente
 - 1.4 Creditori iscritti
 - 1.5 Creditori intervenuti
 - 1.6 Debitore esecutato
 - 1.7 Compendio immobiliare pignorato
 - 1.8 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione
 - 1.9 Quadro sinottico della valutazione
-

Capitolo 2_Incarico | Operazioni peritali pag. 10

- 2.1 Nomina e giuramento, oggetto dell'incarico, termini
 - 2.1.1 Nomina, incarico e giuramento
 - 2.1.2 Oggetto dell'incarico
 - 2.1.3 Udienza ex articolo 569 c.p.c.
 - 2.1.4 Termine per l'invio della relazione ai creditori e al debitore
 - 2.2 Operato dell'esperto, sopralluoghi, due diligence
 - 2.2.1 Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.
 - 2.2.2 Contatti preliminari con il debitore
 - 2.2.3 Rapporti con il Custode giudiziario, immissione in possesso
 - 2.2.4 Accessi presso gli immobili
 - 2.2.5 Accessi presso i pubblici Uffici ed altre attività dell'esperto
 - 2.2.6 Istanze e relazioni al Giudice, corrispondenza con le parti
-

Capitolo 3_Identificazione compendio oggetto della procedura pag. 13

- 3.1 Descrizione
 - 3.1.1 Il Comune
 - 3.1.2 La zona, i servizi e le infrastrutture, i collegamenti
 - 3.1.3 Il fabbricato del quale fanno parte le u.i. pignorate
 - 3.1.4 Il compendio immobiliare oggetto della procedura: rilievo dei dati immobiliari



- 3.2 Quote di proprietà, diritti
 - 3.3 Identificativi catastali
 - 3.4 Coerenze catastali
 - 3.5 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione
 - 3.5.1 Stato di possesso
 - 3.5.2 Indennità di occupazione
-

Capitolo 4_Vincoli ed oneri giuridici **pag. 26**

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
 - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 Altre limitazioni d'uso
 - 4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cure e spese della procedura
 - 4.2.1 Iscrizioni
 - 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento
 - 4.2.3 Altre trascrizioni
 - 4.2.4 Altre limitazioni d'uso
-

Capitolo 5_Altre informazioni per l'acquirente **pag. 28**

- 5.1 Spese condominiali, valore millesimali, liti giudiziarie, ecc.
 - 5.2 Servitù, patti, ecc.
-

Capitolo 6_Attuale e precedente proprietà nel ventennio **pag. 29**

- 6.1 Attuali proprietari
 - 6.2 Precedenti proprietari
-

Capitolo 7_Pratiche edilizie e situazione urbanistica **pag. 30**

- 7.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie, altri provvedimenti
 - 7.2 Deposito al Genio Civile
 - 7.3 Certificato di agibilità
 - 7.4 Contesto urbanistico
 - 7.4.1 Strumenti urbanistici vigenti
-

Capitolo 8_Giudizi di conformità

pag. 32

- 8.1 Conformità urbanistico-edilizia
 - 8.2 Conformità sismica
 - 8.3 Conformità catastale
 - 8.4 Conformità tecnico-impiantistica
 - 8.5 Agibilità
-

Capitolo 9_Valutazione del compendio immobiliare

pag. 39

- 9.1 Basi della valutazione e criterio di stima, analisi del mercato, rilevamento dei dati, assunzioni
 - 9.2 Principali fonti di informazioni
 - 9.3 Sviluppo della valutazione
-

Capitolo 10_Elenco degli allegati

pag. 44

Capitolo 11_Bibliografia e sitografia

pag. 45

ABSTRACT

Il presente Rapporto di valutazione è stato redatto secondo le linee guida dettate dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari** - Italian Property Valuation Standard - Quinta edizione - 2018, edito da Tecnoborsa S.c.p.a¹.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in quanto contempla concetti, definizioni, criteri, procedimenti e metodi di stima armonizzati con gli standard internazionali e la legislazione europea e nazionale di riferimento, ossia:

- gli International Valuation Standards (IVS) dell'International Valuation Standard Council;
- gli European Valuation Standards (EVS) dell'European Group of Valuers Associations;
- gli Appraisal and Valuation standards della Royal Institution of Chartered Surveyors;
- le Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Foundation;
- il Regolamento UE- 575/2013;
- le Norme UNI 11558:2014 e UNI 11612:2015.

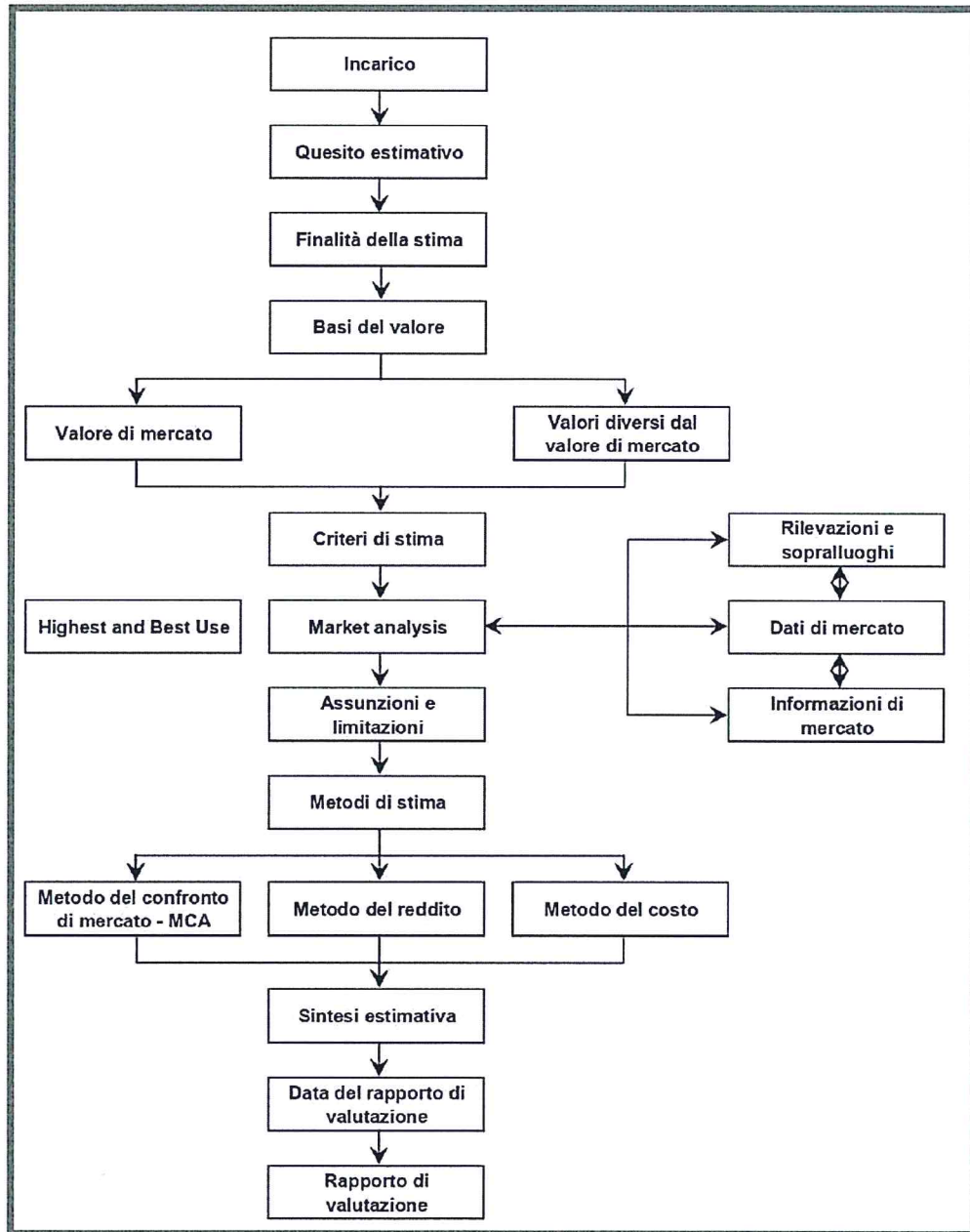
Lo standard valutativo del Codice comprende:

- le definizioni delle basi di valore (valore di mercato e valori diversi), adottate a livello legislativo ovvero individuate in aderenza alla nostra realtà e alla nostra cultura immobiliare ed estimativa;
- i procedimenti e i metodi stima adottati negli IVS, consolidati nella letteratura estimativa internazionale e nel Codice stesso, quali il confronto di mercato, il metodo del reddito e il metodo del costo (*market approach, income approach e cost approach*);
- gli elementi essenziali per la redazione del rapporto di valutazione;
- le metodologie di revisione del rapporto di valutazione ad opera di un valutatore diverso da quello che ha eseguito la stima originaria;
- specifici temi delle valutazioni immobiliari riguardanti le stime degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati, la valutazione economica dei progetti, la stima degli immobili agricoli, le valutazioni su larga scala (*mass appraisal*) e il *rating* immobiliare.

¹ TECNOBORSA S.c.p.a.

Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo sviluppo e la regolazione dell'economia immobiliare-Roma-Italia.

Il processo logico-metodologico alla base della elaborazione del rapporto di valutazione basato sullo standard valutativo del citato Codice, **funzionale anche alla ricerca del valore nelle vendite giudiziarie**, può essere schematizzato nell'immagine riportata nella pagina seguente.



Schema processo logico – metodologico del rapporto di valutazione

[Handwritten signature]

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto **geom. ~~Luigi Fazio~~**, nato in ~~Avellino~~ il ~~19/11/1967~~ e domiciliato in ~~Atripalda~~ (AV) ~~Via V.lli Marino e P. di R. 10~~, codice fiscale ~~8014115044504450445~~, valutatore immobiliare certificato - livello base - in conformità alla Norma UNI 11558:2014 e in accordo alla Prassi di Riferimento UNI PdR 19:2016² da EN.I.C._Ente Italiano Certificazione (certificato n. ~~013307~~ rilasciato l'~~11/02/2022~~), in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2022 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

DICHIARA

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del sottoscritto valutatore.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia.
- Non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione.
- Ha agito in accordo con gli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto può essere sottoposto a riesame.

Atripalda, 8 gennaio 2024

~~Luigi Fazio~~
geometra
~~Luigi Fazio~~ Esperto stimatore
Firmato digitalmente

² **Norma UNI 11558:2014.** Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza | **Prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016.** Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558 "Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza".

1. PREMESSE

1.1 Esperto stimatore

Geom. ~~Ugo Spina~~, nato ad ~~Avellino~~ il ~~02/07/1960~~, codice fiscale ~~SPINU6007024070~~, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia di Avellino al n. ~~107~~ dal ~~15/10/1980~~ e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino - categoria industriale - al n. ~~1045~~ dal ~~15/10/1994~~, valutatore immobiliare - livello base - certificato EN.I.C._Ente Italiano Certificazione - Certificato N. ~~01808~~ rilasciato ~~10/12/2022~~

~~STUDIO SPINA~~
~~Ugo Spina Geometa~~

~~Via Marino Canalicote 45/R - 83022 Avignone (AV) Italia~~
~~tel. 0839 022 6021~~
~~PEC: ugo.spina@pec.it~~

1.2 Custode giudiziario

dott. Notaio
Pellegrino D'AMORE

Vicolo Giardinetto, 9 | 83100 Avellino (AV) Italia
PEC: pellegrino.damore@postacertificata.notariato.it

1.3 Creditore procedente

~~Banka Bank Credito~~

~~Viale Moscova, 3 - 20121 Milano (MI)~~

Codice fiscale: ~~058340902~~
per euro ~~4.000,00~~, oltre interessi, spese, ecc.,
derivante da atto di precetto notificato il ~~05/07/22~~.

Rappresentato da:

~~avv. Francesco GRASSO~~

~~Via San Pietro all'Orto, 10 - 20121 Milano (MI)~~
~~tel. 02 58340902~~
~~PEC: francesco.grasso@postacertificata.notariato.it~~

1.4 Creditori iscritti

Nessuno

1.5 Creditori intervenuti

Nessuno.

1.6 Debitore esecutato

~~_____~~

nato ad Avellino il 29/10/1972, C.F. _____

Via Tompa n. 183020, _____

~~_____~~

nato ad Avellino il 10/09/72, C.F. _____

~~_____~~

Rappresentato da:

~~_____~~

Conseguenza Mantua, 26/12/2000 Avellino (AV) n. _____

~~_____~~

~~_____~~

Via _____, _____ Avellino (AV) n. _____

~~_____~~

1.7 Compendio immobiliare pignorato

Lotto unico

Appartamento al 1° piano di un fabbricato bifamiliare, della superficie catastale totale, incluso le aree scoperte, di mq. 145,00, a pianta regolare, composto da ingresso/salone, cucina con piccolo ripostiglio, 2 camere da letto di cui una con cabina armadio, e 2 bagni. Fanno parte del compendio pignorato il garage e il deposito pertinenziali siti al piano interrato del fabbricato, della superficie catastale rispettivamente di mq. 29,00 e mq. 37,00. Corte pertinenziale comune all'altra unità presente nel fabbricato della superficie di circa mq. 1.250,00.

1.8 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione

Come da dichiarazione resa al Custode e da evidenze della certificazione anagrafica, gli immobili sono occupati dai coniugi debitori e dai 2 figli.

1.9 Quadro sinottico della valutazione

- Valore stimato all'esito del MCA: € 199.000,00
- A detrarre le spese di regolarizzazione delle difformità € 13.550,00 -
- Valore di mercato del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 185.450,00
- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi: il 10% € 18.545,00 -
- Riduzione del valore per lo stato di occupazione: il 5% € 9.272,50 -

**Valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare
nello stato fatto e di diritto in cui si trova:**

€ 157.632,00

(centocinquantasettemilaseicentotrentadue/00)

Per i dettagli dello sviluppo della valutazione, si rimanda al capitolo 9.

2. INCARICO | OPERAZIONI PERITALI

2.1 Nomina e giuramento dell'esperto, oggetto dell'incarico, termini

2.1.1 Nomina, incarico e giuramento

La nomina dello scrivente è avvenuta con provvedimento del GE in data 19/6/2023, depositato agli atti del fascicolo telematico ed inviato al sottoscritto a mezzo PEC il 20 seguente. L'accettazione dell'incarico il giuramento secondo la formula di rito sono stati resi il 22/6/2022, con deposito agli atti del fascicolo telematico.

2.1.2 Oggetto dell'incarico

Redazione della relazione di stima ex articolo 173 bis del codice di procedura civile e quant'altro indicato nel quesito di cui all'incarico (cfr. allegato 12).

2.1.3 Udienza ex articolo 569 c.p.c.

Fissata al 12/2/2024 con il suindicato provvedimento.

2.1.4 Termine ultimo per l'invio della relazione ai creditori e al debitore

Fissato al 12/1/2024 (almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 cpc).

2.2 Operato dell'esperto, sopralluoghi, due diligence

2.2.1 Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.

Dopo il giuramento di rito, lo scrivente ha proceduto alla verifica della documentazione prodotta dal creditore precedente ex art. 567 cpc, riscontrandone la completezza e l'idoneità e depositando in merito relazione il 30/6/2023. (cfr. allegato 11).

2.2.2 Contatti preliminari con il debitore

Il 23/6/2023 il sottoscritto ha inviato a mezzo Raccomandata AR ai coniugi debitori e a mezzo PEC ai loro legali, missiva con la quale si comunicavano la natura e lo scopo dell'incarico ricevuto dal GE, la necessità di eseguire accessi e rilievi presso gli immobili pignorati, le possibilità e modalità di una eventuale sospensione della procedura mediante un accordo con il creditore precedente o attraverso l'istituto giuridico della conversione del pignoramento ex art. 495 cpc, evidenziando altresì l'avvenuta nomina del Custode giudiziario dei beni pignorati e fissando la data del primo accesso per il giorno 11/7/2023. L'accesso si è regolarmente svolto, alla presenza di un delegato del Custode giudiziario e del debitore.

2.2.3 Rapporti con il custode giudiziario, immissione in possesso

Costanti l'interlocuzione e le attività sinergiche con il custode nominato ai fini del puntuale espletamento dell'incarico ricevuto, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, in aderenza alle linee guide del CSM; al custode sono stati inviati tutti quei documenti acquisiti dallo scrivente presso gli Enti, nonché segnalati i fatti e le circostanze ritenuti necessari.

L'immissione in possesso da parte del custode è avvenuta l'11/7/2023; il relativo verbale è stato depositato agli atti del fascicolo telematico il giorno 21 seguente (cfr. allegato 9).

2.2.4 Accessi presso gli immobili

Contestualmente all'immissione in possesso, il sottoscritto ha effettuato i necessari rilievi e verifiche presso gli immobili oggetto della procedura; un ulteriore accesso è stato eseguito il 13/7/2023. Le operazioni si sono svolte regolarmente, con la piena collaborazione degli occupanti l'immobile (cfr. allegato 9).

2.2.5 Accessi presso i pubblici Uffici ed altre attività dell'esperto

Per l'espletamento dell'attività di due diligence (legale-amministrativa, urbanistica, catastale, impiantistica, fiscale e ambientale) legata all'incarico, e finalizzata, tra l'altro, all'accertamento e al riscontro dello stato di fatto degli immobili in correlazione con lo stato documentale e le prescrizioni normative, al fine di individuare le eventuali difformità del bene nonché le necessarie attività funzionali all'adeguamento e/o alla trasformazione necessaria del bene medesimo, lo scrivente ha effettuato, previa formale richiesta ex art. 22 e segg. legge 7 agosto 1990 n. 241 e art. 328 cp, accesso agli atti presso diversi Enti ed Uffici, pubblici e privati, acquisendo, in situ o per via telematica, tutta la necessaria documentazione (cfr. allegati da 3 a 8).

Specificamente, tale attività ha riguardato:

- Acquisizione delle pratiche edilizie presso l'UTC del Comune di Contrada (AV).
- Acquisizione presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino del progetto strutturale e del certificato di collaudo statico.
- Acquisizione dall'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale - della certificazione circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato, ecc.
- Acquisizione dall'Agenzia Entrate_ Ufficio Provinciale Territorio delle pratiche catastali pregresse (catasto terreni e catasto fabbricati) relative agli immobili pignorati.
- Consultazione ed acquisizione dei titoli di provenienza degli immobili e visione degli altri titoli correlati presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Avellino.
- Ispezioni ipotecarie e catastali per la verifica documentale ex art. 567 cpc, per la due diligence relativa e per la ricerca di compravendite aventi ad oggetto beni comparabili, in fase di stima, agli immobili oggetto della procedura.

2.2.6 Istanze e relazioni al Giudice, corrispondenza con le parti e con il Custode.

Con note inviate a mezzo PEC il 17/7/2023 e 21/9/2023 (cfr. allegato 10), sono state evidenziate al creditore procedente, relativamente ad entrambe le unità pignorate, le discordanze delle planimetrie catastali depositate agli atti del Catasto Fabbricati con lo stato dei luoghi e lo stato legittimo approvato, richiedendo, come espressamente previsto al punto 1.c dell'incarico ricevuto, autorizzazione per la redazione delle pratiche catastali necessarie alla regolarizzazione, al fine di rappresentare esattamente l'immobile nel decreto di trasferimento, indicandone nel contempo il relativo costo; visto il mancato riscontro del creditore il Giudice, previa richiesta, con provvedimento del 5/10/2023 ha autorizzato lo scrivente a produrre le pratiche necessarie. Sono state quindi redatte e presentate telematicamente la 2 pratiche Docfa necessarie (cfr. allegato 6), descritte analiticamente al paragrafo 3.3.

3. IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

3.1 Descrizione

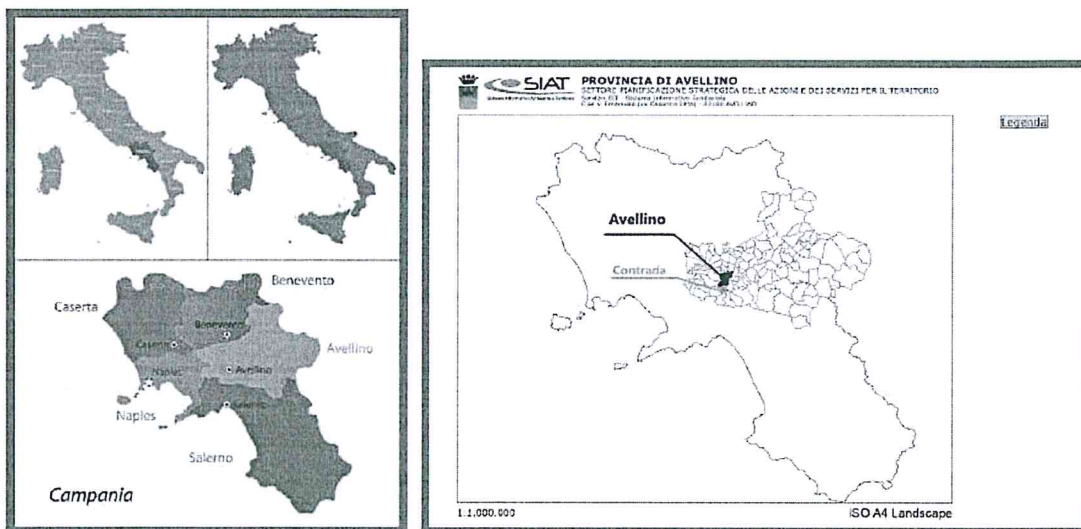
3.1.1 Il Comune

Il comune di Contrada sorge nell'area a ridosso della Valle dell'Irno, dominato dal profilo dei monti Faliesi e Bufoni. L'etimologia del nome sembrerebbe provenire dal latino tardo *regis contrata*, cioè "strada di luogo abitato", quale si connota per la sua ubicazione lungo la via dei Due Principati, l'antica strada di collegamento tra Benevento e Salerno. Gli abitanti sono detti contradesi e il loro patrono è San Michele Arcangelo. Dista circa 8 km dal centro del capoluogo di provincia Avellino. Ha una superficie territoriale di circa 10,00 Km². Tra le principali frazioni in cui è suddiviso il suo territorio ci sono Ospedale, Bisceglie, Schitie Varosano. La popolazione residente all'1/1/2023 (fonte ISTAT) è pari a 2.969 abitanti, per una densità di circa 297 ab/km².

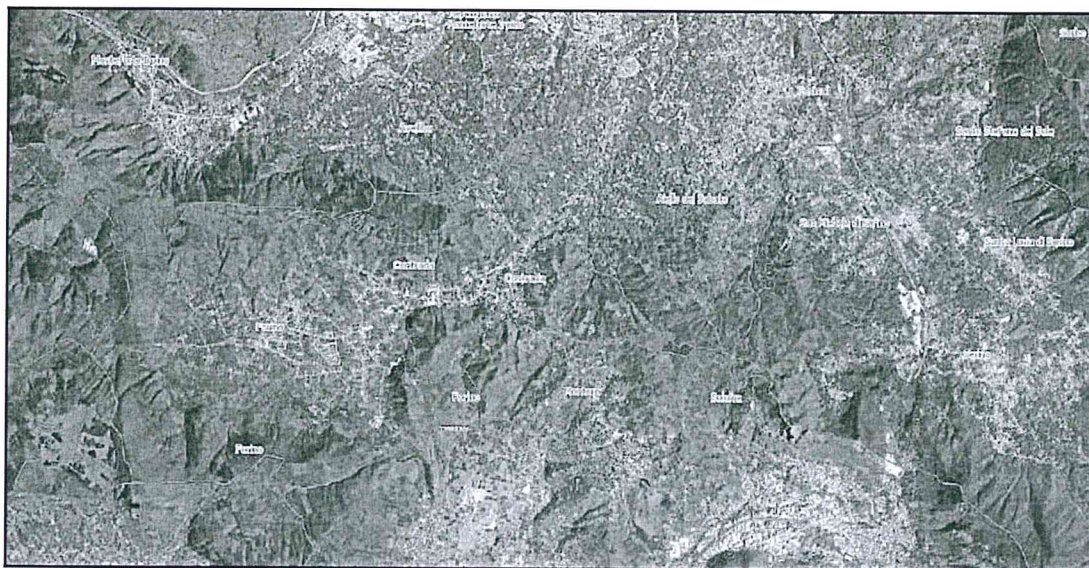
Principali luoghi di interesse

Chiesa di San Giovanni Battista, Palazzo Villa-De Mansis, Chiesa di Sant'Antonio, Chiesa di San Giovanni Battista, Chiesa della Madonna del Carmine, Chiesa della Madonna di Monserrato - Annessa a Villa De Mansis, Palazzo Tranfaglia, Palazzo Guarini, Palazzo Convento delle Suore Immacolatine, Sentiero Monti Faliesi, Sentiero San Nicola, Grotte Faliesi.

Inquadramento territoriale



Vista aerea del Comune di Contrada (AV) e dei comuni confinanti



Comuni confinanti (o di prima corona), distanza in Km e abitanti.

Aiello del Sabato (4,4 km, 4.001 abitanti), Avellino 5,5 km, 52.250 abitanti), Forino (3,6 km, 5.207 abitanti), Monteforte Irpino (5,8 km, 11.355 abitanti), Montoro (5,0 km, 19.354 abitanti) e Solofra (6,7 km, 12.074 abitanti).

Altitudine (altezza su livello del mare espressa in metri)

Minima: 347 msl
Massima: 950 msl
Escursione: 603 m

Coordinate geografiche

Latitudine: 40° 52' 0,84" N
Longitudine: 14° 46' 47,28" E
Locator (WWL): JN70JU

Zona Altimetrica

Collina interna. La zona di collina è il territorio caratterizzato dalla presenza di diffuse masse rilevate aventi altitudini di regola inferiori a 600 metri nell'Italia settentrionale e 700 metri nell'Italia centro-meridionale e insulare. Eventuali aree di limitata estensione aventi differenti caratteristiche intercluse si considerano comprese nella zona di collina (riferimento classificazione Istat).

Zona climatica

Zona D. Caratterizzata da gradi giorno nel range 1.401–2.100, con limite max di accensione del riscaldamento consentito di 12 ore giornaliere dall'1/11 al 15/4.

Zona sismica

Zona 2, sismicità media. Zona con possibilità di terremoti abbastanza forti (riferimento Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata sulla G. U. n. 105 dell'8 maggio 2003).

3.1.2 La zona, i servizi e le infrastrutture, i collegamenti

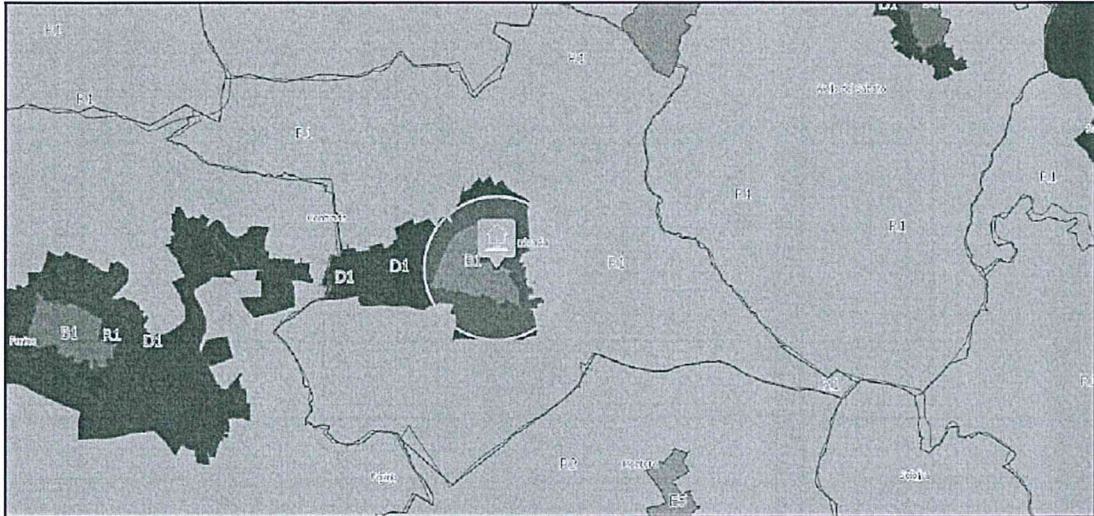
In questa sezione sono raccolte tutte le informazioni della zona in cui si trova il compendio immobiliare oggetto di valutazione, le caratteristiche generali e i servizi offerti nel raggio di 600 metri (e/o immediatamente a ridosso di tale fascia), le principali infrastrutture e vie di comunicazione, ecc.

L'immobile oggetto della procedura è ubicato ai margini del centro abitato, all'inizio della zona periferica in direzione Est dalla Via Roma e dalla casa Comunale, da cui dista circa 350 ml.

Vista aerea con evidenziata la zona ricompresa nel raggio di 600 ml. dal compendio immobiliare oggetto della procedura



**Vista fasce OMI con evidenziata nel cerchio la zona ricompresa nel raggio di 600 ml.
dal compendio immobiliare oggetto della procedura**



Nella classificazione OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate, la zona è identificata come **Zona D1: periferica / La parte periferica dell'abitato**.

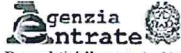
A scopo puramente indicativo, di seguito si riportano le ultime quotazioni OMI disponibili (1° semestre 2023), relative a tipologia e destinazione cui appartiene l'unità in oggetto, da intendersi come valori di larga massima e non sostitutive di una stima puntuale.

Solo la stima in seguito riportata rappresenta e descrive in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile, motivandone il valore allo stesso attribuito.

Quotazioni OMI – 1° semestre 2023

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: CONTRADA

Fascia/zona: Periferica/LA PARTE PERIFERICA DELL'ABITATO

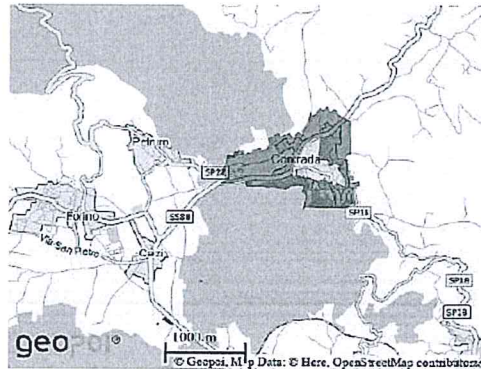
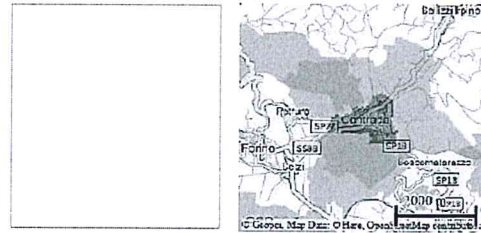
Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	530	640	L	2	2,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	640	760	L	2,5	3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	530	620	L	2,2	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	420	530	L	1,8	2,2	L
Box	Normale	350	520	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Ottimo	700	850	L	2,7	3,3	L
Ville e Villini	Normale	570	700	L	2,2	2,7	L



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del DPR n. 138 del 23/03/1998. Per maggiori dettagli vedi il codice definitivo

Zone limitrofe: a Nord e ad Ovest Zona R1 (Extraurbana/La parte rurale del Comune); a Sud e ad Est zona B1 (centrale/centro urbano).

[Handwritten signature]

Vie di comunicazione, infrastrutture e collegamenti

- Strade urbane: la zona è caratterizzata da arterie di collegamento tra i vari compendi immobiliari ivi esistenti e le restanti zone del paese, interessate da traffico locale.
- Strade extraurbane: strada provinciale SP ex SS88 Salerno/Benevento, a circa 500 ml. dall'immobile e attraverso la quale si raggiunge Avellino in direzione Nord e Salerno in direzione Sud.
- Parcheggi: insufficienti

Principali servizi

- Farmacia: nella media
- Ufficio postale: nella media
- Municipio : nella media
- Istituto comprensivo "E. Botto Picella"
Scuola dell'Infanzia: nella media
Scuola primaria e secondaria: nella media
- Verde attrezzato: scarso
- Campo sportivo: nella media
- Supermercato: nella media
- Negozi al dettaglio: nella media

3.1.3 Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari



1 - Localizzazione

Via Toppa, 2

Coordinate:

- Latitudine: 40° 55' 00,41" N

- Longitudine: 14° 46' 44,01" E

2 - Descrizione

Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura, è stato realizzato alla fine degli anni '80, a seguito del sisma del 23/11/1980, ed è destinato a civili abitazioni e relative pertinenze (garage e depositi). Di seguito se ne riportano le principali caratteristiche.

- Piani fuori terra: 3 (incluso sottotetto non abitabile)
- Piani interrati: 1
- U.I. catastali censite: 5 (2 abitazioni civili, 1 garage e 2 depositi)
- Struttura portante: muratura
- Solai: latero-cementizi
- Tamponature est.: muratura
- Rifinitura esterna: mattoni facciavista
- Ascensore: no
- Autorimessa comune: no
- Adduzione idrica: da rete pubblica
- Scarichi acque reflue: in pubblica fogna
- Corte esterna comune: destinata a giardino, camminamenti e orto, interamente recintata e con accesso dalla Via Toppa n. 2 per mezzo di 2 cancelli in ferro, uno carrabile e l'altro pedonale.

3 - Accessibilità

Il fabbricato non consente l'accesso a persone con disabilità (legge 9/1/1989, n. 13_Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati); in merito, è soddisfatto il requisito dell'adattabilità (art 2, lettera I, D. M. lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236_Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

4 - Stato manutentivo

Livello medio: le condizioni di conservazione risultano normali, seppur in presenza di fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e pitturazione, ecc.).

3.1.4 Il compendio immobiliare oggetto della procedura: rilievo dei dati immobiliari

Per la rilevazione degli elementi economici-estimativi (segmento di mercato) e dei dati immobiliari (caratteristiche quantitative e qualitative), si è adottata la metodologia dettata dalla prassi di riferimento **UNI/PdR 53:2019**, pubblicata il 4/2/2019.

1 - Localizzazione

Via Toppa, 2

2 - Descrizione

Appartamento al 1° piano di un fabbricato bifamiliare, della superficie catastale totale, incluso le aree scoperte, di mq. 145,00 (misurata secondo i criteri del DPR 138/1998), a pianta regolare, composto da ingresso/salone, cucina con piccolo ripostiglio, 2 camere da letto di cui una con ripostiglio/cabina armadio e 2 bagni, con accesso dalla scala comune.

Fanno parte del compendio pignorato il garage e il deposito pertinenziali siti al piano interrato del fabbricato, della superficie catastale rispettivamente di mq. 29,00 e mq. 37,00. Corte pertinenziale comune all'altra unità presente nel fabbricato della superficie di circa mq. 1.250,00.

Di seguito si riportano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione.

3 - Consistenza

La superficie interna netta (SIN)³, da rilievo diretto, è pari a mq. 33,32, oltre mq. 7,20 di balcone

Di seguito si riporta la superficie per i singoli ambienti così come rilevata sui luoghi e di fatto adibita ad abitazione, salvo evidenziare nel capitolo relativo alle conformità e nei grafici quella legittimata urbanisticamente ad essere destinata ad abitazione e quella sanabile:

• Ingresso/salone	mq.	24,35
• Cucina:	mq.	21,20
• Ripostiglio 1:	mq.	1,20
• WC 1:	mq.	7,60
• Disimpegno:	mq.	3,20
• WC 2:	mq.	8,00
• Letto 1:	mq.	19,95
• Letto 2:	mq.	18,60
• Ripostiglio 2:	mq.	4,85

Totale	mq.	108,95
• Balcone	mq.	28,00

³ Superficie Interna Netta (SIN).

Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, delimitata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento. La superficie interna netta include: gli spessori delle zoccolature, le superfici dei sottofinestra, le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, le superfici occupate da armadi a muri o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.), la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni. Non include: lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, i balconi, terrazzi e simili, lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri (Cfr. Norma UNI 11612:2015 e Codice Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa S.C.p.A.).

4 - Servizi igienici

L'immobile è dotato di n. 2 bagni, corredati di tutti i pezzi igienici correntemente in uso in immobili simili.

5 - Accessibilità

L'unità non consente l'accesso a persone con disabilità (legge 9/1/1989, n. 13_ Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).

È soddisfatto il requisito dell'adattabilità (art. 2, lettera I, D. M. lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236_Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

6 - Livello di piano

Piano primo.

7 - Stato manutentivo

Livello massimo: le condizioni sono tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione.

8 - Informazioni energetiche - A.P.E.

Non presente.

9 - Classificazione sismica

Con riferimento all' Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, l'immobile è ubicato in zona sismica 2, caratterizzata dalla possibilità di forti terremoti.

10 - Inquinamento

Non sono state riscontrate condizioni che possono provocare inquinamento (atmosferico, acustico, elettromagnetico, presenza di materiale inquinanti).

11 - Impianti

Impianti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano (rete cittadina) con caldaia Balturella. L'abitazione è munita di impianto di allarme.

12 - Ascensore esclusivo

Non presente.

13 - Esposizione

Livello massimo. L'immobile ha un'esposizione ottimale.

14 - Luminosità

Livello massimo: tutti gli ambienti (fatta eccezione per i 2 ripostigli) hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

15 - Panorama

Livello minimo: non sono presenti vedute o affacci significativi.

16 - Funzionalità

Livello medio: i vani principali sono prevalentemente distribuiti in maniera razionale.

17 - Finiture

Livello medio. Finiture di tipo ordinario e realizzate in modo sufficientemente appropriato con l'utilizzo di materiali di media qualità.

18 - Economico

Occupata dalla proprietà.

19 - Istituzionale-normativo

La destinazione d'uso da stato legittimo accertato ex art. 9 bis comma 1 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. e ii., è **abitazione** (cfr. capitolo 7).

Di seguito si riportano le principali caratteristiche del garage e del deposito pertinenziali ubicati al piano interrato.

I locali suddetti trovano accesso sia dalla scala interna condominiale (da dove però vanno attraversati i locali di proprietà altrui), sia direttamente dalla corte esterna.

Il garage ha una superficie netta interna di mq. 22,00, con annesso un piccolo bagno di mq. 1.20; il deposito, collegato al garage, si compone di 2 ambienti per una superficie interna netta complessiva pari a mq. 29,00. Entrambi i locali sono dotati di pavimentazione in piastrelle e pittura a pareti e soffitti.

3.2 Quote di proprietà, diritti.

~~_____~~, codice fiscale ~~_____~~ e ~~_____~~, nata a ~~_____~~, codice fiscale ~~_____~~, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per il diritto di proprietà per 1/1

3.3 Identificativi catastali

Catasto fabbricati

- 1. Abitazione:** Foglio 6 particella 767 sub 4
Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani Rendita Euro 433,82
Via Toppa n. 2 Piano 1
Dati di superficie: totale 145 mq / tot. escluse aree scoperte 137 mq

Note storico catastale

Gli attuali dati di classamento dell'unità derivano anche dalla seguente variazione catastale redatta dallo scrivente, previa autorizzazione del Giudice, all'esito dell'attività di due diligence:

1. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/10/2023 Pratica n. AV0082825 in atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4399435.21/10/2023.

- 2. Garage:** Foglio 6 particella 767 sub 7
Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 23 mq Rendita Euro 33,26
Via Toppa n. 2 Piano S1
Dati di superficie: totale 29 mq

Note storico catastale

Gli attuali dati di classamento dell'unità derivano anche dalle seguenti variazione catastale redatta dallo scrivente, previa autorizzazione del Giudice, all'esito dell'attività di due diligence:

1. VARIAZIONE del 23/10/2023 Pratica n. AV0083646 in atti dal 24/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4414675.23/10/2023 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83646.1/2023).
2. VARIAZIONE del 09/01/2024 Pratica n. AV0001875 in atti dal 11/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.88029.09/01/2024.

- 3. Deposito:** Foglio 6 particella 767 sub 8
Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 29 mq Rendita Euro 34,45
Via Toppa n. 2 Piano S1
Dati di superficie: totale 37 mq

Note storico catastale

Gli attuali dati di classamento dell'unità derivano anche dalle seguenti variazione catastale redatta dallo scrivente, previa autorizzazione del Giudice, all'esito dell'attività di due diligence:

1. VARIAZIONE del 23/10/2023 Pratica n. AV0083646 in atti dal 24/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4414675.23/10/2023 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83646.1/2023).

Gli attuali sub 7 ed 8 derivano, giusta la suindicata variazione catastale n. 83646.1/2023, dal subalterno 6 riportato nel pignoramento.

Formano parte del compendio immobiliare quali beni comuni non censibili, come individuati e trasferiti all'attuale proprietario con l'atto di compravendita del 28 giugno 2002, i subalterni 1 (corte esterna) e 2 (androne e scala fabbricato) della particella 767.

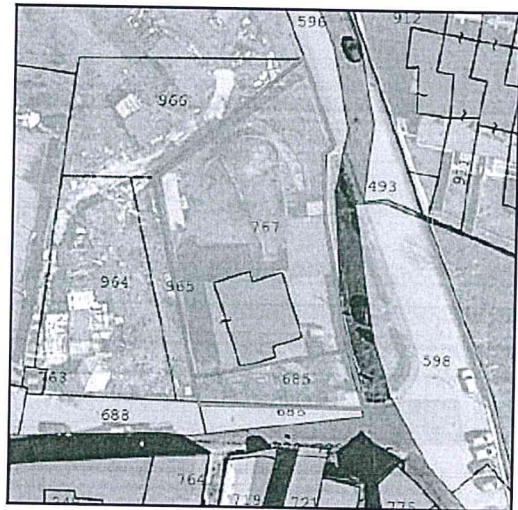
Catasto terreni

Nel catasto terreni, il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, unitamente alla corte pertinenziale, è censito al foglio 6 particella 767 con qualità ENTE URBANO della superficie di 1.038,00 mq.

Al riguardo va precisato che la rappresentazione in mappa non coincide con quanto in origine acquistato dall'attuale proprietà, indicato in complessivi mq. 1.491,00 e tutto identificato con la particella 767; in particolare, parte del lotto acquistato con l'atto suindicato è riportato attualmente in mappa con la particella n. 685, ente urbano di mq. 210 (sul fronte di Via Toppa) ed intestato ancora al dante causa del debitore (cfr immagini sotto).



Stato dei luoghi



Estratto di mappa

Dall'attività condotta dal sottoscritto, anche con accesso agli atti, confronti con gli addetti presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Territorio di Avellino ed istanza di rettifica inoltrata al medesimo Ufficio e riscontrata solo il giorno 11 u.s., è emerso che la difformità è da ascrivere alla mancata e/o errata registrazione in mappa di alcuni frazionamenti che hanno interessato negli anni l'originaria particella, alla mancata registrazione nello storico catastrale del tipo mappale n. 42021 del 4/6/1992 redatto sull'estratto di mappa n. 19993/92 ed allegato al censimento all'urbano del fabbricato avvenuto nel 1998) ed alla variazione d'ufficio per allineamento mappe tra i fogli del catasto urbano e quelli del catasto terreni, recanti identificativi diversi.

Nel capitolo dedicato alle difformità si indica la procedura per la regolarizzazione.

3.4 Coerenze catastali

L'abitazione confina con il vano scala sub 2 e con la corte esterna sub 1 su tutti i lati.
Il garage confina con il sub 5 in ditta catastale Festa S., con il deposito sub 8 oggetto della procedura e con la corte esterna sub 1.
Il deposito confina con il sub 5 in ditta catastale Festa S., con il deposito sub 7 oggetto della procedura e con la corte esterna sub 1.
La corte esterna confina con Via Campi, Via Toppa e le particelle 965 e 966 in Ditta catastale ~~Basit~~

3.5 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione

3.5.1 Stato di possesso

Come da dichiarazione resa al Custode e da evidenze della certificazione anagrafica, gli immobili sono occupati dai coniugi proprietari debitori e dai 2 figli.

3.5.2 Indennità di occupazione

Da non determinare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

1. Nota dell' ~~20/05/2008~~ registro generale n. ~~4783~~ registro particolare n. ~~1037~~. Ipoteca volontaria di Euro 300.000 a garanzia di mutuo fondiario. Capitale Euro 150.000,00, tasso interesse annuo 7%, interessi euro 150.000,00, durata 15 anni.

Atto notarile pubblico del ~~02/05/2008~~ repertorio ~~0000000000~~. Pubblico ufficiale: Notaio ~~Antonio Roberto~~ di Avellino, codice fiscale ~~87000000253000~~.

A favore di: ~~MARCO ANTONIO~~ - ~~MARCO ANTONIO~~, codice fiscale ~~0200000000~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui beni oggetto della procedura.

Contro: ~~ANTONIO~~ nato ad ~~ANTONIO~~, codice fiscale ~~0200000000~~, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.



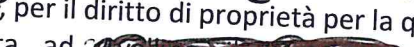


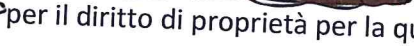
~~ANTONIO~~, nata ad ~~ANTONIO~~, codice fiscale ~~0200000000~~, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

1. Nota del ~~10/02/08~~ registro generale n. ~~000~~ registro particolare n. ~~000~~.

Verbale di pignoramento di immobili del ~~0000000000~~ numero di repertorio ~~0000000000~~. Pubblico ufficiale: Tribunale di Avellino, c.f.: 80005750643.

A favore di: ~~ANTONIO~~ - ~~ANTONIO~~ codice fiscale ~~0200000000~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui beni oggetto della procedura.

Contro:  nato ad , codice fiscale , per il diritto di proprietà per la quota di ½.
 nata ad , codice fiscale , per il diritto di proprietà per la quota di ½.

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali, valore millesimale, liti giudiziarie, ecc.

Nessuna.

5.2 Servitù, patti, ecc.

Nessuno.

6. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

6.1 Attuale proprietario

1. Dal 28/6/2002 ad oggi

~~XXXXXXXXXX~~, codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per il diritto di proprietà per 1/1, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, repertorio n. ~~XXXXXXXXXX~~, raccolta n. ~~XXXXXXXXXX~~, registrato in Avellino il ~~XXXXXXXXXX~~ al n. ~~XXXXXXXXXX~~ ed ivi trascritto il ~~XXXXXXXXXX~~ al n. ~~XXXXXXXXXX~~ d'ordine e n. ~~XXXXXXXXXX~~ di formalità, da potere di ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~.

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio

1. Dal 29/10/1957 al 28/6/2002

~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXXXXXX~~, cod. fisc. ~~XXXXXXXXXX~~

Con atto rogato dal Notaio ~~XXXXXXXXXX~~ di Avellino ~~XXXXXXXXXX~~, registrato in Avellino ~~XXXXXXXXXX~~ al n. ~~XXXXXXXXXX~~ e trascritto pure ivi il ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ l'acquisto dall'Avv. ~~XXXXXXXXXX~~ (procuratore di ~~XXXXXXXXXX~~), fondo agricolo con entrostante fabbricato rurale, demolito a seguito del sisma del 23/11/1980 e ricostruito ex lege 219/81; del fabbricato ricostruito fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie, altri provvedimenti.

1. Concessione edilizia gratuita prot. n. 1353/1027 registro costruzioni n. 3/1987 del 18/3/1987 rilasciata ex lege 219/81 al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ nella qualità di procuratore del proprietario ~~XXXXXXXXXX~~, relativa alla edificazione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura.
2. Progetto di variante approvato ai soli fini urbanistici con parere della Commissione comunale ex art. 14 della legge 219/81 n. 115 nella seduta del 29/3/1988.
3. Stato finale dei lavori approvato con parere della Commissione comunale ex art. 14 della legge 219/81 n. 212 nella seduta del 13/1/1993.
Contributo totale concesso: lire 106.827.370
Data inizio lavori: 9/10/1987
Data fine lavori: 6/10/1989
- 4) Denuncia inizio attività edilizia (DIA) prot. n. 2481 del 16/5/2002 per lavori inerenti alla recinzione del fondo su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte le ui pignorate.
Data inizio lavori indicata nella relazione allegata alla DIA: 5/6/2002

Come da certificazione rilasciata dall'UTC il 27/9/2023 prot. n. 4300 (cfr. all. 3), non esistono altre pratiche edilizie.

7.2 Deposito al Genio Civile, collaudo statico e altre certificazioni

- Progetto strutturale deposito n. 19282 prot. n. 18773 del 30/9/1987 e successiva variante deposito n. 19282 prot. n. 12540 dell'8/7/1991.
- Certificato di collaudo depositato il 9/7/1992.

7.3 Certificato di agibilità

Sia il fabbricato che le singole unità oggetto della procedura sono **sprovvisi** del certificato di agibilità (cfr. all. 3 - Certificazione rilasciata dal responsabile dell'UTC il 9/8/2023 prot. n. 3508)⁴. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 e segg. del DPR

⁴ Nella certificazione si legge " il proprietario dell'abitazione ha presentato istanza per ottenere il permesso di abitabilità, detto permesso sembrerebbe rilasciato in data 19/11/2023, al momento l'atto originale non si trova nel fascicolo con i relativi allegati di conformità degli impianti realizzati." Il proprietario non ha fornito documentazione al riguardo.

380/2001⁵, la sussistenza delle condizioni di agibilità è requisito imprescindibile per l'utilizzo degli edifici.

7.4 Contesto urbanistico

7.4.1 Strumenti urbanistici vigenti

PUC (Piano Urbanistico Comunale).

Secondo lo strumento urbanistico vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 28/10/2021 e pubblicato sul BURC N. 112 del 6/12/2021, l'immobile oggetto della procedura esecutiva ricade in **zona territoriale omogenea B - "Ambito edificato residenziale non storico"**, regolamentata dall'articolo 16 delle norme di attuazione del PUC, indicate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Contrada il 17/7/2023 con prot. n. 3125 (cfr. all. 3).

⁵ **D.P.R. 380/2001 - TITOLO III - Agibilità degli edifici - Capo I - Certificato di agibilità**
Art. 24 (L) | Agibilità | 1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale valutate, secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata. 2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. 3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464. 4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche: a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale. 5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione: a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi; e-bis) attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3. 6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. 7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate. 7-bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.
Art. 25 (R) - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità (articolo abrogato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016). - **Art. 26 (L) - Dichiarazione di inagibilità** 1. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R. D. 27 luglio 1934, n. 1265.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità urbanistica ed edilizia.

Tratta la verifica dello stato legittimo dell'immobile ex art. 9 bis, comma 1bis, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)⁶, ovvero la corrispondenza tra quanto effettivamente edificato e/o trasformato nel tempo con quanto rappresentato nei titoli abilitativi attinenti l'intero immobile o sue porzioni, evidenziando la possibilità di poter fruire o meno per l'aggiudicatario, per quelle irregolarità non contemplate nel concetto di "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001⁷, del condono edilizio ex lege n. 47/85 (art. 40)⁸ e successive leggi n. 724/1994 e n. 326/2003, o della sanabilità ex artt. 34, 36 e 37 del DPR n. 380/2001⁹, giusta le disposizioni dell'art. 46, commi 5 e 5bis¹⁰ del DPR 380/2001 e, in caso positivo, indicandone il relativo iter e i costi da sostenere

⁶ DPR 380/2001, art. 9bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili.

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati 1bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

⁷ Art. 34-bis. Tolleranze costruttive 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo. 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. 3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

⁸ Legge 28 febbraio 1985, n. 47_Art. 40. Mancata presentazione dell'istanza. Comma 6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

⁹ Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. 1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso

residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. **2-bis.** Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività. **2-ter.** (comma abrogato dall'art. 10, comma 1, lettera o), della legge n. 120 del 2020)

D.P.R. N. 380/2001 - Art. 36: accertamento di conformità. **1.** In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. **2.** Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. **3.** Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

D.P.R. N. 380/2001 - Art. 37: interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità. **1.** La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. **2.** Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. **3.** Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. **4.** 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. **5.** Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. **6.** La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

¹⁰ **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985.** **1.** Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù. **2.** Nei casi in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima. **3.** La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti. **4.** Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa. **5.** Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. **5bis.** Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

8.2 Conformità sismica

Attiene alla verifica della regolarità degli adempimenti previsti dalla normativa antisismica e quanto inerente all'idoneità statica dell'immobile.

8.3 Conformità catastale

Riguarda la conformità dello stato dei luoghi allo stato legittimo sopra descritto, alla mappa e alle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia Entrate, evidenziando, in caso di difformità, la possibilità o meno della regolarizzazione, il relativo iter e i costi necessari (se non già regolarizzate dal sottoscritto ausiliario nelle more della procedura).

8.4. Conformità tecnico-impiantistica

Attiene alla conformità degli impianti tecnologici elencati all'art. 1, comma 2, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37, ovvero alla verifica se gli stessi sono o meno realizzati secondo la regola dell'arte e corredati della relativa dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore ai sensi dell'art. 7, comma 1 dello stesso D.M.¹¹

8.5. Agibilità dell'immobile

Riguarda la sussistenza o meno delle condizioni di cui all'art. 24, comma, del DPR 380/2001.

¹¹ Decreto 22 gennaio 2008, n. 37: regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici (GU n.61 del 12-3-2008).

Art. 7_Dichiarazione di conformità. 1. Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello di cui all'allegato I, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'articolo 5. 2. Nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire eventualmente integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti introdotte in corso d'opera. 3. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto. Nella dichiarazione di cui al comma 1 e nel progetto di cui all'articolo 5, è espressamente indicata la compatibilità tecnica con le condizioni preesistenti dell'impianto. 4. La dichiarazione di conformità è rilasciata anche dai responsabili degli uffici tecnici interni delle imprese non installatrici di cui all'articolo 3, comma 3, secondo il modello di cui all'allegato II del presente decreto. 5. Il contenuto dei modelli di cui agli allegati I e II può essere modificato o integrato con decreto ministeriale per esigenze di aggiornamento di natura tecnica. 6. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

8.1 Conformità urbanistica ed edilizia

Le opere abusive e le difformità rilevate e in seguito descritte, non rientrano nell'ipotesi di sanabilità previste dalle leggi sul condono edilizio (l. 47/85, l. 724/1994 e l. 326/2003), in quanto le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore della legge 326/2003; pertanto si disaminerà solo la possibilità o meno della fiscalizzazione ex art. 34 del DPR 380/2001 per gli abusi non demolibili senza pregiudizio alle parti legittime, e la sanabilità o meno ex artt. 36 e 37 del DPR 380/2001, in virtù dei quali sono sanabili quelle opere eseguite in assenza o in difformità del permesso di costruire o della SCIA e per le quali sussiste il requisito della cosiddetta doppia conformità, ossia la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda.

Difformità edilizia 1

- **Unità: abitazione, garage e depositi pertinenziali.**
- **Esito: non conforme ma regolarizzabile**
- **Descrizione: rispetto al progetto originario assentito con i titoli edilizi suindicati, sono state riscontrate le seguenti difformità: presenza di un bagno nel garage e suddivisione in 2 ambienti, per mezzo di una parete, del deposito al piano interrato; diversa distribuzione degli spazi interni all'appartamento.**
La difformità è sanabile ex art. 6 bis, comma 5, del DPR 380/2001, trattandosi di lavori di manutenzione straordinaria come definiti dall'articolo 3, comma 1, lett. b. dello stesso testo, conformi alla normativa vigente all'attualità e alla data di esecuzione.
- **Criticità: bassa**
- **Tempi di regolarizzazione: 10 giorni**
- **Pratica necessaria: CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria ex art. 6 bis, comma 5, del DPR 380/2001.**
- **Costi: euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) onnicomprensivi di sanzione pecuniaria (euro 1.000,00), diritti amministrativi, spese ed onorario professionale professionista incaricato (euro 1.500,00).**

Difformità edilizia 2

- **Unità: abitazione.**
- **Esito: non conforme ma regolarizzabile**
- **Descrizione: il fabbricato in origine nasce con una singola unità immobiliare ad uso abitazione della superficie complessiva di mq. 241,72 (oltre pertinenze, ecc.), distribuita sui 2 livelli - piano terra e primo – ed oggetto del contributo ex lege 219/81 (cfr. documentazione urbanistico-edilizia allegata). Il 20 aprile 1998, con la denuncia originaria di accatastamento, l'unità di piano terra e quella di piano primo furono**

censite come 2 autonome abitazioni (sub 3 e 4 della p.lla 767), senza previa acquisizione del titolo edilizio che legittimasse il frazionamento dell'originaria unità realizzata con il progetto di ricostruzione, e vendute come 2 distinte unità a 2 proprietari diversi con il citato atto di compravendita.

La difformità, che evidentemente investe entrambe le unità abitative di cui si compone il fabbricato, è sanabile ex art. 6 bis, comma 5, del DPR 380/2001, trattandosi di lavori di manutenzione straordinaria come definiti dall'articolo 3, comma 1, lett. b. dello stesso testo, conformi alla normativa vigente all'attualità e alla data di esecuzione.

- **Criticità:** **bassa**
- **Tempi di regolarizzazione:** **10 giorni**
- **Pratica necessaria:** CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria ex art. 6 bis, comma 5, del DPR 380/2001.
- **Costi:** **euro 2.500,00** (duemilacinquecento/00) onnicomprensivi di sanzione pecuniaria (euro 1.000,00), diritti amministrativi, spese ed onorario professionale professionista incaricato (euro 1.500,00). Investendo anche l'altra unità del fabbricato, se ne addebita al compendio pignorato la metà, pari ad **Euro 1.250,00**.

Abuso edilizio 1

- **Unità:** **corte esterna comune**
- **Esito:** **non conforme e non regolarizzabile**
- **Descrizione:** corpo di fabbrica della superficie coperta di circa 75,00 mq. ed altezza media di ml. 2,70 (nella zona mediana del fondo – lato est), realizzato con muratura portante in blocchi di cemento e copertura con struttura in ferro sormontata da tegole e lamiera, utilizzato per ricovero auto e deposito. Manufatti in muratura e lamiera, della superficie di circa mq. 20,00 ed altezza media di ml. 1,90, (nell'angolo Nord/Ovest del fondo), destinato a deposito e al ricovero di animali da cortile.
Opere realizzate senza titolo edilizio. Le norme del PUC vigente non consentono la sanabilità delle opere descritte (lotto saturo), necessita quindi la demolizione e il ripristino dello status quo ante.
- **Criticità:** **media**
- **Tempi di regolarizzazione:** **30 giorni**
- **Pratica necessaria:** CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) ex art. 6 bis, comma 1 e segg., del DPR 380/2001 per la demolizione dei manufatti descritti e il trasporto a rifiuto del materiale di risulta.
- **Costi:** **euro 13.000,00** (tredicimila/00) onnicomprensivi di lavori, diritti amministrativi, spese ed onorario professionale professionista incaricato ed ogni altro onere e magistero. Investendo una porzione comune anche all'altro proprietario (non eseguito) del fabbricato, se ne addebita al compendio pignorato la metà, pari ad **Euro 6.500,00**.

8.2 Conformità sismica

- Esito: conforme.

8.3 Conformità catastale

CATASTO FABBRICATI

- Esito: conforme.

CATASTO TERRENI

- Unità: corte esterna comune

- Esito: non conforme ma regolarizzabile

- Descrizione: porzione del lotto/corte di pertinenza del fabbricato riportato in mappa con il numero di particella 685 e nei dati censuari ancora in ditta al dante causa del debitore, come descritto al paragrafo 3.3

- Criticità: bassa

- Tempi di regolarizzazione: 15 giorni

- Pratica necessaria: presentazione tipo mappale a rettifica presso l'Agenzia Entrate – Ufficio territorio.

- Costi: euro 1.800,00 (milleottocento/00) onnicomprensivi di diritti e tributi Agenzia, spese ed onorario professionale professionista incaricato. Investendo una porzione comune anche all'altro proprietario (non esecutato) del fabbricato, se ne addebita al compendio pignorato la metà, pari ad Euro 900,00.

8.4 Conformità impianti tecnologici

8.4.1 Impianto elettrico

- Unità: appartamento, garage e deposito

- Esito: non conforme ma regolarizzabile

- Descrizione: assenza della dichiarazione di conformità dell'impianto

- Criticità: bassa

- Tempi di regolarizzazione: 5 giorni

- Pratica necessaria: predisposizione della dichiarazione di conformità, previe verifiche sull'impianto, da prodursi ex art. 7, comma 6, D.M. 37/2008.

- Costi: euro 500,00 (cinquecento/00) onnicomprensivi di onorario, iva e altri oneri, salvo eventuali lavori di adeguamento dovessero risultare necessari all'esito delle verifiche del professionista o del responsabile tecnico dell'Impresa incaricati.

8.4.2 Impianto idrico/sanitario

- Unità: appartamento, garage e deposito
- Esito: non conforme ma regolarizzabile
- Descrizione: assenza della dichiarazione di conformità dell'impianto.
- Criticità: bassa
- Tempi di regolarizzazione: 5 giorni
- Pratica necessaria: predisposizione della dichiarazione di conformità, previa verifiche sull'impianto, da prodursi ex art. 7, comma 6, D.M. 37/2008.
- Costi: euro 350,00 (trecentocinquanta/00) onnicomprensivi di onorario, iva e altri oneri, salvo eventuali lavori di adeguamento dovessero risultare necessari all'esito delle verifiche del professionista o del responsabile tecnico dell'Impresa incaricati.

8.4.3 Impianto di riscaldamento

- Unità: appartamento
- Esito: non conforme ma regolarizzabile
- Descrizione: assenza della dichiarazione di conformità dell'impianto.
- Criticità: bassa
- Tempi di regolarizzazione: 5 giorni
- Pratica necessaria: predisposizione della dichiarazione di conformità, previa verifiche sull'impianto, da prodursi ex art. 7, comma 6, D.M. 37/2008.
- Costi: euro 350,00 (trecentocinquanta/00) onnicomprensivi di onorario, iva e altri oneri, salvo eventuali lavori di adeguamento dovessero risultare necessari all'esito delle verifiche del professionista o del responsabile tecnico dell'Impresa incaricati.

8.5 Agibilità

- Unità: appartamento, deposito e garage
- Esito: non conforme ma regolarizzabile.
- Descrizione: assenza dei requisiti di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR 380/2001.
- Pratica necessaria: SCA ex art. 24, comma 2 e segg. DPR 380/2001, a cura di professionista abilitato, previa sanatoria delle criticità sopra elencate e ogni altro adempimento propedeutico necessario.
- Criticità: bassa
- Tempi di regolarizzazione: 20 giorni
- Costi: euro 1.200,00 (milleduecento/00) per onorario, iva e altri oneri.

Tutti i costi indicati sono salvo variazioni che gli stessi dovessero subire dalla data di redazione della presente alla data di effettiva esecuzione degli adempimenti.

9. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

9.1 Basi della valutazione e criterio di stima, analisi del mercato, rilevamento dati

La valutazione degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati (*N.P.L.: non performing loans*), in particolare nel caso di procedure esecutive (giudiziali e stragiudiziali), implica il rispetto di alcune normative vigenti nell'ordinamento nazionale, che trovano la loro fonte, tra l'altro:

- Nell'art. 568 del Codice di Procedura Civile, *"Determinazione del valore dell'immobile. Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"*.
- Nei già citati artt. 517, 518 e 609 del Codice di Procedura Civile e artt. 164 bis e 173 bis delle disposizioni di attuazione del medesimo codice.
- Nell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (EU) n. 575/2013 che definisce, tra l'altro, *il valore di mercato*.
- Nell'articolo 13, comma 1, lett. b, n. 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge n. 132/2015 (modifica art. 490 c.p.c.: *quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata -portale delle vendite pubbliche*).
- Negli articoli 48-bis e 120-duodecies del Testo Unico Bancario.
- Nell'art. 1, commi da 76 a 81, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208.
- Nell'art. 1, commi da 136 a 140, della Legge 4 agosto 2017, n. 124.
- Nel Decreto Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.
- Nella Circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008.
- Nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" - 4^a edizione del 5 aprile 2022 - elaborate da ABI e altri.

- Nelle Linee Guida del Consiglio Superiore della Magistratura in materia di "buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari", come aggiornate con l'adozione della delibera del 7 dicembre 2021.

L'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (EU) n. 575/2013, recepito in tutte le normative e prassi di riferimento, sia a livello nazionale che europeo, definisce "valore di mercato per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

Nell'ambito del sistema dell'espropriazione forzata, l'art. 517 del Codice di Procedura Civile nonché l'art. 164 bis delle disposizioni di attuazione del codice medesimo, impongono di procedere alla stima secondo il criterio di presumibile valore di realizzo dei beni.

Le dinamiche che caratterizzano le procedure giudiziali però, non sempre consentono di determinare un *corrispettivo* (prezzo di vendita, ossia di aggiudicazione) pienamente corrispondente al valore di mercato, la cui definizione sopra richiamata implica come prerequisiti: un'adeguata promozione commerciale nell'ambito di un mercato aperto, correlata, quanto alla tempistica, alla tipologia di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento; l'agire di entrambe le parti con cognizione di causa, prudenza e senza costrizioni, ecc. In sostanza, è probabile che uno o più elementi caratterizzanti la definizione di valore di mercato non possono essere interamente soddisfatti in quanto, in modo particolare, è ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare; le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richieste di mutui e finanziamenti per l'acquisto "tradizionale"; il venditore/debitore non si determina liberamente la data della valutazione può essere anche molto antecedente a quella di aggiudicazione; i tempi del trasferimento e dell'entrata in possesso sono a volte incerti.

Pertanto, tenuto conto di quanto premesso, per superare queste ed altre criticità e, soprattutto, per operare in aderenza alle disposizioni normative, per la valutazione dei beni oggetto della presente, da sottoporre a vendita forzata, si è proceduto nel modo seguente.

- Come riferimento normativo, si sono utilizzate la norma UNI 11612:2015 e la prassi di riferimento UNI_PDR53:2019.
- È stato adottato il metodo di stima del confronto di mercato (M.C.A._Market Comparison Approach), attraverso la comparazione dell'immobile da valutare

(subject) con immobili simili di prezzo noto (comparables) rilevati nel segmento di mercato di riferimento¹².

- L'analisi del mercato (*market analysis*) e quindi della sua congiuntura, è stata caratterizzata da una ponderazione/correlazione tra immobili di confronto oggetto di procedure esecutive, con altri oggetto di contratti intercorsi recentemente sul libero mercato e con quelli offerti in vendita tramite le Agenzie immobiliari locali, selezionando tra questi quelli più idonei allo scopo analizzando, tra l'altro, i tempi di vendita medi necessari nel Tribunale di Avellino per la collocazione di detti immobili, l'indice di assorbimento del mercato locale, i dati statistici relativi al rapporto tra immobili offerti e quelli aggiudicati, il differenziale di prezzo tra gli immobili venduti sul libero mercato e quelli aggiudicati mediante procedure giudiziali.

All'esito dell'analisi, all'interno dello stock immobiliare analizzato si sono trovate disponibili n. 2 recenti, documentate e attendibili transazioni di immobili similari nel medesimo segmento di mercato, le cui specifiche caratteristiche immobiliari quindi, ne consentono la comparabilità con l'immobile in oggetto (Cfr. paragrafo 4.1 norma UNI 11612-2015), procedendo comunque a tutti gli aggiustamenti necessari al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche dell'immobile in oggetto.

9.2 Principali fonti di informazione consultate

- Agenzia Entrate Avellino – Area registri immobiliari
- Banca dati valori compravendite dichiarati – Agenzia Entrate.
- Siti specializzati (citati nel capitolo bibliografia e sitografia).
- Studi Notarili e operatori Immobiliari locali.

¹² Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa dello stesso. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione; è una parte del mercato costituita da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. In concreto, è definito rispetto ai seguenti principali parametri, espressi in termini numerici e/o letterali: localizzazione, economico, caratteristiche del sito, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, filter, fase del mercato immobiliare.

9.3 Sviluppo della valutazione

Previa indicazione sommaria dei dati e delle caratteristiche dei comparabili, si riporta dettagliatamente lo sviluppo della valutazione, indicando tutti gli adeguamenti del prezzo per gli aggiustamenti e le riduzioni, ivi comprese quelle per la mancanza di riduzione della garanzia per vizi e per lo stato di occupazione.

SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILE

Comune: Contrada (AV)
 Frazione: Via Toppa n. 2
 Dati catastali: Fig. 6, num. 767, sub. 4, 7 e 8

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Abitazione		145,00	100%	145,00
Garage		29,00	50%	14,50
Deposito		37,00	35%	12,95
Corte esterna		1 248,00	10%	124,80
Superficie commerciale totale, m ²				297,25
DESCRIZIONE COMPARABILI				
COMPARABLE 1:	Riferimento 2 ^a vendita di cui al report delle vendite individuate ed allegato all'appendice analisi del mercato.			
COMPARABLE 2:	Riferimento 3 ^a vendita di cui al report delle vendite individuate ed allegato all'appendice analisi del mercato.			
CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	SUBJECT
Prezzo di vendita	107 730	150 000	
DATA DEL CONTRATTO			
Data del contratto	21/06/2022	15/07/2022	08/01/2024
Differenziale (in mesi)	19	18	
Prezzo marginale	-180	-250	
Prezzo della caratteristica	-3 420	-4 500	
SUPERFICIE			
Superficie commerciale m ²	265,80	151,00	297,25
Prezzo unitario a m ²	405	993	
Superficie principale m ²	265,80	151,00	145,00
Differenziale	-120,80	-6,00	
Prezzo marginale	405	405	
Prezzo della caratteristica	-48 924	-2 430	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE			
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Buono
Valore numerico	1	1	3
Differenziale	2	2	
Valore percentuale	25,00	25,00	
Prezzo marginale	26 933	37 500	
Prezzo della caratteristica	53 866	75 000	

ORIENTAMENTO PREVALENTE				
Orientamento prevalente	Est	Nord	Sud-Est	
Valore numerico	3	0	5	
Differenziale	2	5		
Valore percentuale	10,00	10,00		
Prezzo marginale	10 773	15 000		
Prezzo della caratteristica	21 546	75 000		
PRESENZA GARAGE PERTINENZ				
Presenza garage pertinenz	SI	SI	SI	
Valore numerico	1,00	1,00	1,00	
Valore percentuale	10,00	10,00		
Prezzo marginale	10 773	15 000		
VENDITA GIUDIZIARIA				
Vendita giudiziaria	NO	NO	SI	
Valore numerico			-1,00	
Differenziale	-1,00	-1,00		
Valore percentuale	10,00	10,00		
Prezzo marginale	10 773	15 000		
Prezzo della caratteristica	-10 773	-15 000		
RISULTATI				
Prezzo corretto	120 025	278 070		
Prezzo corretto unitario al m ²	452	1 842		
Prezzo corretto medio	199 048	199 048		
Scarto %	-39,70	39,70		
Scarto assoluto	-79 023	79 022		

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 669,63
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 76 429,08
 Valore stimato: € 199 047,52 = € 669,63 x m² 297,25
 Divergenza con stima monoparametrica -4,2%
 (€ 199 047,52 - € 207 777,75) / € 207 777,75

Valore stimato arrotondato: € 199 000,00

- Valore stimato all'esito del MCA: € 199.000,00
- A detrarre le spese di regolarizzazione delle difformità: € 13.550,00 -
- Valore di mercato del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 185.450,00
- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi: il 10% € 18.545,00 -
- Riduzione del valore per lo stato di occupazione: il 5% € 9.272,50 -
- Valore del compendio pignorato al netto delle decurtazioni € 157.632,50**

**Valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare
 nello stato fatto e di diritto in cui si trova:
 € 157.632,00
 (centocinquantasettemilaseicentotrentadue/00)**

10. ALLEGATI

Appendice: report analisi di mercato.

1. Rilievo fotografico
2. Elaborati grafici redatti dall'esperto
3. Documentazione tecnica, urbanistico-edilizia, Genio Civile, Condominio, contratto di locazione in essere, ecc.
4. Titolo di provenienza dei beni pignorati ed ispezioni ipotecarie.
5. Visure catastali.
6. Variazioni catastali redatte dall'esperto.
7. Certificazione Agenzia Entrate.
8. Certificazioni Ufficio anagrafe / Ufficio Stato civile.
9. Verbali di accesso e relazione del Custode.
10. Istanze al Giudice, corrispondenza con le parti e il Custode giudiziario, ecc.
11. Relazione verifica documentazione ex art. 567 cpc.
12. Incarico e giuramento.
13. Ricevuta di avvenuta consegna a mezzo PEC della relazione alle parti.

Atripalda, 8 gennaio 2024



geometra

L'esperto stimatore
Firmato digitalmente