

TRIBUNALE DI AVELLINO

**Oggetto: Espropriazione immobiliare post L.80 - N. ruolo G. E. 40/2019 –
promossa da:**

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA

(rappresentata e difesa dall' avv.to Panini Alberigo)

Contro

Omissis

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. dott. Gaetano Guglielmo del Tribunale di AVELLINO

1. Premessa ed incarico.

Con ordinanza del 08 ottobre 2019, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto arch. Vito Guerriero, con studio in Avellino alla Contrada Archi n.2/C, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Avellino al n. 870, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da Banca Nazionale del Lavoro SpA (con sede in Roma) c/ i sig.ri omissis, iscritta al R.G.E. n. 40/2019, invitandolo a comparire all'udienza del 21 ottobre 2019 per il giuramento di rito e il conferimento del mandato, così come riportato nel verbale di giuramento, sottoscritto in pari data.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Si descrivono sommariamente le operazioni effettuate:

2.a) Sopralluoghi eseguiti.

Dopo un accurato esame degli atti e documenti contenuti nel fascicolo di parte, così come stabilito nel verbale di accettazione d'incarico, il sottoscritto fissava per il giorno 15.11.2019 il primo accesso sui luoghi oggetto di causa, siti in Monteforte Irpino alla via Nazionale civ. 210, previo inoltro di regolare avviso di inizio operazioni peritali a mezzo lettera raccomandata A.R. n.15377988436-2 del 05.11.2019, indirizzata al debitore e a mezzo PEC – pari data - indirizzata al creditore procedente.

Il primo sopralluogo si teneva regolarmente per il giorno 15.11.2019 alle ore 12.00.

In tali circostanze il C.T.U. prendeva visione completa del bene oggetto di esecuzione, effettuando il rilievo geometrico e fotografico al fine di poterne



documentare lo stato di fatto e la corrispondenza con le risultanze di cui all'atto di pignoramento immobiliare (cfr. All.to "A.1").

In data 15 gennaio 2020, veniva effettuato un secondo ed ultimo sopralluogo per effettuare il ritiro della fotocopia dell'atto di compravendita dei beni oggetto di pignoramento.

In data 06.09.2020 veniva contattato, inoltre, l'amministratore condominiale dell'edificio – il sig. omissis – che a seguito di formale richiesta dello scrivente a mezzo email faceva pervenire in data 12.10.2020 le informazioni richieste.

A seguito di criticità urbanistiche a carico dell'unità immobiliare sub14, evidenziate con nota PEC del 20.02.2020 da parte dello scrivente, perveniva l'istanza della BNL (nota PEC del 19.05.2020) affinché "*.../Ill.mo G.E., autorizzi il CTU a periziare l'intero compendio pignorato, indicando eventuali costi per rimuovere o sanare i difetti e/o vizi accertati.*"

L'udienza, inoltre, veniva rinviata d'ufficio al 16.11.2020.

2.b) Indagini effettuate.

A seguito di accessi effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Servizi Catastali (in data 29 ottobre 2019), l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte (07 e 14 novembre 2019, 14 gennaio 2020) venivano espletati tutti gli opportuni accertamenti finalizzati a riscontrare la conformità urbanistica/edilizia dei beni, ottenendo le informazioni utili a delineare un quadro sintetico ed esaustivo.

3. Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo, altresì, accesso all'immobile:

- a. **Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**



Verificata la completezza dei documenti agli atti del procedimento, eseguite le operazioni descritte al punto 2), il sottoscritto procede ad individuare esattamente le unità immobiliari di che trattasi.

I beni oggetto di pignoramento, ubicati nel comune di Monteforte Irpino alla via Nazionale civ.210, sono individuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino – Servizi Catastali (ex Agenzia del Territorio) nel modo seguente:

categoria costruzioni:

3.a)Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di **Monteforte Irpino** individuato al foglio **19** p.lla **669 sub14** – piano **T** – categoria **C/6** – classe **2** – consistenza **31 mq** – rendita **euro 72,05**, intestato ai sig.ri **omissis**, e la sig.ra **omissis**, proprietari per **500/1000** cadauno in regime di separazione dei beni (cfr. All.to “A.2”).

L'unità immobiliare confina: a sud con spazio condominiale del medesimo fabbricato (sub1); ad est con l'unità immobiliare sub15 in ditta terzi; ad ovest con bene comune non censibile (BCNC), individuata come “vano scala condominiale” comune a vari subalterni; infine, a nord con l'area esterna sub4, in ditta “terzi” (cfr. All.to “A.8” e “A.14”).

3.b)Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di **Monteforte Irpino** individuato al foglio **19** p.lla **669 sub28** – piano **2°** – categoria **A/2** – classe **4** – consistenza **6,5 vani** – rendita **euro 469,98**, intestato ai sig.ri **omissis**, e la sig.ra **omissis**, proprietari per **500/1000** cadauno in regime di separazione dei beni (cfr. All.to “A.3”).

L'unità immobiliare confina: a sud prospetta verso lo spazio condominiale del medesimo fabbricato (sub1); ad est con l'unità immobiliare sub34 in ditta terzi; ad ovest con il sub9 - bene comune non censibile (BCNC), individuata come “vano scala condominiale” comune a vari subalterni; infine a nord prospetta sull'area esterna sub4, in ditta “terzi” (cfr. All.to “A.8” e “A.16”).



I beni da stimare, di cui all'atto di pignoramento **costituiscono, di fatto n.2 distinti lotti di vendita** (un appartamento ad uso abitativo al piano 2° e n.2 depositi al piano T, parte di un fabbricato plurifamiliare).

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti alla via Nazionale civ.210 (località Quattrocupe), zona che dista circa 1.5 km dal centro di Monteforte Irpino, circa 12 km. dal centro cittadino di Avellino, e, peraltro, ben collegata al raccordo autostradale "Napoli-Bari" (cfr. all.to "A.13").

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n.47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

Gli immobili oggetto di stima, come già innanzi identificato al punto 3), paragrafo a), consistono in n.2 unità immobiliari (abitazione al piano 2 e garage al piano T).

Il sottoscritto procede ad esaminare la regolarità delle unità immobiliari rientranti nella "categoria costruzioni" e identificate al N.C.E.U. con la p.lla 669 sub 14 e sub 28 del foglio n.19 (cfr. all.to "A.6" e "A.7") del Comune di Monteforte Irpino, onde constatare con quali autorizzazioni tecnico/amministrative sono state realizzate:

b.1) dal punto di vista urbanistico:

b.1.a) per quanto concerne l'intero complesso edilizio comprendenti le unità immobiliari oggetto di stima:

- **Concessione Edilizia n. 142/85 del 07.12.1985** (prot.n.4420) su richiesta dei sig.ri (germani) omissis, rilasciata dal Sindaco pro- tempore del Comune di Monteforte Irpino per la "*costruzione di un fabbricato più tre villini bifamiliari*", da realizzarsi alla via Quattro Cupe (cfr. All.to A.17);
- **Concessione Edilizia in sanatoria n.79/87 del 04.12.1987;**
- **Concessione Edilizia n.56/88 del 22.07.1988** (prot. n.5569) - **in variante alla C.E. n.142/85 e successive**, su richiesta del sig. omissis, amministratore della società "Edil ARCA srl" con sede in Monteforte Irpino, "*per l'esecuzione di variazioni interne*" (cfr. All.to "A.19");

b.1.b) per quanto attiene, nello specifico, le unità immobiliari oggetto di stima:



Al Comune di Monteforte Irpino non esiste agli atti una richiesta per ulteriori interventi o modificazioni urbanistiche.

La zona di terreno sul quale insiste il fabbricato condominiale sede delle unità pignorate è classificata zona “*B2.1 residenziale di completamento*”; secondo il vigente P.R.G., adottato con delibera di Commissario ad acta n.2 del 24.12.1985 e la variante al P.R.G. adottata con delibera di C.C. n.36 del 22.08.1995 e successiva di rettifica n.50 del 1995 (cfr. All.to “A.22”).

Per quanto attiene alla regolarità della procedura urbanistica si rileva che:

b.2) Unità immobiliare F.19 p.IIa 669 sub14 (Lotto 1):

preliminarmente si rappresenta che l'unità immobiliare in esame è gravata da una servitù di passaggio. In particolare, dalla lettura della “*scrittura privata autenticata*” per notar Trifuoggi Carlo del 30.08.2000 - rep.53433 – raccolta 12492, trascritta presso la Conservatoria di Avellino in data 01.09.2000 ai n.13241/11439, si evince testualmente “... *La parte venditrice precisa che attraverso il detto locale garage si sviluppa un corridoio con l'ingresso dalle scale per accedere ai locali dei coniugi ... (omissis) ... e dei coniugi ... (omissis) ... , i quali hanno diritto di passaggio.*” (cfr. All.to “A.12”).

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo consistono in:

- 1) una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla esecuzione di due tramezzi che ha portato ad ottenere n.2 distinti ambienti e un corridoio/disimpegno (cfr. All.to “A.14”), individuante, quest'ultimo, il passaggio comune (da considerarsi quale Bene Comune Non Censibile - BCNC) che permette di accedere, dal vano scala condominiale, ai sub15 e sub16 in ditta “terzi” (cfr. All.to “A.12”). La realizzazione del corridoio/disimpegno, per mezzo delle due pareti divisorie, assicurando la privacy relativamente al sub14 in esame, ha comportato, però, l'abuso urbanistico sopra evidenziato .

Tale difformità **presenta le caratteristiche della sanabilità urbanistica.**

- 2) una diversa sistemazione degli spazi esterni, in corrispondenza del prospetto principale, consistente nella mancata “presenza” di un terrapieno.



Tale situazione ha portato ad avere il piano “zero” (caratterizzato dal portone di accesso al fabbricato), completamente fuori terra, a differenza di quanto riportato, invece, nei grafici dello stato di variante del 28.05.1988 (cfr. All.to “A.18” sezione e prospetto) che evidenziano tale livello di piano per gran parte interrato e dotato solo di finestre “lucifere” (utili per l’aerazione e la luce), poste nella parte alta della relativa parete.

In conseguenza della mancata presenza del succitato terrapieno, in corrispondenza del prospetto principale del fabbricato, sono stati realizzati i **vani porta carrabile** (originariamente prevista solo la realizzazione di finestre lucifere) comportando l'utilizzo dei locali, originariamente destinati a “deposito”, come “garage” (quest’ultima destinazione riportata al Catasto ma non assentita al Comune di Monteforte Irpino).

Da un confronto con il personale tecnico del Comune di Monteforte Irpino si appurava, che tale variazione (*con il piano terra completamente fuori terra*), non assentita, comporta che l’attuale altezza del fabbricato supera l’altezza massima consentita dal vigente strumento urbanistico (PRG) e dal Programma di Fabbricazione vigente all’atto del rilascio della Concessione Edilizia che ha consentito la realizzazione del fabbricato, fissata in metri 10,50.

Pertanto, tale difformità **non presenta le caratteristiche della sanabilità urbanistica.**

b.2.a) Unità immobiliare F.19 p.IIa 669 sub 28 (Lotto 2):

Io scrivente CTU non ha riscontrato alcuna difformità dal raffronto tra i grafici riprodotti a seguito dei sopralluoghi espletati, tra la documentazione presente agli atti e gli incartamenti ottenuti a seguito delle ricerche esperite presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte Irpino e l’Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali;

Pertanto, per quanto attiene:

- all’intervento di cui al succitato punto 1) del “lotto 1”, esso può essere regolarizzato con la cosiddetta **SCIA in sanatoria**;
- all’intervento di cui al punto 2), invece, il medesimo costituisce trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e, in particolare, la diversa sistemazione esterna in corrispondenza del prospetto principale, ha comportato un’ aumento di volumetria regolata dall’art. 10, comma c, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380. Si configura, infatti, una modifica dei prospetti dell’edificio e dei volumi, denunciando prospetticamente il piano sede



dell'unità sub14 completamente fuori terra, mentre sarebbe dovuto essere per gran parte interrato (cfr. grafici prospetto e sezione All.to "A.18"). Nel caso di specie, come da colloquio intercorso con l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte Irpino, ***trattasi di abuso che non può essere sanato e, pertanto, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi conformemente a quanto descritto nei grafici allegati alla richiesta di variante del 28.05.1988.***

Pertanto, per la regolarizzazione della posizione con il Comune di Monteforte Irpino, ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento, è necessario richiedere una SCIA in sanatoria (domanda a firma del proprietario con allegati documentazione tecnica- relazione e grafici a firma di tecnico abilitato) ed ottenere la conformità urbanistica, pagando, inoltre, gli oneri per gli abusi non dichiarati.

Di seguito si procederà alla valutazione delle spese occorrenti per le azioni propedeutiche all'ottenimento della conformità urbanistica come innanzi evidenziato (cfr. tabelle seguenti).

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte Irpino risulta:

- **Il permesso di abitabilità**, rilasciato dal Sindaco del Comune in data 07.03.1989 (cfr. All.to "A.22") a seguito della domanda presentata in data 21.02.1989 dal sig. omissis, amm.re unico della soc. EDIL ARCA (cfr. All.to "A. 21");

b.3) dal punto di vista strutturale:

La struttura portante del fabbricato condominiale, di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, è in conglomerato cementizio armato (c.c.a.), caratterizzata da travi e pilastri, costituenti i telai portanti, e si sviluppa su n. 3 livelli tutti fuori terra e n.1 livello seminterrato. I piani dal 1° al 3° sono destinati ad abitazioni, il piano seminterrato è occupato prevalentemente da n. 8 box (cfr. All.to "A.8" e "A.18").

Per quanto attiene alla regolarità della procedura strutturale si rileva che:

In particolare, è agli atti del Comune di Monteforte Irpino:

b.3.a) la documentazione "**Certificato di Collaudo statico**" (All.to "A.20"), depositata al Settore Genio Civile di Avellino in data 08.02.1989, ai sensi dell'art.7



della legge n.1086 del 05.11.1971, e sottoscritta dall'ing. omissis, nella qualità di collaudatore.

Dalla lettura del succitato certificato si rileva che **“Denuncia opere in c.c.a.”** venne **depositata** al Genio Civile in data 06.10.1986 al n.15046, *ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 7-1-1983 n. 9 e dell'art. 4 della legge 5-11-1971 n. 1086.*

c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono descritti catastalmente al punto 3.a) e 3.b) e si ha la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con quanto riportato al Catasto (Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali).

LOTTO 1 – p.Ila 669 sub14

Ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento, tenendo conto di quanto riportato alle pagine 5 e 6 della presente relazione, è necessario effettuare presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali un atto di aggiornamento consistente nella redazione della seguente pratica:

Dichiarazione di variazione con la procedura DOCFA al N.C.E.U. per l'aggiornamento della scheda, consistente nella presentazione di nuova planimetria



catastale variando l'attuale subalterno. In particolare, la variazione DOCFA consisterà nelle seguenti operazioni: **a)** soppressione del subalterno 14; **b)** costituzione di nuovo subalterno con destinazione C/2 (deposito), relativamente all'ambiente posto a nord (creazione nuova Scheda DOCFA); **c)** costituzione di nuovo subalterno con destinazione C/2 (deposito), relativamente all'ambiente posto a sud (quello prospettante verso il piazzale condominiale) – creazione di nuova scheda DOCFA; **d)** costituzione di nuovo subalterno quale Bene Comune Non Censibile (BCNC), individuante il passaggio comune utile per l'accesso ai sub15 e 16 in ditta "terzi";

Tanto è dovuto per la corrispondente conformità urbanistica e catastale (tale operazione va effettuata, però, dopo aver presentato una richiesta in sanatoria al Comune di Monteforte Irpino ed eseguito i lavori edili necessari (cfr. All.to "A. 24") per avere la conformità dei luoghi con quanto descritto nei grafici dello stato di variante (datato 28.05.1988) – (cfr.all.to "A.18")).

LOTTO 2 – p.lla 669 sub28

Ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento non è necessario effettuare presso l'Agenzia del Territorio nessun atto di aggiornamento.

Gli immobili oggetto di stima pervenivano ai sig.ri omissis – coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di piena proprietà pari a 1/1, a mezzo di "*scrittura privata autenticata*" - rep. 53433, raccolta n. 12492, per notar Trifuoggi Carlo del 30/08/2000, trascritta presso la Conservatoria di Avellino in data 01 settembre 2000 ai nn.13241/11439.

Con tale atto i coniugi omissis acquistavano i beni oggetto di pignoramento dalla sig.ra omissis.

1) Descrizione analitica dei beni oggetto di pignoramento.

Le unità immobiliari oggetto di stima (p.lla 669 sub14 e sub28), come già innanzi descritto, rappresentano n.2 distinte unità immobiliari, parte di una tipologia edilizia definita con il termine "palazzina plurifamiliare", vale a dire edificio consistente in un



fabbricato solitamente libero da ogni lato, con 2 o più appartamenti per piano e con un numero variabile di piani.

Nel caso specifico la palazzina, sede delle unità immobiliari in esame, è caratterizzata da n. 4 piani complessivi (n.3 abitativi e n.1 seminterrato) e vi risultano ubicati in totale n.27 subalterni distinti in n.14 unità abitative, n.11 autorimesse, n. 2 depositi, disciplinati in due diversi vani scala "A" e "B".

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate in corrispondenza del vano scala "A" (sub9).

L'accesso al fabbricato, comprendente gli immobili oggetto di stima, avviene direttamente dalla strada comunale via Nazionale civico 210 per mezzo di una stradina che immette nell'area pertinenziale del fabbricato (cfr. All.to "A.13").

Il complesso edilizio è identificato al NCEU al foglio 19 p.lla 669 con i vari subalterni delle singole porzioni che lo compongono, caratterizzato da n.1 fabbricato, caratterizzato da due corpi di fabbrica con giunto tecnico, da due vani scala, da una corte comune di accesso (cfr. all.to "A.8" – "A.18").

L'edificio comprendente le unità oggetto di stima, come già riportato, ha una struttura portante intelaiata, caratterizzata da fondazioni, travi e pilastri in conglomerato cementizio armato (c.c.a.), con copertura a falde inclinate (copertura a capanna).

I citati immobili oggetto di stima costituiscono, come già innanzi descritto, n.2 distinti lotti di vendita.

In particolare si ha:

LOTTO N.1 - Unità immobiliare box - particella 669 sub 14:

Tale unità, che come già innanzi indicato ha destinazione ad "autorimessa", è ubicata al **piano terra** (cfr. All.to "A.14" – "A.18")

Tale unità immobiliare è caratterizzata da modifiche non autorizzate e non sanabili urbanisticamente (cfr. pag.5, 6 e 7).

A tal uopo, ai fini della presente perizia si considera l'immobile come indicato nella planimetria "stato futuro" redatta dallo scrivente CTU (cfr. All.to "A.15"), quindi distinto in n.2 locali deposito e disimpegno/corridoio.

L'ambiente orientato a nord ha una superficie netta di circa mq. 13,50 (cfr. all.to "A.15").

L'ambiente orientato a sud ha una superficie netta di circa mq. 15,20 (cfr. all.to "A.15").



Per quanto attiene alle rifiniture si ha la pavimentazione in scaglie di marmo, le porta interne di collegamento al corridoio/disimpegno in legno tamburato, la porta di accesso esterna è caratterizzata da una serranda in alluminio in doghe (vano che dovrà essere chiuso per quanto innanzi evidenziato). Il corridoio/disimpegno è anch'esso caratterizzato da pavimento in scaglie di marmo. Gli ambienti presentano le pareti e soffitti intonacati allo stato grezzo.

Le due unità deposito (futura destinazione) distinte ed autonome sono sprovviste di contatore; l'energia elettrica è fornita dal contatore dell'abitazione.

L'altezza interna utile è pari a circa ml. 2,88.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare si presenta **mediocre**.

LOTTO N.2 - Unità immobiliare residenziale - particella 669 sub 28:

L'unità immobiliare in esame è posta al piano secondo dell'edificio di cui al vano scala "A" e si articola su un unico livello di piano (cfr. all.to "A.8", "A.16" e "A.18").

L'accesso all'unità immobiliare avviene, attraverso la corte comune, per mezzo di una porta posta a sinistra del vano scala condominiale (scala comune - p.lla 669 sub 9).

L'unità abitativa (superficie netta calpestabile mq. 116,60) è caratterizzata da:

- Un ambiente salone/ pranzo (superficie netta mq. 30,30), che permette l'accesso anche ai vari ambienti;
- Un corridoio (superficie netta mq. 8,85);
- Una cucina (superficie netta mq. 12,95);
- N. 1 ambiente WC (superficie netta mq. 4,28), dotato di pezzi igienici-sanitari e piatto doccia;
- N.1 ambiente WC (superficie netta mq. 6,40), dotato di pezzi igienici-sanitari e vasca da bagno;
- Una camera da letto (superficie netta mq. 16,56);
- Una camera C.1 (superficie netta mq. 16,80);
- Una camera C.2 (superficie netta mq. 16,70);
- Un ripostiglio (superficie netta mq. 3,76).

Le rifiniture sono di tipo civile con materiali di modesta fattura, pavimentazione e rivestimenti in ceramica, gli infissi interni in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con doppio vetro (di tipo semplice) e persiane esterne a doppia anta sempre in legno (cfr. all.to "A.25"- foto n. 18).

I muri di tamponamento dei piani abitativi presentano uno spessore complessivo di circa cm.37 e sono caratterizzati da elementi in laterizio, nonché da un pannello di isolamento esterno (cosiddetto cappotto) dello spessore di cm.3 con sovrastante



rasatura. L'intervento di posa di cappotto esterno è stato eseguito circa tre anni fa (rif. Amm.re del Condominio).

Si segnala che una piccola area dell'intradosso del solaio, in corrispondenza di entrambi i servizi igienici (WC1 e WC2), è caratterizzata dallo "sfondellamento" delle pignatte in laterizio. Tale criticità consiste nel distacco e nella successiva caduta della parte inferiore dei blocchi di laterizio. Un fenomeno tipico dei solai in laterocemento, in cui le pignatte – i blocchi inseriti nel getto di calcestruzzo per ottenere l'alleggerimento delle solette – vengono sollecitate al punto di rompersi nella parte inferiore e distaccarsi dal resto del solaio.

L'altezza interna utile dell'unità immobiliare è pari a circa ml. 2,92.

L'unità immobiliare in esame è dotata di un autonomo contatore elettrico, gas e di quello dell'acqua.

L'impianto di **riscaldamento** è di tipo autonomo con tubazioni in rame e a collettore e caldaia murale a gas e termosifoni in alluminio.

L'alimentazione, sia per l'acqua sanitaria che per il riscaldamento degli ambienti nel periodo invernale a gas metano, avviene con gas metano e si segnala la presenza di apposito contatore.

Gli **impianti** idrico, elettrico e di riscaldamento sono dotati delle dichiarazioni di conformità, come disposto dalla normativa all'epoca vigente, documentazione questa obbligatoria per ottenere il certificato di abitabilità di cui è dotata l'unità (cfr.All.to "A.22).

Inoltre, la suddetta unità immobiliare è priva dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del dlgs. 31/06.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare si presenta **mediocre**.

Descritte le caratteristiche principali, si riporta la consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile (SLV) dei beni oggetto di pignoramento nelle seguenti tabelle, all'interno delle quali, così come da consuetudine locale nel mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la *superficie calcolata al lordo della muratura interna e perimetrale e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà:*

Lotto di vendita 1 Distinta superfici
Particella 669 sub14 – cat. C/2



(futura destinazione ammessa dal punto di vista urbanistico) (con indicazione dei nuovi sub da assegnare in fase di variazione catastale)			
Destinazione	Superficie Lorda Vendibile	Coefficiente di ragguglio	Superficie Lorda Vendibile raggugliata
Unità deposito 1 Sub X – numero da assegnare (ambiente posto a Nord)	15,58	1	15,58
Unità deposito 2 Sub Y– numero da assegnare (ambiente posto a Sud)	17,04	1	17,04
BCNC Passaggio comune	5,10	////	////
Totale mq.			32,62

Mentre,

Lotto di vendita 2 Distinta superfici			
Particella 669 sub28 – cat. A/2			
Destinazione	Superficie Lorda Vendibile	Coefficiente di ragguglio	Superficie Lorda Vendibile raggugliata
Unità abitativa	134,66	1	134,66
Balconi	20,28	0,25	5,07
Totale mq.			139,73

La superficie reale del lotto di vendita viene raggugliata adottando i coefficienti riduttivi ricavati dalla norma UNI 10750 elaborata dall'UNITER al fine di assegnare il giusto riconoscimento della diversa commerciabilità delle singole sue porzioni.

5. Valutazione complessiva dei beni.

Il criterio valutativo per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è quello “sintetico-comparativo” che consiste nella determinazione del valore mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zona limitrofa e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato, i cui prezzi unitari di mercato sono stati desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze elaborate dai vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

Tali prezzi di mercato sono stati adattati all'immobile in oggetto tenendo conto dell'ubicazione, della consistenza delle caratteristiche, della rendita e di tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche.



Quindi, sulla base delle ricerche di mercato effettuate nella zona in cui ricade il fabbricato in esame presso agenzie immobiliari locali e studi notarili, si è riscontrato che i valori di mercato di immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in esame, destinati a:

- **deposito**, oscillano da un minimo di euro/mq. 400,00 ad un massimo di euro/mq. 600,00;
- **civile abitazione**, oscillano da un minimo di euro/mq. 650,00 ad un massimo di euro/mq. 1.100,00;

Parimenti l'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, nel *primo semestre dell'anno 2020*, attribuisce per la zona "D2" – fascia "periferica" i seguenti valori unitari per le unità immobiliari destinate ad abitazione di tipo economico:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		min	max	
Deposito	Normale	480,00	600,00	L
Abitazioni di tipo civile	Normale	740,00	950,00	L

Pertanto, sulla scorta delle informazioni innanzi ricavate, per gli immobili in esame, tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, la loro ubicazione, le caratteristiche costruttive e di finitura, il loro stato di manutenzione e conservazione, la loro esposizione, la loro destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni di mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario medio pari a:

- **500,00 euro/mq** per superficie lorda vendibile relativa all'unità deposito;
- **850,00 euro/mq.** per superficie lorda vendibile, relativa all'abitazione.

Applicando il valore unitario suddetto alla superficie lorda vendibile ragguagliata si ottiene il più probabile valore di mercato dei beni:

➤ **LOTTO 1: mq. 32,62 x euro/mq. 500,00 = euro 16.310,00**



➤ **LOTTO 2: mq.139,73 x euro/mq 850,00= euro 118.770,50**

Al fine di regolarizzare il "lotto n.1", dal punto di vista urbanistico, si determinano i costi nelle tabelle che seguono:

A) Descrizione interventi a carico esclusivamente dell'immobile pignorato Lotto 1	Costo (euro)
<u>Adeguamento impianto elettrico</u> e dichiarazione di Conformità (compreso IVA)	610,00
<u>Richiesta di SCIA in sanatoria</u> per la regolarizzazione urbanistica dell'attuale stato dei luoghi (diversa distribuzione degli spazi interni), consistente in: 1) realizzazione di n.2 tramezzi che hanno portato ad avere n.2 distinti locali deposito e all'individuazione del corridoio/disimpegno quale passaggio comune. Sanzione euro 1.000,00 per violazione urbanistica + diritti di segreteria euro 100,00	1.100,00
Lavori edili come da computo metrico rif. All.to "A.24.a" utili per la chiusura del vano porta carrabile e realizzazione di finestra lucifera. Importo lavori euro 1.699,52 oltre IVA al 22% (euro 373,89)	2.073,41
Onorario per la predisposizione della documentazione tecnica relativa alla SCIA in sanatoria. Onorario euro 1.200,00 + oneri di Cassa + IVA	1.522,56
<u>variazione DOCEFA</u> all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali per l'aggiornamento planimetria consistente in: 1) soppressione del sub14 (destinazione C/6); 2) costituzione di nuovo subalterno con destinazione deposito C/2 (rif. grafici " <u>deposito1</u> "); 3) costituzione di nuovo subalterno con destinazione deposito C/2 (rif. grafici " <u>deposito2</u> "); 4) costituzione di nuovo subalterno quale BCNC – passaggio comune. Diritti catastali euro 100,00 + onorario euro 1.000,00 oltre cassa ed IVA	1.368,00
Diritti di segreteria per rilascio certificato di agibilità ed oneri tecnici per la riformulazione della richiesta secondo la normativa attuale	400,00
TOTALE (di cui IVA al 22% pari ad euro 549,12)	7.073,97

Nonché gli ulteriori seguenti costi, da considerarsi in relazione al valore dei millesimi condominiali di riferimento:

B) Descrizione interventi sistemazione esterna (per la conformità urbanistica dello stato dei luoghi)	Costo (euro)
Lavori edili come da computo metrico rif. All.to "A.24.b" Importo lavori euro 2.546,64 oltre IVA al 22% (euro 560,26)	3.106,90
<u>Richiesta di SCIA in sanatoria</u> per la regolarizzazione urbanistica in modo da sistemare l'attuale stato dei luoghi in conformità a quanto riportato nei grafici dello stato di variante (datati 28.05.1988) agli atti dell'Ufficio Tecnico. Sanzione euro 1.000,00 per violazione urbanistica + diritti di segreteria euro 100,00; quota a carico dei sub14, 15 e 16= 550,00	550,00
Onorario per la predisposizione della documentazione tecnica relativa alla SCIA in sanatoria, quota parte relativa ai sub14-15 e 16 = euro 600,00 + oneri di cassa e IVA	761,28



TOTALE (di cui IVA al 22% pari ad euro 697,54)	4.418,18
---	-----------------

Si precisa che il costo complessivo di cui al suindicato prospetto "A" è a totale carico dell'immobile lotto 1, in quanto attiene alla specifica unità immobiliare oggetto di pignoramento, mentre il costo complessivo di cui al prospetto "B" va ripartito tra le tre unità immobiliari del corpo di fabbrica condominiale (lotto 1 + subalterni adiacenti 15 e 16) in base ai millesimi di riferimento di cui alla tabella "E" dei millesimi di proprietà comune (cfr. All.to "A.26" - scheda "E", millesimi di proprietà comune palazzina A e B).

Pertanto, tenuto conto del peso millesimale dei sub14, 15 e 16, risulta:

valore millesimi sub14 (lotto1) = 2,89

valore millesimi sub15 (terzi) = 3,45

valore millesimi sub16 (terzi) = 3,82

Peso totale millesimi = 10,16

Il valore del coefficiente utile per la ripartizione del costo da considerare a carico del lotto 1 relativamente al "prospetto B" = $2,89 / 10,16 = 28,44\%$

Pertanto, il costo da considerare a carico del lotto 1 per la regolarizzazione urbanistica relativa alla sistemazione esterna è pari a:

euro $4.418,18 \times 28,44 / 100 =$ **euro 1.256,53**

Quindi, il costo complessivo a carico del lotto 1 per l'espletamento delle n.2 SCIA in sanatoria ammontano ad euro: $7.073,97 + 1.256,53 =$ euro 8.330,50.

Il valore di locazione, invece, tenendo conto della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre dell'anno 2020, per la zona "D2" – fascia "periferica", considerando il valore unitario medio dei valori riportati nella stessa (min.=1,9 e max = 2,2 per i magazzini e min.= 2,4 e max = 3 per le abitazioni di tipo civile), si considera pari a:

Lotto	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (euro/mq x mese)	Valore locazione (euro)
Lotto 1	32,62	2,05	66,87
Lotto 2	139,73	2,70	377,00

Inoltre, per completezza si segnala che:

- la spesa condominiale a carico dei sig.ri omissis è pari a 300,00 euro/anno distinta in rate mensili di euro/mese 25,00 e che gli stessi sono in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

La spesa può essere distinta in euro/anno 9,64 a carico del lotto 1 ed euro/anno 290,36 a carico del lotto 2.



6. Scheda sintetica dei beni.

BENE IN MONTEFORTE IRPINO

LOTTO 1



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

- 1) Unità immobiliare deposito, in fabbricato condominiale, con rifiniture di tipo economico, ubicata nel Comune di Monteforte Irpino alla via Nazionale civ. 210, superficie complessiva ragguagliata di mq. 32,62.

In **catasto** al foglio **19** p.la **669 sub14** – piano **T** – categoria **C/6** (stato attuale - non conforme).

Prevista pratica DOCFA di variazione per la soppressione del sub14 e la costituzione di due distinti subalterni con destinazione a deposito e di un terzo sub quale BCNC – passaggio comune per ditta “terzi”.

Confini: L’unità immobiliare confina: a sud con spazio condominiale del medesimo fabbricato (sub1); ad est con l’unità immobiliare sub15 in ditta terzi; ad ovest con bene comune non censibile (BCNC), individuata come “vano scala condominiale” comune a vari subalterni; infine, a nord con l’area esterna sub4, in ditta “terzi”.

Descrizione sommaria del bene:

Unità deposito – ubicata al piano terra con superficie lorda ragguagliata di mq. 32,62.

Il lotto 1 si distingue in: a) locale “deposito 1” della superficie ragguagliata pari a mq.15,58 e superficie netta di circa mq. 13,50; b) locale “deposito 2” della superficie ragguagliata pari a mq.17,04 e superficie netta di circa mq. 15,20; c)



BCNC - corridoio/disimpegno gravato da servitù di passaggio. Le tre unità immobiliari dovranno essere create con apposito atto di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali con una “variazione DOCFA” ed identificate con distinti nuovi subalterni, a seguito di soppressione del sub14 (attuale destinazione C/6).

Pregi: unità deposito facilmente accessibile dal vano scala condominiale.

Difetti: il lotto è gravato da servitù di passaggio identificata dal corridoio/disimpegno.

Stato conservativo e manutentivo:

costruzione del fabbricato anno 1988, ultimazione lavori dell'unità immobiliare prima del 31.12.1993 - mediocre.

Caratteristiche della zona:

zona periferica.

Principali servizi offerti nel raggio di 300 m:

ristoranti, alimentari, chiesa.

Stato di possesso

Occupato dalla Sig.ra omissis, parte debitrice e proprietaria del bene per 500/1000.

Proprietà

Sig. ri omissis, parte debitrice e proprietari del bene per 500/1000 cadauno, in regime di separazione dei beni.

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Trascrizione del 29.03.2019:
Verbale pignoramento immobili reg. part. 3851 – reg.gen.4733 – emesso dal Tribunale di Avellino, num.rep.791 del 13.03.2019 a favore Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma.
- Iscrizione del 01.09.2000:
Ipoteca volontaria, reg. part. 1108 – reg.gen. 13242 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma;

(Il tutto come da certificato ipotecario agli atti della procedura e ulteriore verifica effettuata nell'anno 2019).

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:



- Occorre effettuare: 1) richiesta in sanatoria per la variazione di spazi interni; 2) variazione DOCFA con la costituzione di n.2 sub a destinazione deposito e n.1 sub a destinazione BCNC; 3) l'adeguamento impianto elettrico, dichiarazioni di Conformità impianti.

Costi previsti per la regolarizzazione succitata: euro 7.073,97 circa, inclusi di IVA, oneri vari e onorario tecnici.

Altre informazioni per l'acquirente

- Spese fisse annue: nessuna;
- Spese condominiali: euro/anno 9,64 ;
- Spese condominiali scadute e insolte: nessuna;
- Spese condominiali straordinarie già deliberate: in data 09/07/2020 e consistenti nella manutenzione asfalto spiazzo condominiale: **euro 34,17**
- Totale spese condominiali insolte: euro 34,17

Precedenti proprietari

- Come da titolo di proprietà allegato alla documentazione del CTU.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 142/85 del 07.12.1985 per la realizzazione del fabbricato condominiale;
- Concessione Edilizia n.79/87 del 04.12.1987 in variante;
- Concessione Edilizia n.56/88 del 22.07.1988 (prot. n.5569) - in variante alla C.E. n.142/85 e successive;
- Certificato di collaudo statico anno 1989;
- Ultimazione lavori del fabbricato sede dell'unità immobiliare pignorata: non agli atti;
- Permesso di abitabilità del 07.03.1989;
- Attestato di Qualificazione Energetica: non necessario
- Spese insolte relative alle pratiche edilizie: nessuna

Valore del canone di occupazione/locazione dell'immobile

Euro/mese 66,87.

Valore complessivo dell'immobile

Il più probabile valore di mercato del bene è **pari ad euro 16.310,00**.

Il valore stimato innanzi determinato è riferito alla superficie lorda vendibile ragguagliata.

Il C.T.U.



6. Scheda sintetica dei beni.

BENE IN MONTEFORTE IRPINO

LOTTO 2



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

- 2) Unità immobiliare deposito, in fabbricato condominiale, con rifiniture di tipo economico, ubicata nel Comune di Monteforte Irpino alla via Nazionale civ. 210, superficie complessiva ragguagliata di mq. 139,73.

In **catasto** al foglio **19** p.IIa **669 sub28** – piano **2** – categoria **A/2**.

Confini: a sud prospetta verso lo spazio condominiale del medesimo fabbricato (sub1); ad est con l'unità immobiliare sub34 in ditta terzi; ad ovest con il sub9 - bene comune non censibile (BCNC), individuata come "vano scala condominiale" comune a vari subalterni; infine a nord prospetta sull'area esterna sub4, in ditta "terzi" (cfr. All.to "A.8" e "A.16")

Descrizione sommaria del bene:

Abitazione civile – ubicata al piano secondo con superficie lorda ragguagliata di mq. 139,73.

Pregi: unità abitativa collocata all'interno di un edificio sito ad una certa distanza dalla strada, quindi non soggetto ad inquinamento acustico da traffico stradale. Facilmente accessibile dal vano scala condominiale – presenza dell'ascensore.

Difetti: ///.

Stato conservativo e manutentivo:

costruzione del fabbricato anno 1989, ultimazione lavori dell'unità immobiliare prima del 31.12.1993 - mediocre.



Caratteristiche della zona:

zona periferica.

Principali servizi offerti nel raggio di 300 m:

ristoranti, alimentari, chiesa.

Stato di possesso

Occupato dalla Sig.ra omissis, parte debitrice e proprietaria del bene per 500/1000.

Proprietà

Sig. ri omissis, parte debitrice e proprietari del bene per 500/1000 cadauno, in regime di separazione dei beni.

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Trascrizione del 29.03.2019:
Verbale pignoramento immobili reg. part. 3851 – reg.gen.4733 – emesso dal Tribunale di Avellino, num.rep.791 del 13.03.2019 a favore Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma.
- Iscrizione del 01.09.2000:
Ipoteca volontaria, reg. part. 1108 – reg.gen. 13242 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma;

(Il tutto come da certificato ipotecario agli atti della procedura e ulteriore verifica effettuata nell'anno 2019).

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:
////////////////////

Altre informazioni per l'acquirente

- Spese fisse annue: nessuna;
- Spese condominiali: euro/anno 290,36
- Spese condominiali scadute e insolute: nessuna;
- Spese condominiali straordinarie relative all'avvenuta installazione dell'ascensore: acconto versato euro 1.000,00 – **saldo da versare euro 9.435,49;**



- Spese condominiali straordinarie già deliberate: in data 09/07/2020 e consistenti nella manutenzione asfalto spiazzo condominiale: **euro 1.029,13**
- Totale spese condominiali insolute: euro 10.464,62

Precedenti proprietari

- Come da titolo di proprietà allegato alla documentazione del CTU.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 142/85 del 07.12.1985 per la realizzazione del fabbricato condominiale;
- Concessione Edilizia n.79/87 del 04.12.1987 in variante;
- Concessione Edilizia n.56/88 del 22.07.1988 (prot. n.5569) - in variante alla C.E. n.142/85 e successive;
- Certificato di collaudo statico anno 1989;
- Ultimazione lavori del fabbricato sede dell'unità immobiliare pignorata: non agli atti;
- Permesso di abitabilità del 07.03.1989;
- Mancanza dell'Attestato di Qualificazione Energetica.
- Spese insolute relative alle pratiche edilizie: nessuna

Valore del canone di occupazione/locazione dell'immobile

Euro/mese 377,00.

Valore complessivo dell'immobile

Il più probabile valore di mercato del bene è **pari ad euro 118.770,50**.

Il valore stimato innanzi determinato è riferito alla superficie lorda vendibile ragguagliata.

Il C.T.U.



7. Allegati.

- All. A.1: Verbale di sopralluogo;
- All. A.2: Visura storica catastale F.19 – p.lla 669 sub14 (NCEU);
- All. A.3: Visura storica catastale F.19 – p.lla 669 sub28 (NCEU);
- All. A.4: Visura catastale F.19 – p.lla 669 (NCT);
- All. A.5: Porzione di mappa catastale;
- All. A.6: Scheda DOCFA p.lla 669 sub14;
- All. A.7: Scheda DOCFA p.lla 669 sub28;
- All. A.8: Elaborato planimetrico;
- All. A.9: Elenco immobili;
- All. A.10: Ispezione ipotecaria p.lla 669 sub14;
- All. A.11: Ispezione ipotecaria p.lla 669 sub28;
- All. A.12: Titolo di proprietà;
- All. A.13: Inquadramento generale (immagine estratta dal sito Google maps);
- All. A.14: Planimetria stato di fatto “Lotto 1” riscontrato durante il sopralluogo;
- All. A.15: Planimetria stato futuro “Lotto 1”;
- All. A.16: Planimetria stato di fatto “Lotto 2” riscontrato durante il sopralluogo;
- All. A.17: Concessione Edilizia n. 142/85 del 07.12.1985;
- All. A.18: Richiesta di autorizzazione variazioni interne all’edificio sede delle unità ed allegati grafici (data 28.05.1988);
- All. A.19: Concessione edilizia n.56/88 del 22.07.1988 per l’esecuzione di variazioni interne in variante alla C.E: n.142/85 e successive;
- All. A.20: Certificato di Collaudo statico;
- All. A.21: Domanda di permesso di abitabilità o d’uso (datato 21.02.1989);
- All. A.22: Permesso di abitabilità o d’uso (datato 07.03.1989);
- All. A.23: Stralcio Piano Regolatore Generale;
- All. A.24.a: Computo economico lavori esclusivi lotto1
- All. A.24.b: Computo economico lavori condominiali lotto1
- All. A.25: Rilievo fotografico – alcune foto rappresentative;
- All. A.26: Documentazione condominiale;

Avellino lì, 14.10.2020

Il C.T.U.

(*arch. Vito Guerriero*)

