



## TRIBUNALE DI AVELLINO

### RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA

**Procedimento esecutivo immobiliare n. 42/2017 R.G.E.**

*Promosso da*

---

*Contro*

---

**GIUDICE: dott. Gaetano GUGLIELMO**

---

Esperto: Ingegnere Gerardo Di Conza



## **RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA**

### **INDICE**

#### **PREMESSA**

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

#### **DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

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

#### **VALUTAZIONE**

#### **CONCLUSIONI**

#### **ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Licenza edilizia
- 3) Documentazione tecnica richiesta sanatoria
- 4) Documentazione Comune di Serino inerente il procedimento di richiesta sanatoria
- 5) Visure catastali
- 6) Planimetrie catastali
- 7) Mappe catastali
- 8) Grafici stato di fatto
- 9) Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Serino
- 10) Verbale di sopralluogo
- 11) Comunicazioni e ricevute effettuate alle parti
- 12) Ricevute di avvenuta consegna della relazione alle parti



## PREMESSA

Con il giuramento di rito effettuato nell'udienza del 22/05/2017, la S. V. I. nominava il sottoscritto ingegnere Gerardo Di Conza esperto per la stima dei beni pignorati con il Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 42/2017 R.G.E. del Tribunale di Avellino , promosso dalla **Società**

(Creditore procedente) contro (debitore executato) , nato

, residente in , avente ad oggetto

beni immobili situati nel Comune di Serino :

appartamento catastalmente individuato :

Foglio n. 19, p.lla n. 980 sub 3 , piano 1° – CI A2

Conferendogli *il seguente mandato*:

**1.** Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, *PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:*

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.

**2. REDIGA** una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:

- A- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- B- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;
- C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).
- D- La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per



ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi.

Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;

- E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
- G- Per la categoria **“terreni”** alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenze la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù
- H- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**
- I- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967**, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; **qualora questi documenti dovessero essere mancanti** alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;
- K- Per la categoria **“costruzioni”**, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, **ove necessario**, indichi **esplicitamente** per il bene soggetto a procedura esecutiva **l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06**;
- L- Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito **provveda a determinare la giusta indennità di occupazione**;
- M- **Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p.**, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

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

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, ( Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente** detto canone di



locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito **riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione** al pari di quanto stabilito al punto 2.L della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
- L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H – I – J – K – L della presente;

- **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- i. Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
- iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
  - Eventuali difformità urbanistico-catastali:
  - Difformità urbanistico-edilizie
  - Difformità Catastali

- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura :**

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

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

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

**4. ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

**5. INVIA a mezzo raccomandata con A/R o equivalente**, ultimata e redatta la relazione, **copia** della stessa a tutti i creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **45 gg. prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. **Alleghi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari.** In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c..

**6. DEPOSITI, oltre la perizia in originale e due copie**, ai fini della tutela di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n.196/2003, **una ulteriore relazione di stima ove siano stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati sensibili; depositi in aggiunta**, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:

- a. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi **formato elettronico non protetto** tipo Word o equivalente ( indicaz. Relazione );



- b. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili**( indicaz. Relazione Oscurata);
  - c. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto ( indicaz. Planimetria);
  - d. File contenente le fotografie di ogni singolo lotto (ove possibile) (indicaz. Foto);
  - e. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico **non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Scheda/e);
  - f. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personale e sensibili** (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);
- 7. DEPOSITI** entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale;
- 8. ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
- 9. SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario
- 10. RIFERISCA** immediatamente al **Giudice** di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori, muniti di titolo esecutivo.
- 11. FORMULI** tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

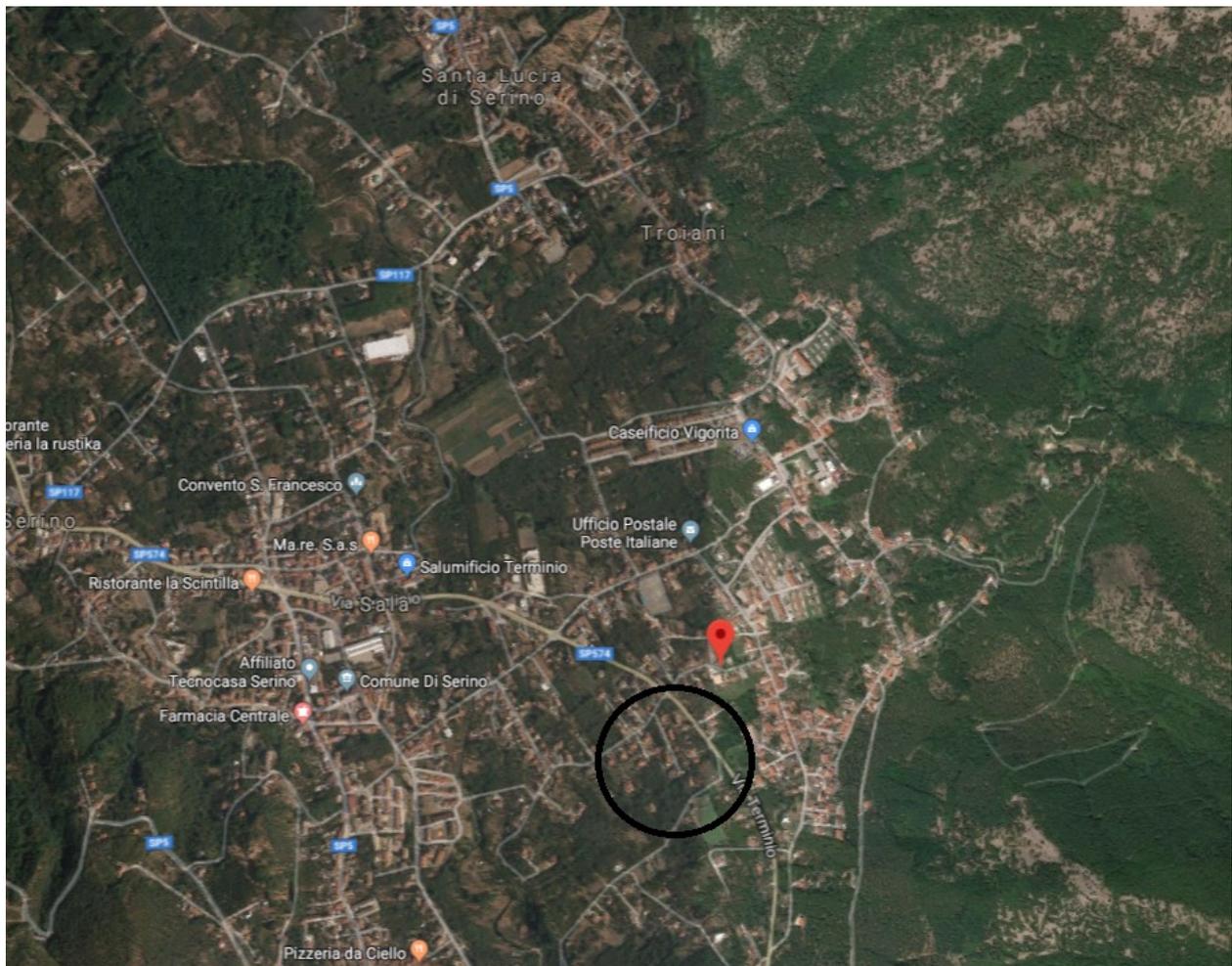
**Il procedimento veniva successivamente sospeso dal GA, su richiesta delle parti, sino all'udienza del 3.12.2018 , nella quale si disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali.**



## ANALISI DEI FASCICOLI e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

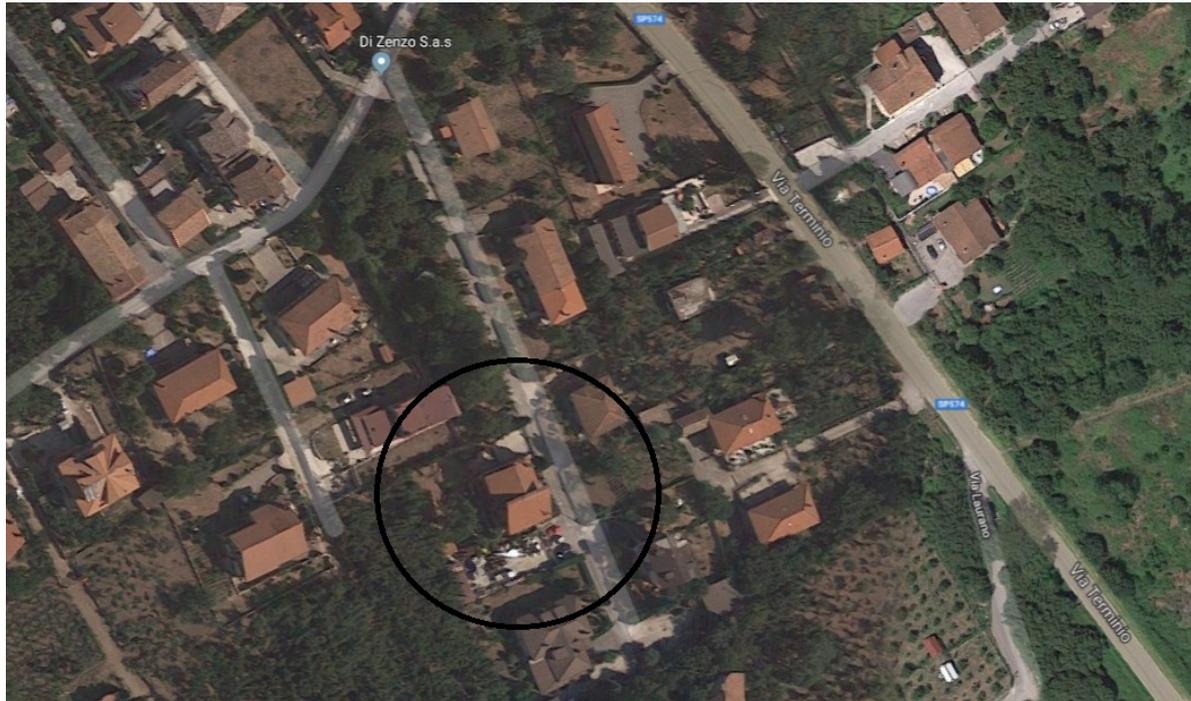
Dall'analisi dei fascicoli si evincono le seguenti informazioni:

- Creditore precedente:
- creditore iscritto : (NON INTERVENUTO)
- Debitore esecutato:  
residente in
  
- Gli immobili sono di proprietà
  
- I beni sono costituiti da una unità abitativa situata al primo piano di un fabbricato composto da due unità abitative , piano terra- rialzato e piano primo, oltre ad un piano seminterrato, in Serino , Via S.Biagio Grimaldi ,19 ( 20/B), catastalmente individuato al F. 19 , p.lla 980, sub 3 , categoria catastale A/2, classe 4 e consistenza 6,5 vani, con accesso da Via S.Biagio Grimaldi tramite scala esterna. L'appartamento citato , alla data del sopralluogo , risultava non abitato.



(da google maps)





*(ubicazione del fabbricato , da google maps)*

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Previo avviso alle parti tramite *Posta Elettronica Certificata*, le operazioni di consulenza iniziarono il giorno 4 marzo 2019, presso l'immobile situato nel Comune di Serino alla via S.Biagio Grimaldi, 20/B , 1° piano , SCALA ESTERNA , consistente in un appartamento per civile abitazione situato al primo piano di un fabbricato composto da un piano terra, da un primo piano (oggetto di perizia) e da un piano seminterrato.





(VISTA LATO NORD)



(VISTA LATO NORD)





S.Biagio Grimaldi)

(INGRESSO da Via



(vista lato Ovest)





(vista lato Sud)



*Nelle pagine seguenti si procederà alla descrizione dettagliata del bene e alla sua valutazione.*



## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

### Ubicazione e contesto urbano

Il bene oggetto della presente relazione è ubicato nella zona SUD-EST del centro abitato di SERINO (Zona E2 – agricola comune – come da certificato urbanistico prot. n. 2059 del 27/03/2019 , rilasciato dal Comune di Serino), facilmente raggiungibile, dalla Via Terminio , arteria principale che attraversa tutto il centro urbano .

Il comune di Serino è un centro abitato tra i più dinamici della Provincia, situato in posizione estremamente favorevole, facilmente raggiungibile per la presenza del raccordo autostradale AV-SA, che offre molti servizi.





INGRESSO DELL'UNITA' ABITATIVA AL PIANO TERRA



INGRESSO AL PIANO PRIMO (APPARTAMENTO OGGETTO DI PERIZIA)



### Tipologia e descrizione degli immobili

L'immobile è dislocato al piano primo di un fabbricato residenziale su tre livelli : piano seminterrato, a cui si accede mediante rampa carrabile esterna, piano terra rialzato, a cui si accede mediante ingresso indipendente situato al civico 20 di Via S.Biagio Grimaldi e da un piano primo, a cui si accede mediante scala esterna dal civico 20/B. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione. La scala di accesso all'unità immobiliare oggetto di perizia è realizzata in cemento armato ed è del tutto priva di rifiniture.

Il fabbricato di che trattasi è stato costruito in cemento armato con licenza edilizia n. 1927 del 18/08/1983 intestata a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ed ivi residente . Il progetto prevedeva la costruzione di un fabbricato rurale , sulla p.lla n° 836 del F.19, per 5 vani oltre gli accessori. (Il piano abitativo di cui alla citata "licenza" era situato all'attuale piano primo del fabbricato mentre l'attuale piano terra era destinato, nelle primitive intenzioni, a porticato e altre superfici non residenziali).

Durante i lavori furono apportate variazioni sostanziali al progetto assentito ( in pratica da una sola unità abitativa si è passati a due unità abitative indipendenti) tanto è vero che il sig. \_\_\_\_\_

provvedeva in data **01/04/1986** a produrre domanda di condono edilizio al Comune di Serino . Le variazioni effettuate possono così compendiarsi :

- Modifiche delle aperture al piano seminterrato con la realizzazione di un vano destinato a deposito;
- Eliminazione della scala interna
- Chiusura del piano terra rialzato che sostanzialmente da **porticato diventava unità abitativa**
- Realizzazione di una scala esterna per l'accesso indipendente all'unità del piano primo
- Realizzazione di ulteriori aggetti e diversa tipologia della copertura

Alla citata domanda di condono seguiva perizia asseverata del tecnico ing. \_\_\_\_\_ datata **10/4/1992** , con relativi atti tecnici, ivi compreso il certificato di idoneità statica.

Successivamente il fabbricato , a seguito del decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Avellino rep.3783 del 7/12/2004 , venne trasferito al sig. \_\_\_\_\_ .

Ancora, a seguito di atto di compravendita rep. 198338 del 27/2/2006 , detto immobile fu trasferito all'esecutato sig. \_\_\_\_\_

Il Comune di Serino , con nota prot. 4963 del **20/04/2006**, facendo riferimento alla citata pratica di condono edilizio del **01/04/1986** , richiedeva al sig. \_\_\_\_\_ talune integrazioni documentali nonché il pagamento degli "oneri concessori per abusivismo edilizio". Alla data del 01/04/2019 non risultava alcun riscontro alla citata richiesta, così come attestato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico con nota prot. 3023 in pari data.

**Il fabbricato di che trattasi , quindi, alla data della presente perizia non risulta conforme dal punto di vista urbanistico in quanto la procedura di sanatoria ex l. 47/85 non è stata completata.**

Inoltre, tra la planimetria depositata presso il Comune di Serino nonché quella catastale e lo stato reale dell'unità abitativa sussistono alcune differenze, comunque non sostanziali , sanabili con una SCIA a sanatoria, che hanno comportato la necessità di eseguire un rilievo architettonico, riportato in allegato.



## RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

Dall'analisi del fascicolo risulta la presenza della nota di trascrizione del pignoramento, del Certificato notarile e dell'Avviso ai creditori iscritti.

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

- **ipoteca giudiziale** per lire 110.000.000 (centodiecimilioni) iscritta in data 22 luglio 1999 ai nn. 11413/1262 a favore del \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, e contro \_\_\_\_\_, derivante da decreto ingiuntivo n. 75/99 emesso dal Presidente del Tribunale di Avellino in data 20 marzo 1999, gravante, tra l'altro, sull'immobile oggetto del pignoramento ;
- **verbale pignoramento immobili** nn. 4066/3549 del 20/03/2001, rep. 3231 Tribunale di Avellino a favore del \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, e contro \_\_\_\_\_, gravante, tra l'altro, sul mappale 980 sub 3;
- **Ipoteca Volontaria**  
n. 4827/873 del 04/03/2006, in favore di \_\_\_\_\_
- **Pignoramento**  
Registro Generale 3491 Registro Particolare 2939 del 08/03/2017 Trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Avellino, notificato il 24/02/2017

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

L'immobile è ubicato nel Comune di Serino, in zona agricola (Zona E2 – zona agricola comune) come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, prot. n. 2059 del 27/03/2019, al primo piano di un fabbricato composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo, oltre sottotetto, con accesso indipendente da via S.Biagio Grimaldi n°20/B mediante scala esterna.

La proprietà della citata unità immobiliare è del sig. \_\_\_\_\_. Alla data del sopralluogo, il 04/03/2019, l'unità abitativa risultava non abitata, pur essendo presenti arredi e suppellettili.

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

Presso il comune di Serino è stato possibile verificare la documentazione amministrativa relativa ai beni oggetto della procedura:

- Licenza edilizia n. 1927 del 18/08/1983 intestata a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ed ivi residente ;
- Istanza di condono edilizio da parte del sig. \_\_\_\_\_ datata 01/04/1986 e successiva integrazione documentale mediante perizia asseverata del 10/04/1992 ;



- Richiesta prot. n° 4963 del 20/04/2006 da parte del Comune di Serino di talune integrazioni documentali e il pagamento degli "oneri concessori per abusivismo edilizio". **Tale richiesta non è stata mai riscontrata da parte del sig. \_\_\_\_\_ o da altro soggetto interessato.**

*I beni in questione, pertanto, non sono da ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico:*

Infatti, come accennato prima, in seguito alla citata richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della l. 47/85, l'ufficio tecnico del Comune di Serino, richiedeva al sig. \_\_\_\_\_, mediante la nota sopra riportata:

-il pagamento degli oneri concessori dovuti e corrispondenti ad € 2.593,37, come da determina, mediante versamento sul conto corrente n. 10204832 intestato alla tesoreria del Comune di Serino con causale "oneri concessori per abusivismo edilizio".

-lo stralcio planimetrico del P.r.g. con l'individuazione del fabbricato e delle relative distanze da strade e/o confini.

In ottemperanza al mancato versamento dovuto nei tempi stabiliti e già ampiamente decorsi, bisogna aggiungere a tali oneri concessori le sanzioni previste dall'art. 3 della legge 47/85, e cioè l'aumento del contributo in misura pari al 40%, oltre interessi legali di mora dovuti, per un presunto ammontare con riferimento all'attualità di circa € 5.000,00;

Occorre inoltre presentare anche una SCIA a sanatoria per la regolarizzazione di alcune divisioni interne e aggetti difformi rispetto ai disegni allegati alla pratica a sanatoria ed alle planimetrie catastali.

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

I beni risultano censiti c/o l'agenzia del territorio, con le planimetrie catastali dei luoghi aggiornate.

Identificativi catastali:

Foglio: 19 Particella: 980 Sub.: 3, piano 1, vani 6,5, CAT A/2

Occorre far notare che le planimetrie catastali riportano la superficie al lordo delle murature, per un totale di mq 199, oltre alle superfici scoperte.

Dalle visure catastali risultano altresì intestati all'esecutato anche l'unità abitativa situata al piano terra rialzato, catastalmente individuata dal F.19, p.lla 980 sub 2 e il locale seminterrato catastalmente individuato dal F.19, p.lla 980 sub 4.

Da ultimo occorre rilevare, come accennato prima, la non perfetta rispondenza delle planimetrie catastali con lo stato di fatto.

Infatti, sia dai grafici desunti dalla pratica relativa alla richiesta di sanatoria, depositata presso il Comune di Serino, e sia dalle mappe catastali, non risulta presente un elemento separatore nel locale destinato a soggiorno. Nello stato di fatto, in altre parole, sono presenti 6 locali oltre ai due servizi mentre nella planimetria catastale sono riportati 5 vani e due servizi. Sul lato posteriore, inoltre, la balconata è in continuazione lungo tutto il perimetro, a differenza di quanto evidenziato nelle citate planimetrie. Tra l'altro non è possibile provvedere da parte dello scrivente all'aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in quanto la realizzazione della parete divisoria è avvenuta senza alcun titolo abilitativo.



**Punto 2 A - Elencazione delle pratiche edilizie**

Dai documenti recuperati presso l'UTC del Comune di Serino e presso l'agenzia del territorio di Avellino (allegati alla presente relazione) sono emersi i seguenti elementi riguardo alla destinazione d'uso degli immobili

- Visure catastali relative agli immobili oggetto della presente relazione;
- Planimetrie catastali;
- Mappe catastali;
- Licenza edilizia n° 1927 del 18/08/1983
- Domanda di condono e relativi allegati tecnici
- Certificato di destinazione urbanistica.
- Notifica dell'Ufficio Tecnico di Serino del 20/04/2006 - prot.n. 4963 in merito alla richiesta della Concessione in Sanatoria L. 47/85;
- Attestato del responsabile dell'UTC prot. n° 3023 del 01/04/2019
- Attestato di qualificazione energetica : ASSENTE
- Certificato di abitabilità/agibilità : ASSENTE

**Punto 2 B - Descrizione analitica del bene:**

**appartamento al piano 1 del fabbricato** : appartenente al sig.  situato al piano primo , accesso dal n° 20/B di via S.Biagio Grimaldi , mediante scala esterna in cemento armato priva di rifiniture , costituito **ingresso e corridoio, Soggiorno e locale pluriuso adiacente, Cucina-pranzo , n. tre camere da letto** , doppi servizi, ampie balconate su tutti i lati .

la superficie abitabile dell'appartamento , sulla base del rilievo effettuato dal sottoscritto, risulta così articolata :

ingresso e corridoio	mq	18,70
soggiorno	mq	15,70
locale pluriuso	mq	12,20
cucina-pranzo	mq	20,00
camera	mq	18,70
camera	mq	18,00
camera	mq	19,70
servizio 1	mq	9,00
servizio 2	mq	5,65
balconata	mq	48,30 + 9,70*1,20 (balconata in continuazione, lato OVEST)
scala esterna	mq	15,00

l'altezza netta è pari a 2,90 m

L'unità abitativa anzidetta , a cui si accede da una scala esterna , è situata al primo piano di un edificio composto da due unità abitative indipendenti , una al piano terra rialzato (sub 2) ed una al primo piano (sub 3) , oltre al sottotetto attualmente non accessibile ed al piano seminterrato (sub 4). Ha una forma regolare, prospetta sulla strada denominata S.Biagio Grimaldi , l'esposizione è buona godendo l'unità di un'ampia visuale specialmente ad EST/NORD/OVEST . Per quanto attiene alle caratteristiche tecnico-costruttive, l'edificio è costituito da una struttura intelaiata in c.a., solai in latero-cemento, copertura a falde, prospetti esterni realizzati con tompagnatura in mattoni e facciata esterna con intonaco di tipo civile e sovrastante tinteggiatura per esterni. La copertura si presenta nel suo complesso con tre falde di cui due a doppia pendenza ed una ad unica pendenza, il tutto con manto di copertura in coppi e tegole,



avente uno stato di manutenzione e conservazione complessivamente sufficiente; gli infissi esterni sono in legno douglas con persiane alla romana con stato di manutenzione e conservazione scarso. I balconi sono disposti lungo tutti i lati del fabbricato, sormontati da ringhiere in ferro di protezione; le condizioni di manutenzione e conservazione sono appena sufficienti; le pareti interne dell'abitazione sono in muratura di mattoni in laterizio, tutte rivestite con intonaco liscio e dipinte con tinta lavabile di vari colori, gli ambienti dell'abitazione sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato del tipo economico con dimensioni di circa 35x35 cm di unico colore con venature. Gli impianti tecnologici risultano presenti e funzionanti.



(ingresso all'unità tramite la scala esterna)



(il locale adiacente al soggiorno)



(corridoio)





(il locale adibito a cucina)



(servizio 1)

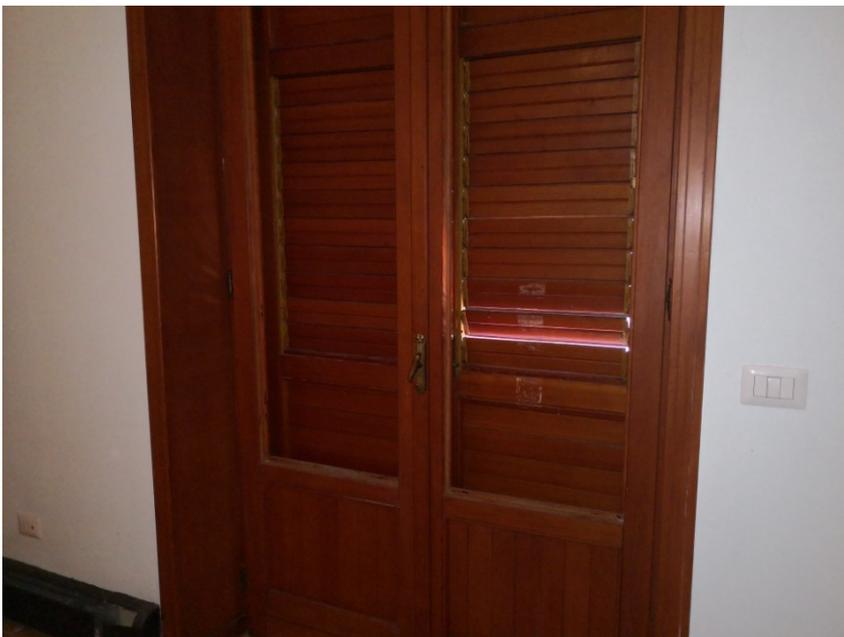


(servizio 2)





(camera 1)



(parte interna degli infissi)





(parte esterna degli infissi)



(veduta verso EST)





(lato OVEST)

Riepilogo:

Sup utile abitabile **netta** ( escluso scala e balconate ) locali *adibiti ad appartamento* mq 137,65

*Superficie lorda* :  $10,20 \times 7,40 + 10,60 \times 6,70 = 146,50$  mq

*Superficie balconate* :  $48,35$  mq +  $9,70 \times 1,20 = 60$  mq

*La superficie lorda cosiddetta ragguagliata vale pertanto* :  $146,50 + 0,25 \times 60 = 161,50$  mq

**Punto 2 C - Dotazioni condominiali** : nessuna

**Punto 2 D – VALUTAZIONE** dei beni

Individuazione del criterio di stima

In relazione all'ubicazione, allo stato conservativo e alla natura unitaria del bene si è individuato un **unico lotto**, la cui valutazione al fine di individuarne il più probabile valore sarà effettuata, al solo fine di avere un primo dato di riferimento, con il calcolo del valore presunto attraverso il calcolo del Valore



Normale dell'immobile in base alla disposizioni dettate dall'Agenzia dell'Entrate con i parametri desunti direttamente dall'Osservatorio Immobiliare.

#### Calcolo del Valore degli immobili

I criteri per il calcolo del "valore normale" degli immobili oggetto di compravendita, sono dettati dall'Agenzia dell'Entrate la quale stabilisce:

*il valore dell'immobile, oggetto di compravendita, è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni in oggetto sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale...*

#### Come si calcola il Valore Normale di un immobile

Il valore è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie lorda (L) espressa in metri quadrati (mq):

Valore normale = Valore normale unitario (euro) x Superficie (mq).

Il valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMImax – Val OMImin) x K

dove Val OMImin e Val OMImax rappresentano i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla Provincia, al Comune di appartenenza, alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile. Mentre K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, k1 (taglio superficie) e k2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula  $K = (k1 + 3 \times k2)/4$ .

I Val OMImin e Val OMImax sono desunti dalle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona omogenea residenziale del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi, per edifici di tipologia abitazioni. La categoria catastale viene desunta dalla visure catastali (allegate).

#### Calcolo del Valore normale

a) appartamento

Dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate e dai dati catastali recuperiamo i seguenti parametri:

- categoria catastale: A/2 – abitazioni – nessun coefficiente correttivo
- stato di conservazione :Normale
- taglio superficie: oltre 150 mq (tot mq lordi 161,50 )  $k1 = 0$
- livello di piano: piano primo  $k2 = 0,4$
- Val OMImin: euro/mq 740,00
- Val OMImax euro/mq 950,00

Calcoliamo prima il coefficiente  $K = (k1 + 3 \times k2)/4 = (0 + 3 \times 0,4)/4 = 0,30$

Calcoliamo il Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMImax – Val OMImin) x K  
€/mq 740+ (€/mq 950 - €/mq 740) x 0,30 = €/mq 803,00

#### **Valore normale**

Valore normale unitario x mq = €/mq 803,00 x mq 161,50 = Euro 129.684,50

**In conseguenza della necessità di eseguire le necessarie opere di completamento (rivestimento scala di accesso all'unità abitativa) nonché la necessaria e indifferibile manutenzione delle persiane esterne , tale valore deve essere opportunamente ridotto.**

**Orbene, sulla base del prezzario ufficiale della Regione Campania, è possibile stimare con sufficiente accuratezza l'importo necessario all'esecuzione di dette opere:**



- Rivestimento in lastre di marmo spessore 3 cm €/mq  $106,17 * (14,95 + 20 * 1.20 * 0.16) = 1.994,93$  €
- Recupero infissi esterni €/mq  $48,40 * 27,58 \text{ mq} = 1.334,87$  €

Che corrisponde ad una percentuale del 2,57% sull'importo prima calcolato.

Cosicché abbiamo :

Valore aggiornato unitario x mq = €/mq 782,38 x mq 161,50 = Euro 126.354,70

*In considerazione inoltre della non conformità urbanistica del fabbricato, con conseguente necessità di provvedere alla regolarizzazione a sanatoria, occorre detrarre al valore come sopra determinato le spese occorrenti per la citata regolarizzazione :*

- 1) *completamento dell'iter già avviato e conseguente pagamento delle sanzioni previste dalla legge, il tutto quantificabile in € 5.000,00*
  - 2) *Sanzione per la regolarizzazione delle opere a sanatoria mediante SCIA € 516,00*
  - 3) *compenso per spese tecniche (SCIA a sanatoria e aggiornamento catastale) € 1.500,00*
- Totale : 7.016,00**

**Totale Valore stimato Euro 126.354,70 - 7.016,00 = 119.338,70 €**

Naturalmente il valore del pignoramento dovrà essere, in conseguenza, incrementato di un pari valore.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO  
 Comune: SERINO  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO  
 Codice di zona: B2  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	950	L
Abitazioni civili	Ottimo	950	1100	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	850	1000	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	850	L
Box	NORMALE	560	840	L
Ville e Villini	Ottimo	1150	1250	L
Ville e Villini	NORMALE	840	1150	L

Valore normale = valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario è determinato con la seguente formula:

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

Dove val OMI min e val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/mq nella banca dati dell'OMI e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolata secondo la seguente formula:

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

dove

K1 (taglio superficie)		K2 (livello di piano)	
Fino a 45 mq	1	Piano seminterrato	0
Oltre 46 mq fino a 70 mq	0,8	Piano terra	0,2
Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	Piano primo	0,4
Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	Piano intermedio	0,5
Oltre 150 mq	0	Piano ultimo	0,8
		Piano attico	1



## **CONCLUSIONI**

*I dati qui riportati rappresentano le conclusioni della relazione generale di consulenza per il Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 42/2017 del R.G.E. del Tribunale di Avellino, promosso dalla  
contro  
, avente ad oggetto beni immobili situati nel Comune di  
SERINO (AV), costituiti da un appartamento sito al primo piano di un fabbricato residenziale :*

- **Catasto**  
-Foglio: 19 Particella: 980 Sub.: 3 (appartamento) , CAT. A/2
- **Urbanistica:** Zona E2 – agricola comune –come da certificato urbanistico prot. n. 2059 del 27/03/2019 , rilasciato dal Comune di SERINO.
- **Proprietà:**
- **Stato di possesso:**
- **Punti di debolezza o criticità :**  
*non conformità urbanistica e catastale , necessità di opere di completamento/ manutenzione*
- **Punti di forza :**  
*buona ubicazione , ottima esposizione*
- **Dalle stime effettuate sono risultati i seguenti valori:**

<p><b>TOT valore stimato dell'unità : Euro 119.338,70</b> <b>Ottenuto da :</b> <b>Euro 126.354,70 valore dell'appartamento -</b> <b>Euro 7.016,00 importo per la definizione delle pratiche urbanistico/catastali necessarie</b></p>
--

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

29 aprile 2019

Ingegnere Gerardo Di Conza

