

TRIBUNALE DI AVELLINO**Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDIMENTO n. 21/2023– R.G.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile n. 21/2023 – R.G. - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, al sottoscritto arch. Fabio Casarella, nato ad Avellino il 09.06.67, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Avellino con il n. 604, con studio in Avellino alla via Partenio n. 37, in data 28/04/2023 l'ill.mo G.E. dott.ssa Patrizia Grasso gli poneva un quesito articolato nei punti di cui al verbale di giuramento che alla presente consulenza si allega (*v. verbale di nomina e giuramento - allegato 0*).

PREMESSA

A seguito di nomina lo scrivente provvedeva a:

- controllare la documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c.;
- compilare la scheda predisposta dalla cancelleria delle Esecuzioni in tutte le sue parti, con i dati richiesti relativi al procedimento in argomento;
- all'identificazione catastale dei beni presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino – Servizi Catastali, la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, lo stato di fatto degli immobili pignorati, mediante l'estrazione della necessaria documentazione catastale;
- a comunicare, d'intesa con il custode giudiziario dott.ssa Angela Perillo, l'inizio formale delle operazioni peritali al creditore procedente

costituito.

Si evidenzia che in data 11/03/204 il sottoscritto CTU, in ottemperanza a quanto richiesto nelle note di trattazione scritta del 05/03/2024, ha provveduto a trasmettere alla parte costituita, a mezzo pec, la bozza di CTU rispetto alla quale non riceveva, nei termini disposti, alcuna osservazione.

L'inizio effettivo delle operazioni peritali dello scrivente CTU avveniva in data 06/06/2023/2023 sui luoghi, siti a [REDACTED]

In tale giorno, alle ore 16.30, lo scrivente, alla presenza del custode giudiziario dott.ssa Angela Perillo e del debitore [REDACTED], procedeva ad effettuare i rilievi fotografici e dimensionali dei beni pignorati, consistenti, all'attualità, in un'unica unità immobiliare ad uso abitativo ubicata nel Comune di [REDACTED], nonché a verificarne gli aspetti tecnologici e le rifiniture al fine di esperire al meglio l'incarico conferitogli. *(Verbale di sopralluogo - allegato 1).*

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni oggetto della presente consulenza, menzionati nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo di procedura, consistono all'attualità, come già anticipato, in un'unica unità immobiliare ad uso abitativo ubicata nel Comune di [REDACTED]

[REDACTED], identificata in NCEU come di seguito:

- **abitazione al foglio [REDACTED] - p.lla [REDACTED], Piano 1, categoria A/4, classe**

1, consistenza **1 vani**, sup. tot. **90 mq**, sup. tot. escluse aree scoperte **90 mq**, rendita **€ 29,44**, [REDACTED], intestata a [REDACTED], piena proprietà per **1/1**;

- **abitazione al foglio** [REDACTED] - **p.lla** [REDACTED], Piano **1**, categoria **A/4**, classe **1**, consistenza **2,5 vani**, sup. tot. **125 mq**, sup. tot. escluse aree scoperte **125 mq**, rendita **€ 73,60**, [REDACTED], intestata a [REDACTED], piena proprietà per **1/1** (v. *documentazione catastale - allegato 2*).

PROPRIETA'

I beni in oggetto, come sopra catastalmente identificati, risultano di proprietà piena ed esclusiva del sig. [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] (v. *Relazione Notarile in atti - allegato 3 e documentazione catastale - allegato 2*).

PROVENIENZA

La regolare provenienza dei beni sopra descritti è stata verificata rispetto al contenuto del Certificato Notarile in atti (v. *Relazione Notarile in atti - allegato 3*).

GRAVAMI

A tutto il giorno 14/03/2023, risultano pubblicate a carico del bene in esame le seguenti formalità:

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] emesso da TRIBUNALE DI [REDACTED] e notificato il [REDACTED] contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED];
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] contro

██████████ nato ad ██████████ il ██████████ a favore di ██████████
██████████, con sede in ██████████ (v. *Certificato Notarile allegato*
in atti – allegato 3).

UBICAZIONE

I beni oggetto di pignoramento, come innanzi catastalmente identificati, sono, come detto, ubicato a ██████████ in ██████████ (ex ██████████) (v. *stralcio ortofoto seguente*).



Essi sorgono in un nucleo storico periferico del paese, sono serviti dei principali servizi zonali e sono facilmente raggiungibili sia dal resto del paese sia dai paesi limitrofi, rendendoli ragionevolmente appetibile sul mercato immobiliare.

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche generali

I beni in oggetto sono ubicati, come detto, in nucleo storico periferico del Comune di ██████████, in ██████████ (v. *stralcio sovrapposizione ortofoto/mappa catastale seguente*).



Da uno spazio pubblico a mo' di corte si accede all'annessa scala esterna, con la quale si raggiungono, al piano primo del fabbricato, le due porte di ingresso ai due subalterni identificati con i numeri [REDACTED], allo stato collegati internamente a mezzo di un vano murario aperto nella parete divisoria tra i due sub e chiuso da una porta a battente.

Il fabbricato, costruito presuntivamente nella prima metà del 1900, si presenta in un pessimo stato di conservazione, al limite della fatiscenza in alcuni dei suoi elementi costitutivi, evidenziando, sulla struttura edilizia nel suo complesso, l'assenza, dall'epoca della sua costruzione, di qualsiasi intervento di riqualificazione, sia di tipo strutturale sia di tipo manutentivo.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, solai in legno, murature esterne rifinite prevalentemente con intonaco di calce e sabbia in avanzato stato di degrado e parzialmente tinteggiate, nonché rivestite con materiale ceramico.

Caratteristiche e consistenza dei beni

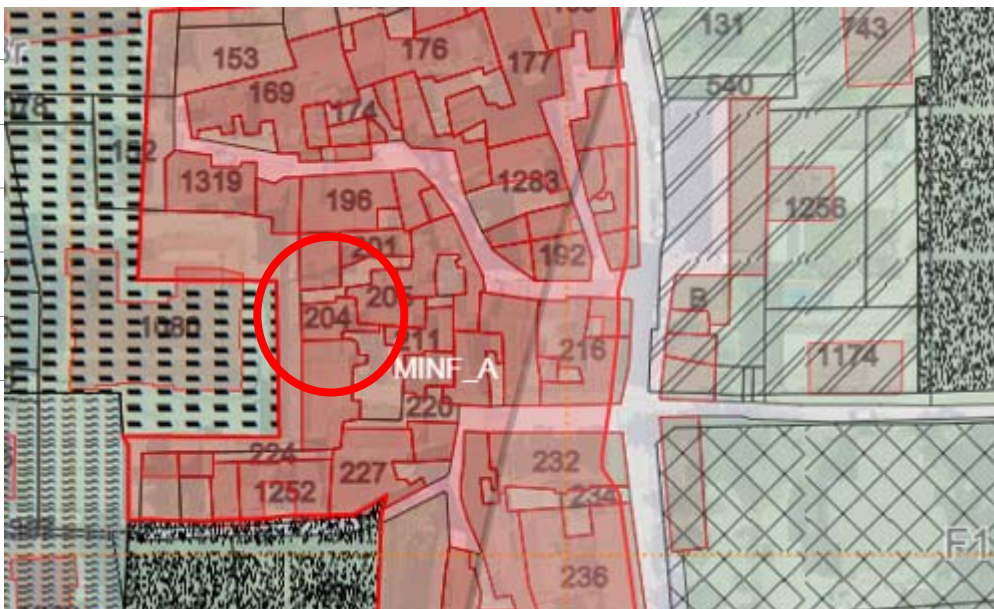
- Unità immobiliare ad uso abitativo (p.lla [redacted] - [redacted] sub [redacted])

Di superficie lorda pari a circa 60,00 m², di superficie netta pari a circa 40,00 m² e altezza netta pari a circa 3,70 mt, l'immobile in oggetto, raggiungibile al piano primo del fabbricato attraverso l'annessa scala esterna di collegamento, sebbene allo stato identificato in NCEU con i due subalterni numero [redacted] e [redacted], è di fatto un "unicum" edilizio ad uso abitativo, composto da tre ambienti tra loro comunicanti, tutti areati e illuminati naturalmente, di cui uno coincidente con il subalterno [redacted] e due con il subalterno [redacted], dotato di due accessi distinti dal pianerottolo di smonto della rampa di scala esterna.

L'immobile si presenta in uno stato di generale degrado e pessimo stato conservativo causato, prevalentemente, dalla vetustà e dalle copiose infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura che lo interessano nella sua interezza; pertanto, allo stato, esso risulta **non agibile**.

DESTINAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI

I beni in oggetto ricadono in ZONA A - DI CONSERVAZIONE del Piano Regolatore Vigente (PRG) (v. stralcio seguente del PRG vigente).



In merito alla loro legittimità si evidenzia che per essi **non è stata rinvenuta**, presso gli uffici competenti del Comune di [REDACTED], **alcuna documentazione tecnico/amministrativa** per poterne verificare l'eventuale conformità urbanistico – edilizia, evidentemente perché il fabbricato di cui è parte è stato realizzato anteriormente all'entrata in vigore della Legge urbanistica n. 1150/1942, che disponeva l'obbligo del rilascio della Licenza edilizia per gli edifici ricadenti all'interno del "Centro Abitato". Pertanto, per i beni in oggetto lo stato legittimo è quello desumibile dalle planimetrie catastali di primo impianto rinvenute in NCEU, ai sensi dell'art. 9 – bis, co. 1 - bis del DPR 380/2001 e s.m.i. (v. *Documentazione fotografica – allegato 4*).

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

Alla luce di quanto riportato al paragrafo precedente, lo scrivente, nel considerare, in primis, che il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati sia legittimo dal punto di vista plano-volumetrico e di perimetro, considerato in senso verticale ed orizzontale, apparendo oggi, di fatto, nella suo stato conformativo originario, ritiene utile evidenziare che per i beni in oggetto è stato possibile verificare, rispetto allo stato legittimo desumibile dalle planimetrie catastali rinvenute in NCEU, **modeste variazioni non sostanziali** di seguito elencate:

- accorpamento delle due unità immobiliari, catastalmente individuate con i sub [REDACTED], mediante l'apertura di un vano murario di collegamento;
- eliminazione di due locali wc, uno presente nella porzione immobiliare ex sub [REDACTED], l'altro presente nella porzione immobiliare ex sub [REDACTED];

– diverso numero e posizionamento delle finestre;

– diversa quota di calpestio (+ 0,70 m) di un ambiente dell'ex sub [REDACTED] rispetto agli altri due ambienti dell'immobile (posti alla stessa quota del pianerottolo di smonto della scala esterna di accesso), ad essi collegato a mezzo di gradini realizzati nei due vani murari di accesso (*v. confronto stato legittimo dei beni pignorati e rilievo dello stato di fatto per l'individuazione delle difformità – allegato 5*).

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA – CATASTALE

Ai fini della commerciabilità del bene lo scrivente ritiene utile evidenziare che al momento è possibile sanare le modeste variazioni non sostanziali innanzi elencate redigendo, dal punto di vista urbanistico, **CILA in Sanatoria**, ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., e dal punto di vista catastale apposita **variazione catastale** mediante procedura DOCFA, sia per “demolire” i due subalterni esistenti accorpendoli in un'unica unità immobiliare ad uso abitativo mediante l'assegnazione di un nuovo subalterno, sia per correggere l'indirizzo catastale da [REDACTED] in [REDACTED].

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Gli oneri per la predisposizione della CILA in Sanatoria possono essere presuntivamente valutati nel modo di seguito riportato:

CILA in Sanatoria:

Oneri tecnici: €1.500,00, comprensivi di Cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%) come per legge;

Oblazione = €1000,00;

Gli oneri per la regolarizzazione catastale (variazione catastale) possono

essere valutati presuntivamente in € 800,00, comprensivi di Cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%) come per legge e delle spese catastali.

Per il totale complessivo di €3.300,00.

VALUTAZIONE

Fermo restando quanto evidenziato al precedente paragrafo “Regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale”, **lo scrivente**, passando alla stima diretta dell’unità immobiliare in questione nel suo insieme, tenuto presente:

- delle sue qualità estrinseche (ubicazione, buona accessibilità viaria dell’immobile, tempi brevi di percorrenza dai centri limitrofi);
- delle sue qualità intrinseche (tipo di costruzione, qualità architettonica del fabbricato e dell’immobile, vetustà, stato conservativo e manutentivo, grado di dotazione impiantistica e qualità dei materiali di finitura, panoramicità, orientamento e luminosità);
- delle reali possibilità di utilizzazione che influiscono sulla potenziale richiesta dell’immobile sul mercato locale;

nonché:

- della contrazione delle compravendite che sta influenzando in modo negativo il mercato immobiliare;

ritiene che il metodo di stima più idoneo e che più si avvicina alla determinazione del valore rispondente alle reali condizioni di mercato sia quello sintetico diretto – comparativo.

Confortato, poi, dai dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, riferiti ai valori residenziali della zona R2/Extraurbana/Zona Agricola di [REDACTED] del 1° Semestre 2023 e da

attendibili informazioni assunte presso operatori del settore dell'edilizia e del mercato immobiliare, ritiene prudentiale e ragionevole attribuire ai beni oggetto di perizia il seguente valore attuale di mercato:

• **Unità immobiliare ad uso abitativo** (p.lla ■■■ - ■■■ sub ■■■)

Superficie commerciale lorda = 60,00 m²

$V_{/m^2} = 250,00 \text{ € m}^2$

da cui:

$V_m = 60,00 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ €/m}^2 = \text{€15.000,00.}$

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Per come è concepito l'immobile allo stato attuale, per come è distribuito e per la sua dimensione e destinazione d'uso, lo scrivente ritiene che **non sia possibile operare una suddivisione in lotti.**

CONCLUSIONI

In definitiva gli immobili descritti nella presente relazione di stima hanno un valore commerciale complessivo ed attuale stimato di €15.000,00.

Tale valore non tiene conto degli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale delle difformità riscontrate che ammontano in via presuntiva a **€3.300,00** onnicomprensivi.

Inoltre, per come è concepito l'immobile, per come è distribuito e per la sua dimensione e destinazione d'uso, lo scrivente ritiene che **non sia possibile operare una suddivisione in lotti.**

Tanto doveva esporre in espletamento dell'incarico conferitogli.

Si allegano, infine, alla presente consulenza, facendone parte integrante e sostanziale:

*(Verbale di giuramento - allegato 0) - (Verballi di sopralluogo - allegato 1) -
(Documentazione catastale - allegato 2) - (Certificato Notarile in atti - allegato 3);
(Documentazione fotografica - allegato 4) - (Confronto tra stato legittimo dei beni
pignorati e rilievo stato di fatto - allegato 5).*

Avellino, lì 05/04/2024

il C.T.U.

arch. Fabio Casarella

