

ALLEGATO N. 11

RELAZIONE OSCURATA

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 17/2023

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

Oggetto del pignoramento: Abitazione sita nel comune di Monteverde (AV) al Vico S. Antonio N. 27; locali deposito siti nel comune di Monteverde (AV) al Vico S. Antonio N. 58 e 64

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E ALLEGATI

[REDACTED]

[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
SEZIONE II CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

Oggetto:	Esecuzione Immobiliare N. 17/2023 R.G.E.I.
	Creditore Procedente: [REDACTED]
	Debitore: [REDACTED]
	Oggetto del pignoramento: Abitazione sita nel comune di Monteverde (AV) al Vico S. Antonio N. 27; locali deposito siti nel comune di Monteverde (AV) al Vico S. Antonio N. 58 e 64

Il sottoscritto [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED], con domicilio fiscale in [REDACTED], nominato quale C.T.U. con l'incarico di redigere apposita perizia di stima dell'immobile in oggetto

TRASMETTE

relazione tecnica illustrativa ed estimativa, così strutturata:

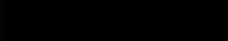
1. **Premessa** _____ 3
2. **Controllo completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.** _____ 4
3. **Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e valutazione circa la divisione degli stessi in lotti di vendita** _____ 4
4. **Verifica regolarità del bene sotto il profilo urbanistico** _____ 6
5. **Identificazione catastale dell'immobile** _____ 11
6. **Verifica presupposti applicazione disposizioni dell'art. 1, co. 376, l.n. 178/20** _____ 12
7. **Descrizione dei beni oggetto di pignoramento** _____ 12
8. **Stima dei beni oggetto del pignoramento** _____ 26

con i seguenti allegati:

- 
-
- Allegato N.1: Grafici da rilievo (unità immobiliare civile abitazione);
 - Allegato N.2: Documentazione fotografica;
 - Allegato N.3: Documentazione catastale immobili oggetto di pignoramento;
 - Allegato N.4: Richiesta del C.T.U. di accesso ai documenti amministrativi al comune di Monteverde (AV);
 - Allegato N.5: Trasmissione documentazione da parte dell'UTC di Monteverde (AV);
 - Allegato N.6: Copia atto di provenienza (unità immobiliare per civile abitazione);
 - Allegato N.7: Copia atto di provenienza (unità immobiliari depositi);
 - Allegato N.8: Scheda sintetica (unità immobiliare civile per abitazione);
 - Allegato N.9: Scheda sintetica (unità immobiliare deposito 1);
 - Allegato N.10: Scheda sintetica (unità immobiliare deposito 2);
 - Allegato N.11: Relazione oscurata;
 - Allegato N.12: Scheda sintetica oscurata (unità immobiliare civile abitazione);
 - Allegato N.13: Scheda sintetica oscurata (unità immobiliare deposito 1);
 - Allegato N.14: Scheda sintetica oscurata (unità immobiliare deposito 2);
 - Allegato N.15: Avvisi di ricevimento alle parti di inizio operazioni peritali;
 - Allegato N.16: Verbale di sopralluogo;
 - Allegato N.17: Documentazione attestante avvenuto inoltro relazione alle parti.

Inoltre consegna richiesta di liquidazione del C.T.U. e cd-rom in supporto informatico contenente la seguente documentazione:

- file contenente relazione di stima inerente al cespite in formato non protetto;
- file contenente la relazione di stima inerente al cespite in formato protetto;
- file contenente la relazione di stima inerente al cespite con tutti i dati personali e sensibili oscurati in formato protetto;
- file contenente grafici da rilievo (unità immobiliare civile abitazione);
- file contenente documentazione fotografica;
- file contenete le schede sintetiche in formato non protetto;
- file contenete le schede sintetiche con tutti i dati personali e sensibili oscurati in formato protetto.



, li 3 gennaio 2024



PERIZIA DI STIMA

Oggetto:	Esecuzione immobiliare N. 17/2023 R.G.E.I.
	Creditore Procedente: [REDACTED]
	Debitore: [REDACTED]
	Oggetto del pignoramento: Abitazione sita nel comune di Monteverde (AV) al Vico S. Antonio N. 27; locali deposito siti nel comune di Monteverde (AV) al Vico S. Antonio N. 58 e 64

1. Premessa

Premesso che:

- il sottoscritto [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli [REDACTED] della Provincia di [REDACTED] col n. [REDACTED], in data 21-04-2023 è stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione [REDACTED], nel procedimento di esecuzione immobiliare N. 17/2023 R.G.E.I., al fine di rispondere ai quesiti di cui al verbale di giuramento;
- in data 12-05-2023 il sottoscritto ha accettato l'incarico ricevuto;
- dal conferimento dell'incarico il sottoscritto ha effettuato n.° 1 sopralluogo e tutte le indagini necessarie al fine di rilevare ed acquisire quanto necessario per formulare risposta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione;
- a seguito del controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., esaminati gli atti del procedimento, il primo sopralluogo si è svolto il giorno 30-08-2023: il sottoscritto ha visionato gli immobili oggetto di esecuzione, preso appunti, eseguito rilievi metrici e fotografici e quanto necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto come riportato nel relativo verbale (**Allegato N. 16**);
- nel corso delle operazioni peritali è stato necessario effettuare indagini conoscitive, prendere visione e/o acquisire documentazione in essere per i beni pignorati, presso il Comune di Monteverde (AV), Agenzia dell'Entrate (Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio Servizi Catastali), nonché un'accurata indagine circa l'andamento del mercato immobiliare nel Comune

[REDACTED]

di Monteverde (AV), con particolare riferimento alla zona dove ricadono i beni oggetto di esecuzione.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto presenta la propria relazione tecnica illustrativa ed estimativa, strutturando la stessa seguendo l'ordine dei quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

2. Controllo completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Nel corso del controllo della produzione di parte agli atti, il sottoscritto verificava e constatava che tra tale documentazione era presente anche la certificazione notarile ventennale, redatta in data 13 marzo 2023 dal [REDACTED], Notaio in [REDACTED]

Dalla certificazione notarile si evince che i cespiti oggetto di esecuzione sono di titolarità della signora [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED], per diritti pari ad 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, alla quale sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- l'immobile distinto in Catasto al foglio 13 particella 378 subalterno 2, con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] il 20 settembre 2007, Repertorio 14504/5848, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di AVELLINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 ottobre 2007 ai NN. 22475/14951 (**Allegato N. 6**);
- gli immobili distinti in Catasto al foglio 13 particelle 363 subalterno 2 e 363 subalterno 5, con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] il 07 gennaio 2008, Repertorio 2435/1436, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di AVELLINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 gennaio 2008 ai NN. 1333/994 (**Allegato N. 7**).

3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e valutazione circa la divisione degli stessi in lotti di vendita

Gli immobili oggetto di pignoramento sono tre:

1. unità immobiliare per civile abitazione, sita nel comune di Monteverde (AV), al Vico S. Antonio N. 27, dislocata su due livelli: piano primo e secondo;
2. unità immobiliari ad uso deposito, siti nel comune di Monteverde (AV), al Vico S. Antonio N. 58 e 64, dislocati al piano terra di un fabbricato per civile abitazione.

Gli stessi si trovano rispettivamente a circa 225,00/240,00 m dal Municipio di Monteverde e a circa 45,00/60,00 m dalla Chiesa di Sant'Antonio. Prendendo come riferimento il Municipio di Monteverde, per raggiungere gli immobili è necessario percorrere via Fontana fino all'incrocio con via Bocchetti e proseguire su quest'ultima fino a raggiungere la Chiesa di Sant'Antonio. Successivamente occorrerà svoltare a destra e percorrere la stradina che costeggia la Chiesa. Al primo incrocio bisognerà svoltare a sinistra e poi subito a destra. Dopo 12,00 m l'ingresso dell'immobile di cui al punto 1. si trova sulla destra. Proseguendo sulla stradina dopo 15,00 m gli immobili di cui al punto 2. si trovano sulla sinistra. Gli stessi sono tra di loro adiacenti.



L'unità abitativa oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato per civile abitazione costituito da tre livelli: piano terra, piano primo e secondo. La stessa è dislocata su due livelli: piano primo e piano secondo. Il piano primo è costituito dai seguenti ambienti: ingresso, salotto, bagno, soggiorno, cucina e due depositi dispensa. Il piano secondo è caratterizzato dai seguenti ambienti: disimpegno, tre camere da letto, corridoio, wc e deposito. I due piani sono tra loro comunicanti per il tramite di una scala interna.

Invece i locali deposito, anch'essi oggetto di pignoramento, fanno parte di un altro fabbricato per civile abitazione, sono ubicati al piano terra, sono tra di loro adiacenti ed entrambi sono costituiti da un unico ambiente.

L'unità immobiliare per civile abitazione confina con la strada comunale per due lati, mentre per i restanti con proprietà terzi.

L'unità deposito 1 confina con la strada comunale per un lato, col deposito 2 per un altro lato e per i restanti con proprietà terzi.

L'unità deposito 2 confina con la strada comunale per un lato, col deposito 1 per un altro lato e per i restanti con proprietà terzi.

A seguito di un'attenta analisi e di una serie di valutazioni effettuate in sede di sopralluogo, il sottoscritto ritiene che i tre immobili oggetto di pignoramento possano essere considerati come tre lotti indipendenti per la vendita, in quanto trattasi di unità immobiliari tra di loro indipendenti.

4. Verifica regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

4.1 Unità immobiliare civile abitazione

Allo stato attuale l'abitazione oggetto di pignoramento, ricadente in agro del Comune di Monteverde (AV), è riportata nel Piano Urbanistico Comunale in zona "Zona A2 - Centro Storico" che comprende il centro urbano consolidato. In tale zona gli obiettivi del PUC sono il restauro, il recupero, la riqualificazione e la rifunzionalizzazione del tessuto urbano esistente e degli spazi pubblici anche mediante l'integrazione moderata di tecnologie innovative per l'energia sostenibile, la comunicazione e i servizi. Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% delle densità media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq. Le destinazioni d'uso previste sono residenza, commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici, etc ... e tutte le attività necessarie e complementari alla residenza (**Allegato N. 5**).

Dalla documentazione estratta presso il comune di Monteverde (**Allegato N. 5**) si evince che l'immobile sia stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre del 1967. Si deduce che non vi è quindi un titolo abilitativo originario.

Inoltre da quanto si evince dalla suindicata documentazione (**Allegato N. 5**), lo stato attuale dell'immobile è legittimato dai seguenti titoli abilitativi:

- permesso di costruire N° 01 del 03/03/2008;
- permesso di costruire in sanatoria N° 09 del 01/06/2009 che di fatto rappresenta l'ultimo titolo abilitativo.

Strutturalmente, dalla documentazione rinvenuta presso il comune di Monteverde (**Allegato N. 5**), risulta presente:

- 
-
- l'avvenuto deposito di variante (in sanatoria) annotato sul registro depositi al n. 66266/Var. in data 10/04/2009.

Inoltre dalla documentazione estratta dal comune di Monteverde si evince che per tale immobile non sono presenti agli atti:

1. Certificato di ultimazione lavori e regolare esecuzione;
2. Certificazione prevenzione incendi;
3. Certificato agibilità;
4. Certificato di collaudo.

L'immobile non è dotato di Attestato di Qualificazione Energetica, né di Attestato di Prestazione Energetica.

Per la verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico, il C.T.U. ha raffrontato lo stato di fatto rilevato in loco con:

- la documentazione di progetto (elaborati grafici) del permesso di costruire in sanatoria N° 09 del 01/06/2009 **che rappresenta l'ultimo titolo edilizio (Allegato N.5)**;

che di seguito verranno indicati come **documentazione progettuale di raffronto**.

Dal suddetto raffronto, per quanto attiene all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è emerso quanto di seguito riportato:

PIANO PRIMO

1. errore di rappresentazione grafica della scala esterna di accesso al piano primo;
2. lieve variazione della distribuzione planimetrica degli ambienti interni;
3. diversa ubicazione planimetrica della porta e della finestra del wc;
4. errore di rappresentazione grafica della scala di collegamento interna tra il primo e il secondo piano;
5. allargamento del vano di collegamento tra gli ambienti salotto e soggiorno;
6. errore di rappresentazione grafica dei gradini di collegamento tra gli ambienti soggiorno e cucina;
7. diversa ubicazione planimetrica della finestra del soggiorno;
8. nel deposito dispensa c'è un divisorio non presente nella documentazione progettuale di raffronto, con la conseguente formazione di due depositi dispensa con accesso indipendente;

PIANO SECONDO

9. lieve variazione della distribuzione planimetrica di alcuni ambienti interni;

- 
-
10. presenza di una cabina armadio nella camera da letto 1 non rappresentata nella documentazione progettuale di raffronto;
 11. non sono rappresentati nella documentazione progettuale di raffronto, i gradini di ingresso nella camera da letto 1 e nel corridoio e i gradini presenti nel corridoio prima della camera da letto 3 e del deposito;
 12. allargamento dei vani di collegamento presenti nel corridoio;
 13. presenza di un ambiente, indicato come ambiente 1, non rappresentato nella documentazione progettuale di raffronto e presumibilmente di proprietà terzi;
 14. cornicione non rappresentato nella documentazione progettuale di raffronto;

SEZIONE A-A'

Si premette che in planimetria non è rappresentata la linea di sezione A-A'. Si ritiene che presumibilmente la stessa sia allocata in senso trasversale all'immobile, in corrispondenza del balcone della cucina e della finestra della camera da letto 3.

15. nell'ambiente cucina l'altezza di interpiano è pari a 2,50 m anziché 2,70 m. Si precisa che nei restanti ambienti al piano primo l'altezza di interpiano è pari a 2,66 m;
16. l'altezza minima misurata nella camera da letto 3 è pari a 2,22 m anziché 2,40 m;
17. l'altezza massima misurata nell'ambiente deposito è pari a 3,72 m anziché 3,80 m;
18. nella sezione non sono riportate le travi in legno presenti all'intradosso del solaio di copertura.

Si precisa che per i restanti ambienti al piano secondo non è possibile fare una comparazione delle altezze, non essendo presente tra la documentazione progettuale di raffronto sezioni di riferimento. Si evidenzia a tal proposito che i restanti ambienti al piano secondo sono ubicati su di un piano sito a diversa quota rispetto a quello degli ambienti camera letto 3 e deposito.

19. l'altezza alla linea di gronda 1 è pari a 6,88 m anziché 7,07 m;
20. l'altezza alla linea di gronda 2 è pari a 8,22 m anziché 8,35 m.

PROSPETTO FRONTALE

21. errore di rappresentazione grafica della scala esterna di accesso al piano primo;
22. diversa ubicazione planimetrica della finestra del wc;
23. diversa ubicazione planimetrica della finestra del soggiorno;

- 
-
24. nel prospetto frontale non sono rappresentate le travi in legno presenti all'intradosso del solaio di copertura;
 25. l'altezza alla linea di gronda 1, misurata nelle vicinanze del balcone della cucina, è pari a 6,84 m anziché 7,07 m;
 26. l'altezza alla linea di gronda 2, misurata nelle vicinanze del balcone della cucina, è pari a 8,20 m anziché 8,36 m;
 27. l'altezza alla linea di gronda 1, misurata all'estremo sinistro del prospetto frontale, è pari a 6,98 m anziché 7,23 m;
 28. l'altezza alla linea di gronda 2, misurata all'estremo sinistro del prospetto frontale, è pari a 8,34 m anziché 8,52 m;
 29. l'altezza alla linea di gronda 1, misurata all'estremo destro del prospetto frontale, è pari a 6,24 m anziché 6,43 m.

Constatate le suddette problematiche, dopo aver acquisito le opportune informazioni presso l'UTC di Monteverde, si passa ad analizzarle punto per punto:

- a) relativamente alle problematiche di cui ai punti da 1) a 12) e 14) si ritiene si possa procedere con richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- b) con riferimento al punto 13) si ritiene che la difformità possa essere sanata ripristinando lo stato dei luoghi secondo le previsioni progettuali dell'ultima pratica edilizia;
- c) per quanto riguarda le problematiche di cui al punto 15), relativamente all'ambiente cucina, vista l'altezza misurata e quanto disposto dagli strumenti urbanistici, si ritiene che l'ambiente non possa essere destinato a cucina ma a locale accessorio. Si ritiene che anche in tal caso si possa procedere con richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Invece per quanto concerne l'altezza rilevata negli altri ambienti al piano terra, la quale è lievemente inferiore ai 2,70 m, si ritiene che tale fattispecie ricada nell'applicazione dell'art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001;
- d) rispetto alle altre problematiche evidenziate al sottoparagrafo **SEZIONE A-A'** si ritiene si possa procedere con richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001;

- e) relativamente alle problematiche evidenziate al sottoparagrafo **PROSPETTO FRONTALE** si ritiene si possa procedere con richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

I costi previsti, per la regolarizzazione urbanistica delle problematiche specificate ai punti da 1) a 12), da 14) a 29), attraverso richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 di cui al punto **a), c), d) ed e)**, sono stimati in **€ 5.000,00** (onnicomprensivo).

I costi previsti, per la regolarizzazione urbanistica della problematica specificata al punto 13), attraverso il ripristino dello stato dei luoghi di cui al punto **b)**, sono stimati in **€ 2.500,00** (onnicomprensivo).

Quindi l'importo complessivo per la regolarizzazione urbanistica del bene è stimato in:

- $(€ 5.000,00 + € 2.500,00) = € 7.500,00$.

4.2 Unità immobiliari depositi

Dalla documentazione estratta presso il comune di Monteverde si evince che allo stato attuale i due depositi oggetto di pignoramento, ricadenti in agro del comune di Monteverde (AV), sono riportati nel Piano Urbanistico Comunale in zona "Zona A2 - Centro Storico" che comprende il centro urbano consolidato. In tale zona gli obiettivi del PUC sono il restauro, il recupero, la riqualificazione e la rifunzionalizzazione del tessuto urbano esistente e degli spazi pubblici anche mediante l'integrazione moderata di tecnologie innovative per l'energia sostenibile, la comunicazione e i servizi. Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% delle densità media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq. Le destinazioni d'uso previste sono residenza, commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici, etc ... e tutte le attività necessarie e complementari alla residenza (**Allegato N. 5**).

Dalla documentazione estratta presso il comune di Monteverde (**Allegato N. 5**) si evince che per gli stessi, presso gli archivi dell'Ente non sono state reperite pratiche edilizie recenti.

Gli stessi sono immobili realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge n° 765 del 1967, la cosiddetta "Legge Ponte".

Non essendovi agli atti dell'Ente alcuna documentazione urbanistica non è possibile una verifica comparativa rispetto allo stato dei luoghi.

Per i due locali deposito il C.T.U. ha estratto le planimetrie catastali, le quali essendo prive di riferimenti metrici non consentono una verifica comparativa con lo stato dei luoghi.

In ogni caso si evidenzia che in sede di accesso non è stato possibile procedere ad un rilievo dettagliato dei suindicati immobili, essendo gli stessi occupati completamente da oggetti/suppellettili di varia natura.

Ciò detto, visto che per i due immobili non è stato possibile procedere ad un'elaborazione delle rispettive planimetrie, le planimetrie e le consistenze di riferimento sono quelle catastali (**Allegato N. 3**).

5. Identificazione catastale dell'immobile

Dalle visure catastali, effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate (Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio Servizi Catastali), in allegato alla presente (**Allegato N. 3**), il sottoscritto accertava i dati catastali dei beni oggetto di pignoramento.

Gli stessi risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Monteverde (AV) con i seguenti dati:

- **Immobilabile 1:** Foglio 13, particella 967, sub 7, categoria A/3, classe 1, vani 7,5, con rendita catastale di Euro 271,14, vico Sant'Antonio n. 27, piano 1-2;
- **Immobilabile 2:** Foglio 13, particella 363, sub 2, categoria C/2, classe 5; consistenza 13 mq, con rendita catastale di Euro 17,46, vico Sant'Antonio n. 58, piano T;
- **Immobilabile 3:** Foglio 13, particella 363, sub 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 42 mq, con rendita catastale di Euro 32,54, vico Sant'Antonio n. 64, piano T.

Per gli immobili 2 e 3 i dati accertati al Catasto (**Allegato N. 3**) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Per l'immobile 1, invece, i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono: Foglio 13, particella 378, sub 7, vico Sant'Antonio n. 27, piano 1-2.

Inoltre l'immobile 1 nell'atto di pignoramento è identificato come in corso di costruzione. Tali dati non coincidono con quelli sopraindicati e accertati al Catasto (**Allegato N. 3**).

Inoltre per l'immobile 1 la planimetria catastale, estratta presso l'Agenzia dell'Entrate (Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio Servizi Catastali) (**Allegato N. 3**), non coincide con lo stato dei luoghi.

Per gli altri due immobili si ribadisce quanto specificato al paragrafo "**Verifica regolarità del bene sotto il profilo urbanistico**", ovverosia che nel corso dell'accesso non è stato possibile effettuare un rilievo metrico esaustivo degli stessi e accertare la coincidenza o meno dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali estratte.

Ciò detto, e tenendo conto che - per quanto riscontrato urbanisticamente - l'immobile 1 deve essere sottoposto a pratiche edilizie di sanatoria, è consigliabile successivamente procedere con un aggiornamento catastale, il cui costo si stima in € 2.000,00.

Per gli immobili 2 e 3 è consigliabile, dopo avere reso gli stessi rilevabili, procedere ad una verifica e se necessario ad un eventuale aggiornamento catastale.

6. Verifica presupposti applicazione disposizioni dell'art. 1, co. 376, l.n. 178/20

Il C.T.U. ritiene che non sussistono i presupposti per l'applicazione delle disposizioni dell'art. 1, co. 376, l.n. 178/20.

7. Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

Gli immobili oggetto di pignoramento sono tre:

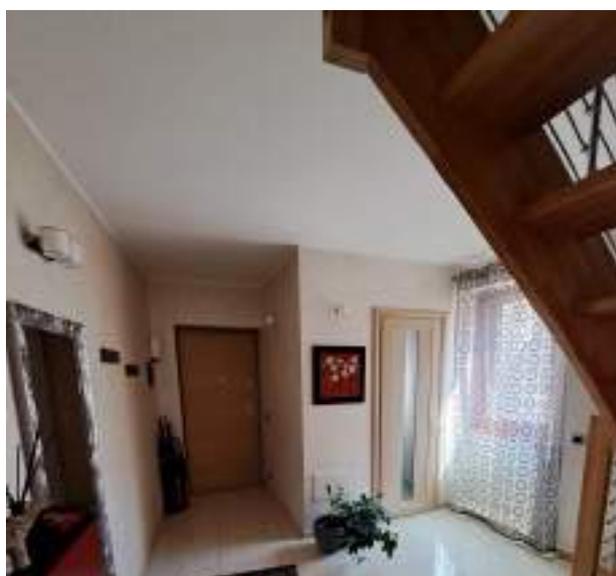
1. unità immobiliare per civile abitazione, sita nel comune di Monteverde (AV), al Vico S. Antonio N. 27, dislocata su due livelli: piano primo e secondo, i cui dati catastali sono: Foglio 13, particella 967, sub 7, categoria A/3, classe 1, vani 7,5, con rendita catastale di Euro 271,14;
2. unità immobiliari depositi, siti nel comune di Monteverde (AV), al Vico S. Antonio N. 58 e 64, dislocati al piano terra di un fabbricato per civile abitazione i cui dati catastali sono rispettivamente:
 - Foglio 13, particella 363, sub 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, con rendita catastale di Euro 17,46;
 - Foglio 13, particella 363, sub 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 42 mq, con rendita catastale di Euro 32,54.

7.1 Unità immobiliare per civile abitazione

All'unità immobiliare per civile abitazione, oggetto di pignoramento, è possibile accedere per il tramite di una scala esterna, ubicata sul prospetto nord a confine con Vico Sant'Antonio.



L'ingresso dell'unità immobiliare ha una superficie di circa 1,89 mq.



A partire dall'ingresso è possibile accedere al salotto, avente superficie di circa 7,43 mq. Complessivamente ingresso e salotto hanno una superficie di circa 9,32 mq.



Dal salotto è possibile accedere al bagno, avente superficie di circa 2,31 mq e al



soggiorno con superficie di circa 17,23 mq.

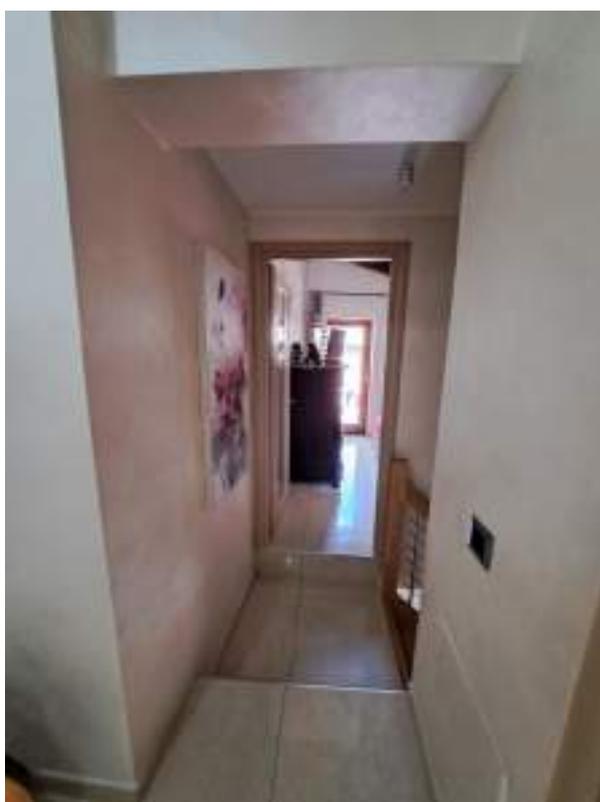


Dal soggiorno, per il tramite di tre gradini, è possibile raggiungere l'ambiente cucina di circa 14,12 mq.



La cucina è servita da due depositi ripostiglio rispettivamente di circa 1,89 mq e 2,14 mq e da un balcone di circa 2,07 mq.

Dal salotto, per il tramite di una scala interna, è inoltre possibile raggiungere il pianerottolo/disimpegno al piano secondo, avente superficie di circa 1,00 mq.



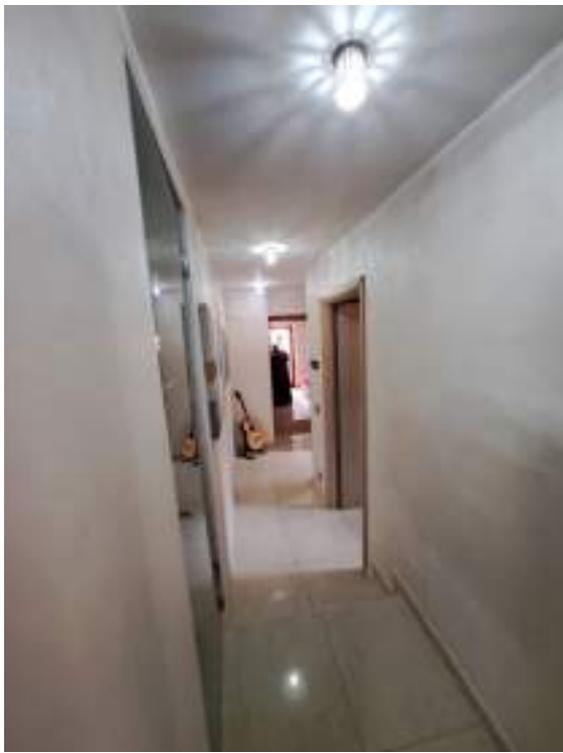
Dal disimpegno, procedendo sulla destra, è possibile accedere alla camera da letto 1, avente superficie di circa 11,42 mq.



La camera da letto 1 presenta un balcone avente superficie di circa 2,93 mq.



Inoltre, dal disimpegno, procedendo sulla sinistra, è possibile accedere al corridoio di circa 7,11 mq, attraverso il quale è possibile raggiungere i restanti ambienti al piano secondo.



Il primo ambiente raggiungibile è il wc, avente superficie di circa 4,45 mq.



Proseguendo lungo il corridoio è possibile accedere alla camera da letto n. 2 di circa 8,61 mq.



Proseguendo sulla destra, subito dopo i gradini vi è un ambiente, indicato come ambiente 1, che come specificato nel paragrafo “Verifica regolarità del bene sotto il profilo urbanistico” è un ambiente non riportato nella documentazione progettuale di raffronto e presumibilmente di proprietà terzi. Ancora continuando è possibile raggiungere la camera da letto 3, di circa 10,77 mq e l’ambiente deposito di circa 6,00 mq.





Al piano primo l'altezza interna utile degli ambienti ingresso, salotto, wc e soggiorno è di circa 2,66 m; mentre per gli ambienti cucina e i depositi dispensa è di circa 2,50 m.

Al piano secondo sottotetto invece l'altezza varia ambiente per ambiente essendo il soffitto (intradosso copertura) inclinato.

Da quanto si evince dall'elaborato "*13. trasmissione atti depositati presso Genio Civile per abuso*" di cui all'**(Allegato N.5)** l'immobile è caratterizzato da una struttura in muratura portante, con solai in putrelle di ferro e tavelloni.

L'intera unità immobiliare è caratterizzata da una pavimentazione in gres porcellanato di color chiaro come è possibile vedere dalle foto. Anche i wc sono caratterizzati da pavimentazione in gres porcellanato di diversa tipologia rispetto al resto dell'abitazione. Gli stessi hanno anche le pareti rivestite con pavimentazione fino ad un'altezza di circa 2,00 m dal livello del pavimento.

I balconi sono caratterizzati da pavimentazione in gress porcellanato color chiaro, mentre le ringhiere sono in ferro.

Anche la cucina ha le pareti rivestite da pavimentazione (solo quelle però dove sono ubicati i mobili della cucina stessa).

La porta di ingresso all'unità immobiliare è del tipo blindata, mentre le porte interne sono in legno di color chiaro, tutte a battente.

Gli infissi esterni sono in alluminio-legno, con doppio vetro, con vetrocamera e con sistema oscurante del tipo a persiane con lamelle orientabili in alluminio color testa di moro, presenti solo al piano primo. Tutti gli infissi esterni sono dotati di zanzariere.

Le tramezzature interne sono del tipo in forati laterizi dello spessore di 10 cm, rivestite, così come il soffitto, da intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura di tonalità chiare.

Il soffitto del corridoio al piano secondo presenta una struttura in cartongesso.

La scala di comunicazione interna è in legno con ringhiera in legno e acciaio cromato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, fotovoltaico, idrico, sanitario, termico; è collegato alla fognatura comunale e risulta completamente ammobiliato.

Per quanto concerne l'impianto termico lo stesso è del tipo riscaldamento a pavimento, alimentato da pompa di calore, la quale è utilizzata anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

7.2 Unità deposito 1

L'unità deposito 1 è ubicata nel comune di Monteverde (AV), al Vico S. Antonio N. 58, al piano terra di un fabbricato per civile abitazione.



L'ingresso a tale unità deposito, ubicato direttamente su Vico Sant'Antonio, è caratterizzato dalla presenza di una rampa.



Il deposito 1 è costituito da un unico ambiente.



Come specificato al paragrafo “Verifica regolarità del bene sotto il profilo urbanistico”, l’immobile è stato realizzato prima dell’entrata in vigore della Legge n° 765 del 1967, la cosiddetta “Legge Ponte”.

Si ribadisce che in sede di accesso non è stato possibile procedere ad un rilievo dettagliato dello stesso, essendo occupato completamente da oggetti/suppellettili di varia natura e quindi non è stato possibile procedere all’elaborazione della relativa planimetria.

Per tale ragione, la planimetria e la consistenza a cui si fa riferimento sono quelle catastali (**Allegato N. 3**).

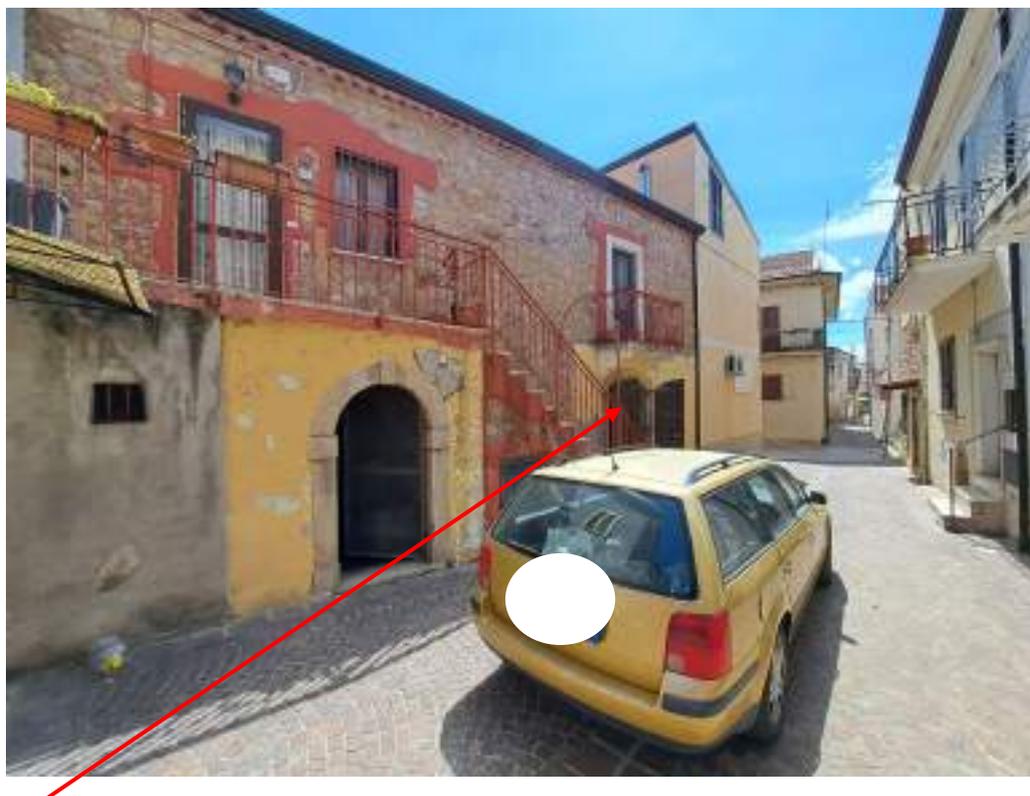
Dalle risultanze catastali si evince che l’immobile ha una superficie di 24,00 mq.

Per quanto è stato possibile visionare, l’immobile è caratterizzato da un unico vano di apertura (quello in corrispondenza dell’ingresso) e risulta privo di finiture interne ed impianti.

La struttura portante è in muratura di tufo.

7.2 Unità deposito 2

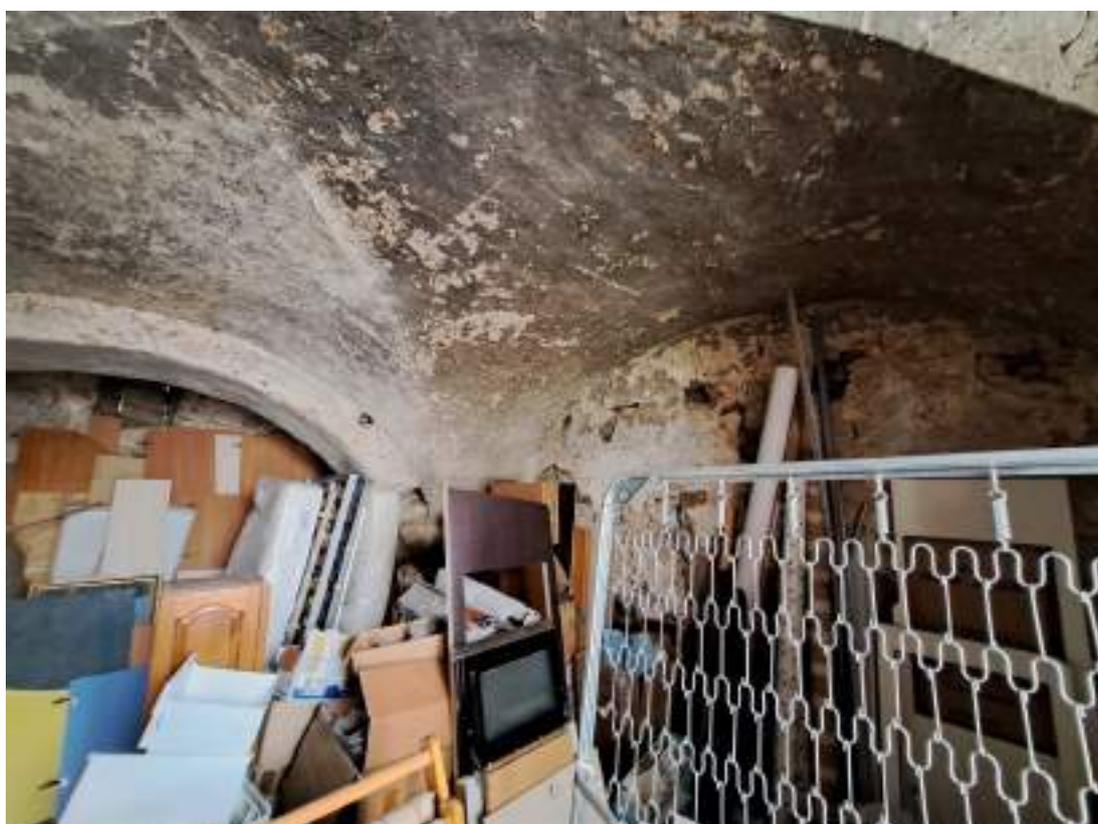
L'unità deposito 2 è ubicata nel comune di Monteverde (AV), al Vico S. Antonio N. 64, al piano terra di un fabbricato per civile abitazione (lo stesso fabbricato di cui fa parte l'unità deposito 1). Si evidenzia che le due unità deposito sono tra loro adiacenti.



L'ingresso a tale unità deposito, ubicato direttamente su Vico Sant'Antonio, è caratterizzato dalla presenza di un gradino.



Il deposito 2 anch'esso è costituito da un unico ambiente.





Come specificato al paragrafo “*Verifica regolarità del bene sotto il profilo urbanistico*”, l’immobile è stato realizzato prima dell’entrata in vigore della Legge n° 765 del 1967, la cosiddetta “Legge Ponte”.

Si ribadisce che in sede di accesso non è stato possibile procedere ad un rilievo dettagliato dello stesso, essendo occupato completamente da oggetti/suppellettili di varia natura e quindi non è stato possibile procedere all'elaborazione della relativa planimetria.

Per tale ragione, la planimetria e la consistenza a cui si fa riferimento sono quelle catastali (**Allegato N. 3**).

Dalle risultanze catastali si evince che l'immobile ha una superficie di 53,00 mq.

Per quanto è stato possibile visionare, l'immobile è caratterizzato da due vani di apertura (quello in corrispondenza dell'ingresso e un secondo di piccole dimensioni) e risulta privo di finiture interne ed impianti.

La struttura portante è in muratura di tufo.

8. Stima dei bene oggetto del pignoramento

8.1 Unità immobiliare per civile abitazione

Di seguito si riportano le superfici dei vari livelli:

Piano	Destinazione	S.U.
Primo	ingresso	9,32
	salotto	
	wc	2,31
	soggiorno	17,23
	cucina	14,12
	dep. disp. 1	1,89
	dep. disp. 2	2,14
Secondo	Pian./dis.	1,00
	letto 1	11,42
	corridoio	7,11
	wc	4,45
	letto 2	8,61
	letto 3	10,77
	deposito	6,00
TOTALE		96,37

Tab. 1

Piano	Destinazione	S.N.R.	S.N.R. rid.
Primo	balcone	2,07	0,62
	scala	8,29	4,15
Secondo	balcone	2,93	0,88
TOTALE		13,29	5,65

Tab.2

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto nel seguente modo:

- mediante accertamenti delle quotazioni immobiliari nel comune di riferimento;
- mediante l'utilizzo della banca dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- mediante l'uso del metodo di stima della "capitalizzazione dei redditi".

Nel primo caso, a seguito di indagini effettuate relativamente alle quotazioni immobiliari nel Comune di Monteverde (AV), il valore di mercato medio desunto è di €/mq 560,00. Tenendo conto che balconi e scale sono stati computati al 30%, si è ottenuto:

Superficie		Media valore mercato	Valore immobile
Abitazione + balc. + scale	102,02 mq	€/mq 560,00	€ 57.128,40

Nel secondo caso, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili siti nel Comune di Monteverde (AV) (zona Centrale/Centro Urbano), in stato conservativo ottimo, tipologia abitazioni civili, prevede per i valori di mercato (periodo di riferimento – Anno 2023 – Semestre 1) un range che va da un minimo di €/mq 570,00 ad un massimo di €/mq 670,00 per superficie lorda.

Ai fini estimativi vanno considerate le superfici al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, e si arrotondano al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Alle superfici lorde vanno aggiunte le superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali. Pertanto le superfici lorde dell'immobile in oggetto risultano le seguenti:

S.L. Abitazione	126,83
S.L. Scale (computata al 30%)	4,15
S.L. Balconi (computata al 30%)	1,50
TOTALE	132,48

Si ottiene il seguente valore medio:

media valore mercato O.I.A.T. :

$$\blacktriangleright \frac{\frac{€}{mq} 570,00 + \frac{€}{mq} 670,00}{2} = \frac{€}{mq} 620,00$$

Pertanto il valore dell'immobile in tal caso risulta:

Superficie		Media valore mercato O.I.A.T.	Valore immobile
Abitazione + balc. + scale	132,48 mq	€/mq 620,00	€ 82.137,60

Nel terzo caso, il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il saggio di capitalizzazione:

$$\text{Valore immobile} = R_n / r$$

dove R_n rappresenta il reddito netto annuo dell'immobile, mentre r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili siti nel Comune di Monteverde (AV) (zona Centrale/Centro Urbano), in stato conservativo ottimo, tipologia abitazioni civili, prevede per i valori di locazione (periodo di riferimento – Anno 2023 – Semestre 1) un range che va da un minimo di €/mq 2,30 a un massimo di €/mq 2,70 per superficie lorda, con un valore medio di €/mq 2,50.

Si ottiene il seguente valore di reddito lordo annuo dell'immobile:

$$R_l = \text{€/mq } 2,50 * 132,48 \text{ mq} * 12 = 3.974,40 \text{ €}$$

Stimando al 30% l'incidenza delle spese di parte padronale annue, si ottiene il seguente valore del reddito netto annuo dell'immobile:

$$R_n = (3.974,40 \text{ €} * 0,70) = 2.782,08 \text{ €}$$

Essendo il Comune di Monteverde un centro di piccole dimensioni, il sottoscritto ritiene equo per il saggio di capitalizzazione un valore compreso tra il 2,00-6,00% → 4,00%.

Si ottiene:

$$\text{Valore immobile} = R_n / r = \text{€ } 69.552,00$$

Facendo una media dei valori desunti si ottiene il seguente **valore dell'immobile**:

$$\frac{\text{€ } 57.128,40 + \text{€ } 82.137,60 + \text{€ } 69.552,00}{3} = \text{€ } 69.606,00.$$

Al valore così calcolato si applicano i seguenti coefficienti di abbattimento:

- 5 % per lo stato di manutenzione.

Il valore complessivo del bene pignorato, tenendo conto dei coefficienti di abbattimento risulta così determinato:

Valore complessivo immobile = (€ 69.606,00) * 0.95 (per lo stato di manutenzione) = € 66.125,70 (sessantaseimilacentovecinque/70), ponendo a carico della procedura gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica, all'aggiornamento catastale ed alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.

All'importo sopra indicato, nell'ipotesi in cui gli oneri su descritti siano lasciati interamente a carico della parte acquirente, va detratto:

- l'importo per la regolarizzazione urbanistica del bene, pari a € 7.500,00 come riportato nel paragrafo "**Verifica regolarità del bene sotto il profilo urbanistico**";
- l'importo per l'aggiornamento catastale, stimato in € 2.000,00, e l'importo per la redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile, necessario per eventuale decreto di trasferimento, stimato in € 500,00, ottenendo il seguente valore:

Importi da detrarre (€7.500,00 + € 2.000,00 + € 500,00) = € 10.000,00

**Valore immobile = € 66.125,70 - € 10.000,00 =
€ 56.125,70 (cinquantaseimilacentocinque/70)**

Di seguito si riporta tabella riepilogativa:

a) Valore immobile al lordo dei coefficienti di abbattimento e ponendo a carico della procedura gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica, all'aggiornamento catastale ed alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.	€ 69.606,00
b) Valore immobile al netto dei coefficienti di abbattimento e ponendo a carico della procedura gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica, all'aggiornamento catastale ed alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.	(€69.606,00) * 0.95 (per lo stato di manutenzione) = € 66.125,70
c) Valore immobile al netto dei coefficienti di abbattimento e ponendo a carico della parte acquirente gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica, all'aggiornamento catastale ed alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.	€ 66.125,70 - € 7.500,00 - € 2.000,00 - € 500,00 € 56.125,70

8.2 Unità deposito 1

Di seguito le superfici desunte dalla documentazione catastale (**Allegato N. 3**), per quanto specificato nei paragrafi precedenti:

Piano	Destinazione	S.U.
Terra	deposito	24,00
TOTALE		24,00

Tab. 3

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto nel seguente modo:

- mediante accertamenti delle quotazioni immobiliari nel comune di riferimento;
- mediante l'utilizzo della banca dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- mediante l'uso del metodo di stima della "capitalizzazione dei redditi".

Nel primo caso, a seguito di indagini effettuate relativamente alle quotazioni immobiliari nel Comune di Monteverde (AV), il valore di mercato medio desunto è di €/mq 300,00. Si è ottenuto:

Superficie		Media valore mercato	Valore immobile
Unità deposito 1	24,00 mq	€/mq 300,00	€ 7.200,00

Nel secondo caso, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili siti nel Comune di Monteverde (AV) (zona Centrale/Centro Urbano), in stato conservativo normale, tipologia magazzini, prevede per i valori di mercato (periodo di riferimento – Anno 2023 – Semestre 1) un range che va da un minimo di €/mq 370,00 ad un massimo di €/mq 430,00 per superficie lorda.

Nel caso in esame la superficie di riferimento è quella desunta dalla documentazione catastale (**Allegato N. 3**), per quanto specificato nei paragrafi precedenti.

Si ottiene il seguente valore medio:

media valore mercato O.I.A.T. :

$$\text{➤ } \frac{\frac{€}{\text{mq}} 370,00 + \frac{€}{\text{mq}} 430,00}{2} = \frac{€}{\text{mq}} 400,00$$

Pertanto il valore dell'immobile in tal caso risulta:

Superficie		Media valore mercato O.I.A.T.	Valore immobile
Unità deposito 1	24,00 mq	€/mq 400,00	€ 9.600,00

Nel terzo caso, il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il saggio di capitalizzazione:

$$\text{Valore immobile} = R_n / r$$

dove R_n rappresenta il reddito netto annuo dell'immobile, mentre r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili siti nel Comune di Monteverde (AV) (zona Centrale/Centro Urbano), in stato conservativo normale, tipologia magazzini, prevede per i valori di locazione (periodo di riferimento – Anno 2023 – Semestre 1) un range che va da un minimo di €/mq 1,40 a un massimo di €/mq 1,90 per superficie lorda, con un valore medio di €/mq 1,65.

Si ottiene il seguente valore di reddito lordo annuo dell'immobile:

$$R_l = \text{€/mq } 1,65 * 24,00 \text{ mq} * 12 = 475,20 \text{ €}$$

Stimando al 30% l'incidenza delle spese di parte padronale annue, si ottiene il seguente valore del reddito netto annuo dell'immobile:

$$R_n = (475,20 \text{ €} * 0,70) = 332,64 \text{ €}$$

Essendo il Comune di Monteverde un centro di piccole dimensioni, il sottoscritto ritiene equo per il saggio di capitalizzazione un valore compreso tra il 2,00-6,00% → 4,00%.

Si ottiene:

$$\text{Valore immobile} = R_n / r = \text{€ } 8.316,00$$

Facendo una media dei valori desunti si ottiene il seguente **valore dell'immobile**:

$$\frac{\text{€ } 7.200,00 + \text{€ } 9.600,00 + \text{€ } 8.316,00}{3} = \text{€ } 8.372,00.$$

Al valore così calcolato si applicano i seguenti coefficienti di abbattimento:

- 10 % per lo stato di manutenzione.

Il valore complessivo del bene pignorato, tenendo conto dei coefficienti di abbattimento risulta così determinato:

$$\text{Valore complessivo immobile} = (\text{€ } 8.372,00) * 0,90 \text{ (per lo stato di manutenzione)} \\ = \text{€ } 7.534,80 \text{ (settemilacinquecentotrentaquattro/80)}.$$

Di seguito si riporta tabella riepilogativa:

a) Valore immobile al lordo dei coefficienti di abbattimento.	€8.372,00
b) Valore immobile al netto dei coefficienti di abbattimento	(€8.372,00) * 0.90 (per lo stato di manutenzione) = € 7.534,80

8.2 Unità deposito 2

Di seguito le superfici desunte dalla documentazione catastale (**Allegato N. 3**), per quanto specificato nei paragrafi precedenti:

Piano	Destinazione	S.U.
Terra	deposito	53,00
TOTALE		53,00

Tab. 3

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto nel seguente modo:

- mediante accertamenti delle quotazioni immobiliari nel comune di riferimento;
- mediante l'utilizzo della banca dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- mediante l'uso del metodo di stima della "capitalizzazione dei redditi".

Nel primo caso, a seguito di indagini effettuate relativamente alle quotazioni immobiliari nel Comune di Monteverde (AV), il valore di mercato medio desunto è di €/mq 300,00. Si è ottenuto:

Superficie		Media valore mercato	Valore immobile
Unità deposito 2	53,00 mq	€/mq 300,00	€ 15.900,00

Nel secondo caso, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili siti nel Comune di Monteverde (AV) (zona Centrale/Centro Urbano), in stato conservativo normale, tipologia magazzini, prevede per i valori di mercato (periodo di riferimento – Anno 2023 – Semestre 1) un range che va da un minimo di €/mq 370,00 ad un massimo di €/mq 430,00 per superficie lorda.

Nel caso in esame la superficie di riferimento è quella desunta dalla documentazione catastale (**Allegato N. 3**), per quanto specificato nei paragrafi precedenti.

Si ottiene il seguente valore medio:

media valore mercato O.I.A.T. :

$$\triangleright \frac{\frac{\text{€}}{\text{mq}}370,00 + \frac{\text{€}}{\text{mq}}430,00}{2} = \frac{\text{€}}{\text{mq}}400,00$$

Pertanto il valore dell'immobile in tal caso risulta:

Superficie		Media valore mercato O.I.A.T.	Valore immobile
Unità deposito 1	53,00 mq	€/mq 400,00	€ 21.200,00

Nel terzo caso, il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il saggio di capitalizzazione:

$$\text{Valore immobile} = R_n / r$$

dove R_n rappresenta il reddito netto annuo dell'immobile, mentre r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili siti nel Comune di Monteverde (AV) (zona Centrale/Centro Urbano), in stato conservativo normale, tipologia magazzini, prevede per i valori di locazione (periodo di riferimento – Anno 2023 – Semestre 1) un range che va da un minimo di €/mq 1,40 a un massimo di €/mq 1,90 per superficie lorda, con un valore medio di €/mq 1,65.

Si ottiene il seguente valore di reddito lordo annuo dell'immobile:

$$R_l = \text{€/mq } 1,65 * 53,00 \text{ mq} * 12 = 1.049,40 \text{ €}$$

Stimando al 30% l'incidenza delle spese di parte padronale annue, si ottiene il seguente valore del reddito netto annuo dell'immobile:

$$R_n = (1.049,40 \text{ €} * 0,70) = 734,58 \text{ €}$$

Essendo il Comune di Monteverde un centro di piccole dimensioni, il sottoscritto ritiene equo per il saggio di capitalizzazione un valore compreso tra il 2,00-6,00% → 4,00%.

Si ottiene:

$$\text{Valore immobile} = R_n / r = \text{€ } 18.364,50$$

Facendo una media dei valori desunti si ottiene il seguente **valore dell'immobile**:

