



TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * *

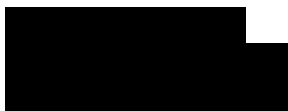
OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N.75/2022

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI AVELLINO

“ [REDACTED] .”

* * *

GIUDICE DELEGATO:
CUSTODE IMMOBILI:
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:



* * *

Al Signor Giudice, [REDACTED]

Premessa

Il sottoscritto Arch. [REDACTED] con studio in Avellino alla via Tagliamento n.43, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino con il [REDACTED] veniva nominato dalla S.V., Consulente Tecnico d'Ufficio con il seguente incarico:

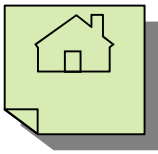
“Tenuto conto della relazione in atti e delle osservazioni del CTP, parte debitrice, provveda l'esperto ad eseguire le opportune verifiche ed a rendere i necessari chiarimenti.”

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento sito nel Comune di [REDACTED]

[REDACTED] del fabbricato condominiale di [REDACTED]
[REDACTED]

Detto fabbricato condominiale, realizzato in virtù della Concessione edilizia n. [REDACTED]
[REDACTED] è costituito da quattro piani fuori terra, oltre al piano seminterrato destinato a garage.

La Concessione di cui sopra, prevedeva che i primi tre livelli del fabbricato avessero destinazione residenziale, mentre il quarto livello (mansardato) sottotetto ad uso deposito, oltre al citato piano seminterrato-garage.



Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

Successivamente con il Permesso a Costruire in Sanatoria [REDACTED], è stato richiesto ed ottenuto il cambio di destinazione d'uso dell'intero piano mansardato, con la realizzazione di fatto di due distinte unità abitative.

In particolare la mansarda n.2 risulta essere l'immobile in argomento, la cui superficie utile, oggetto di cambio di destinazione d'uso è pari a mq.80,13.

Il tutto come meglio specificato dagli allegati nn.6 e 7, già prodotti dal C.T.U. [REDACTED]

* * *

RELAZIONE TECNICA

Accertamenti preliminari e studio della documentazione agli atti

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto si è proceduto:

- a) *Sopralluogo dell'immobile oggetto della procedura per verificare la consistenza immobiliare, le caratteristiche costruttive e la tipologia delle finiture.*
- b) *Studio della documentazione agli atti:*

a) Sopralluogo dell'immobile:

In data 08/11/2023, previo avviso alle parti a mezzo PEC del 27/10/2023 si è proceduto al sopralluogo presso l'appartamento di via [REDACTED]

In questa sede alla presenza continua dei Sigg./ri:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

previa lettura, alle parti, dell'incarico ricevuto è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile, annotando su foglio a parte le caratteristiche costruttive e la tipologia delle finiture, nonché le considerazioni circa lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso.

All'esito del sopralluogo e dopo la restituzione grafica dei rilievi effettuati in sito, si è riscontrato quanto segue.



Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

➤ Consistenza appartamento:

Riepilogo delle superfici

Piano 4° - Sup. utile:

➤	Ingresso- Soggiorno	mq.45,78
➤	Cucina	mq. 7,10
➤	disimpegno	mq. 6,25
➤	Bagno	mq. 7,70
➤	Camera	mq.14,70
Sommano Sup. Utile Piano 4°		mq.81,53

Superficie non residenziale

Terrazzo (balcone)	mq.14,00
Terrazzo (balcone)	mq. 8,00
<u>Deposito (sottotetto)*</u>	<u>mq.10,85</u>
Sommano S.n.r.	mq.32,85

*N.B.:

La superficie rilevata del vano sottotetto rilevata è pari a mq.27,60, ma ai fini del calcolo delle superfici non residenziali, è stata considerata solo la porzione praticabile e catastalmente definita (s.n.r), ovvero quella con altezza non inferiore a mt.1,50. (vedasi allegato n.3 Planimetrie stato di fatto)

➤ Caratteristiche costruttive e finiture:

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, sia le caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale, sia quelle relative all'appartamento in argomento.

In particolare il fabbricato è stato realizzato con struttura intelaiata (pilastri e travi) in c.a., solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate con sovrastante guaina impermeabilizzante (priva di manto di tegole).

Le tramezzature interne e le tompagnature esterne sono state realizzate in muratura di laterizio forato con finiture di intonaco di tipo civile e tinteggiatura.

I collegamenti verticali sono assicurati solo dalla scala interna, in quanto il fabbricato è privo di ascensore.

L'edificio si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione, in quanto sia le facciate del fabbricato che i succioli dei balconi ed i relativi frontalini necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Il tutto come meglio evidenziato dal rilievo fotografico che segue.



**Studio Tecnico di Progettazione Architettonica
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime**

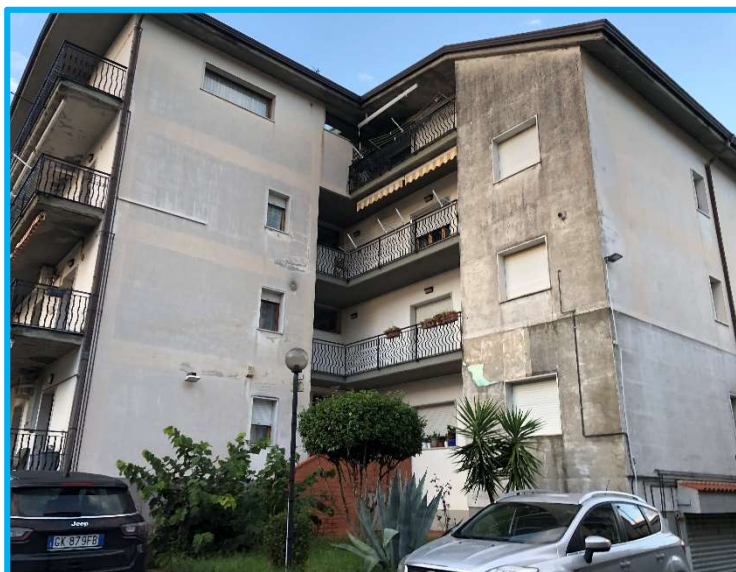
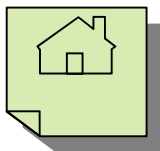


Foto nn.1-2-3-4: Il fabbricato di via della Corte n.24.





Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

L'appartamento, invece, è composto da ampio soggiorno, cucina-angolo cottura, disimpegno di accesso alla camera da letto ed al bagno, nonché dal vano sottotetto; completano la dotazione dell'immobile due balconi, il primo prospiciente il soggiorno e l'altro con accesso dalla camera da letto.

Si precisa che il vano sottotetto allo stato è utilizzato come ulteriore camera da letto, ma di fatto non ha le caratteristiche di abitabilità, sia in relazione all'altezza media interna, sia in riferimento ai rapporti aero-illuminanti non garantiti dall'unica finestra presente nel locale.

Inoltre detto locale assentito volumetricamente dalla concessione edilizia [REDACTED], non avendo le caratteristiche di abitabilità, non è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso, ottenuto con il Permesso a Costruire in Sanatoria [REDACTED], nè risulta indicato tra le superfici non residenziali di pertinenza dell'appartamento; al contrario, tale ambiente, è riportato nella planimetria catastale registrata agli atti del N.C.E.U.

Tale incongruenza può essere sanata mediante due attività:

- 1) Urbanisticamente, con la presentazione della CILA in sanatoria, per l'apertura del vano porta di collegamento tra l'appartamento ed il locale sottotetto;
- 2) Catastalmente con presentazione della variazione catastale, che tenga conto della superficie non residenziale relativa al sottotetto, con particolare riferimento, alla sola porzione praticabile con altezza non inferiore a mt.1,50, la cui consistenza è pari a mq.10,85.

Nel dettaglio le finiture riscontrate sono le seguenti:

- Pavimenti in monocottura dai colori chiari dim./ni cm.30x30;
- Infissi esterni in legno, con persiane avvolgibili in plastica;
- Infissi interni in legno tamburato;
- Tinteggiature interne con finitura a spatola;
- Il bagno è dotato di sanitari e rivestimenti in ceramica del tipo;
- Impianti, elettrico, idrico e di scarico, sono stati realizzati sottotraccia e collegati alle reti di servizio;
- Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e radiatori in ghisa.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è da ritenersi discreto ad eccezione degli infissi esterni che denotano la mancanza di interventi di manutenzione ordinaria sulla parte



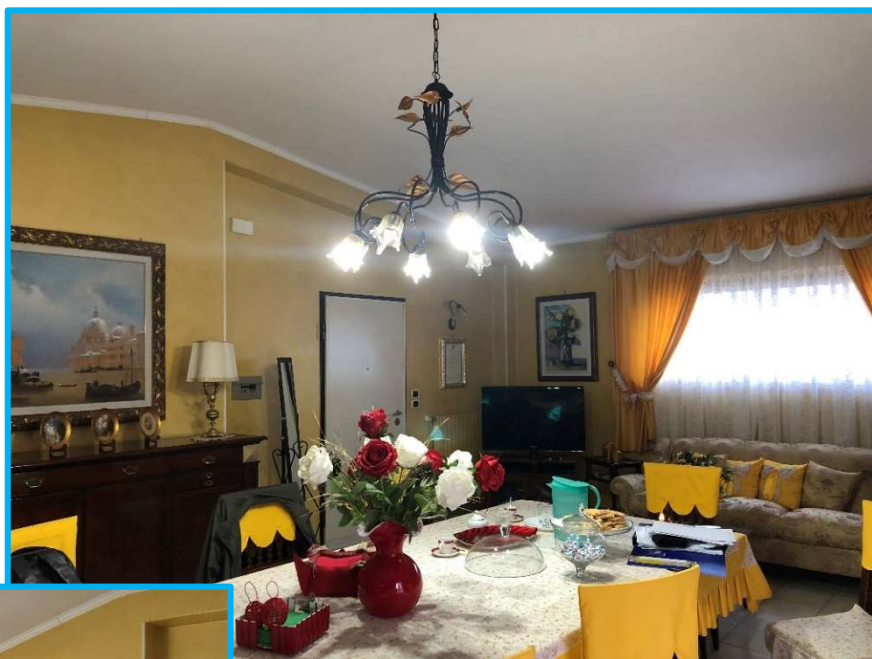
Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

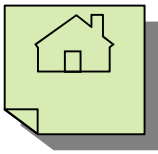
esterna esposta agli agenti atmosferici ed al locale sottotetto che presenta infiltrazioni di acqua dall'infisso esterno e tracce di umidità provenienti dalla copertura.

Il tutto come meglio evidenziato dalle foto che seguono.

Foto nn.5-6-7:

L'ampio soggiorno e la cucina





Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

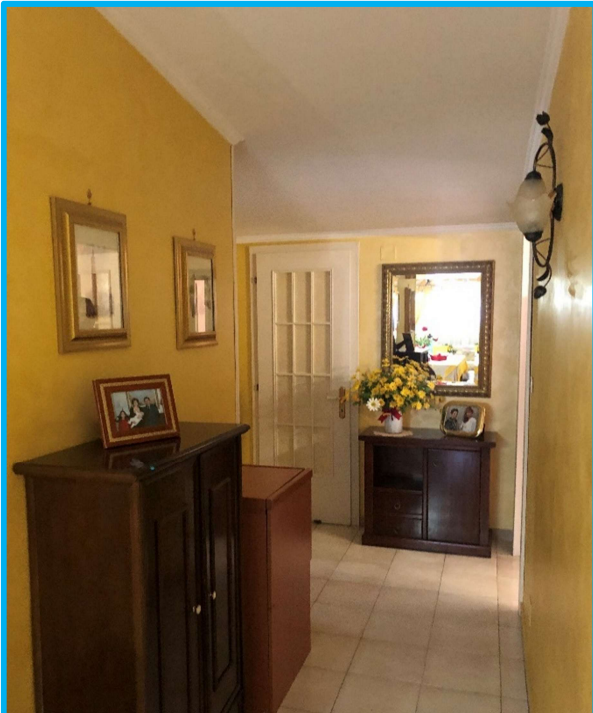
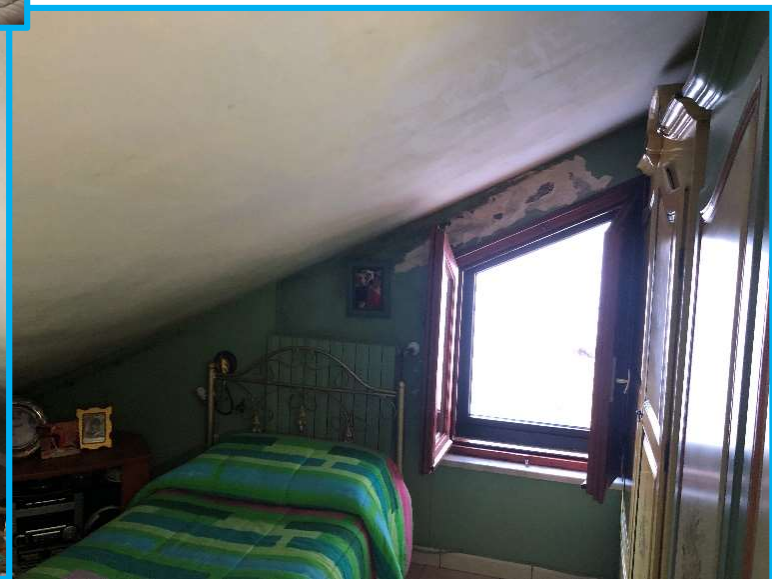


Foto nn.8-9-10-11-12: in sequenza gli altri ambienti della casa, disimpegno bagno camera da letto e locale sottotetto adibito ad ulteriore camera da letto.

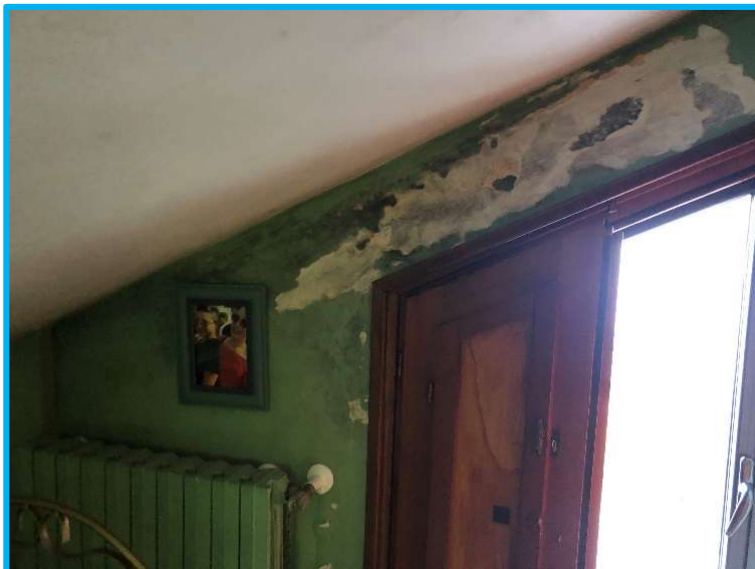


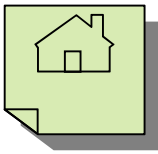


Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime



Foto nn.13-14-15-16-17: le infiltrazioni presenti nel locale sottotetto, le condizioni di scarsa manutenzione degli infissi esterni e le problematiche esistenti sui paramenti murari dovuti ai dilavamenti provenienti dalle scossaline della copertura.





Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

b) Studio della documentazione agli atti:

✓

Dal confronto effettuato tra la Relazione del C.T.U., [redacted] e le osservazioni poste dal C.T.P. [redacted], è risultato che:

Il CTU, [redacted] nella sua Relazione Tecnica, al paragrafo 4.1.4. "regolarità amministrativa dei fabbricati" ed in particolare a pag. 12 – "Verifica conformità, asserisce erroneamente che: "Dal confronto tra quanto approvato al Comune, Concessione edilizia [redacted] e successivo Permesso a Costruire in sanatoria [redacted] e le planimetrie catastali (coincidenti con lo stato dei luoghi verificato da sopralluogo), non si evincono difformità tra quanto approvato e lo stato dei luoghi."

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto e dalla verifica della documentazione agli atti, prodotta dallo stesso C.T.U., si è riscontrato invece, che l'appartamento non risulta conforme al Permesso a costruire in sanatoria [redacted]

Infatti allo stato, è stato rilevato un locale sottotetto, annesso all'appartamento, con accesso diretto dal medesimo che invece non risulta nella planimetria allegata al permesso a costruire in sanatoria.

La relativa superficie non è riportata nel calcolo delle superfici utili oggetto di sanatoria e neppure indicata come s.n.r. annessa all'appartamento, anche se risulta nel calcolo dei volumi assentiti dalla concessione originaria.

Planimetria allegata al PdC in sanatoria

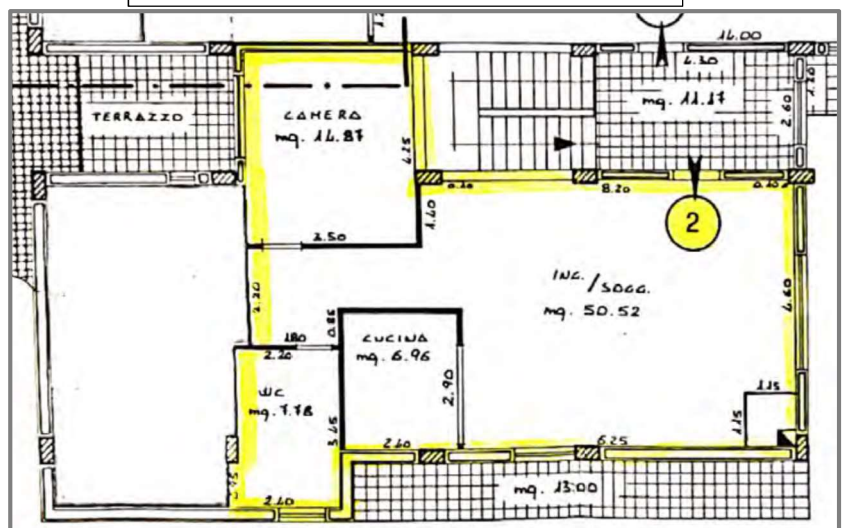
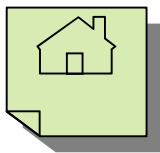


Tabella delle superfici oggetto di cambio di dest. uso

CALCOLO SUPERFICI e VOLUMI							
ROGETTO			SUPERFICI REALIZZATE				
SUR. CE.	COEF.	SUR. A CALLO	PIANO	AMBIENTE	SURCE	COEF. SUR. A CALLO	
			MAN.DA	Sogg.no			50.52
			"	Cucina			6.96
			"	Camera			14.87
			"	WC.			7.78
							TOT. 80.13



Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

Inoltre tale locale è riportato nella planimetria catastale registrata presso il N.C.E.U. con accesso diretto da vano porta ivi indicato.

Tale circostanza rappresenta una palese difformità tra quanto urbanisticamente assentito, la consistenza catastale e l'effettivo stato dei luoghi.

Nel merito si precisa che tale difformità è sanabile mediante la presentazione:

- 1) CILA in sanatoria per l'apertura del vano porta che consente l'accesso diretto al locale;
- 2) Variazione catastale, che contempra la superficie non residenziale, relativa alla porzione di sottotetto praticabile, limitata all'area con altezza non inferiore a mt.1,50 e determinata dal sottoscritto in mq.10,85.

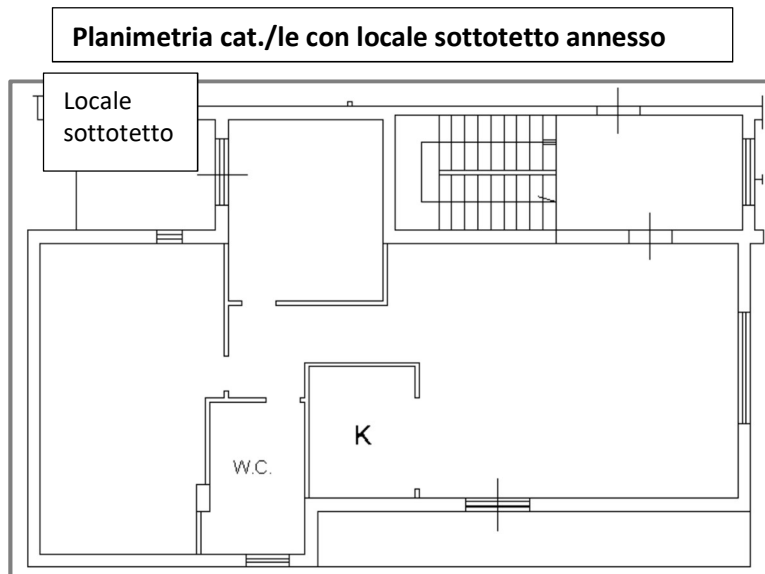
Pertanto si ritiene corretta la contestazione prodotta dal CTP, Arch. [REDACTED] a pag.3 della sua relazione in riferimento all'affermazione di conformità dell'immobile, espressa dal C.T.U.

*** * ***

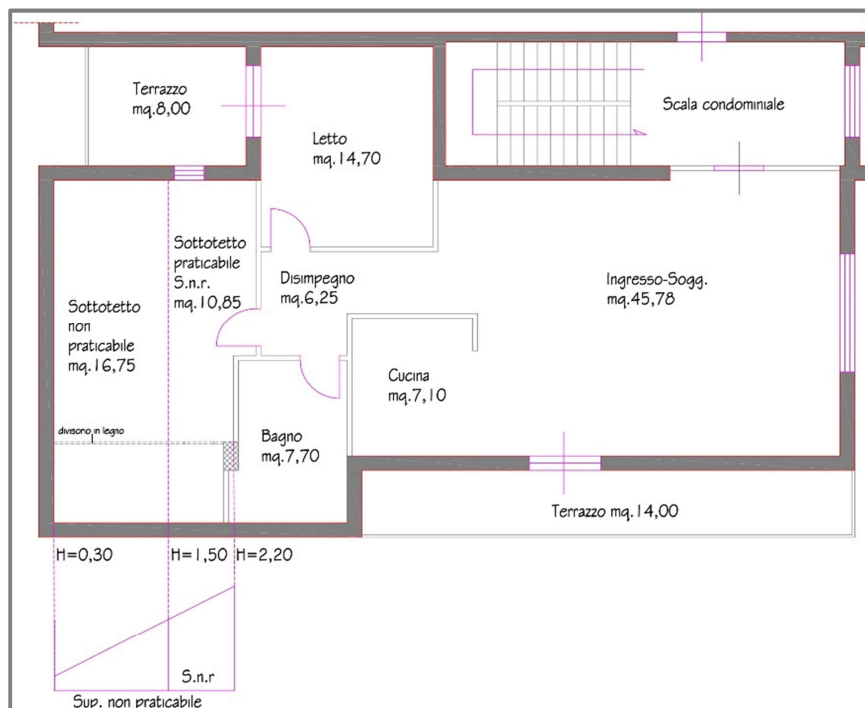
Dall'accertamento della conformità urbanistica è risultata anche la rideterminazione delle superfici utili e delle superfici non

residenziali, che lo scrivente ha precedentemente riepilogato nel paragrafo relativo alla consistenza immobiliare.

Planimetria cat./le con locale sottotetto annesso



Planimetria – stato dei luoghi e superfici rilevate





Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

All'uopo si riscontra l'altra osservazione promossa dal CTP, [REDACTED]

[REDACTED] in merito alle tolleranze costruttive.

Dai rilievi effettuati in sito e dalla successiva restituzione grafica sono state calcolate le seguenti superfici utili:

➤	<i>Ingresso- Soggiorno</i>	<i>mq.45,78</i>
➤	<i>Cucina</i>	<i>mq. 7,10</i>
➤	<i>disimpegno</i>	<i>mq. 6,25</i>
➤	<i>Bagno</i>	<i>mq. 7,70</i>
➤	<i>Camera</i>	<i>mq.14,70</i>
	<i>Sommano Sup. Utile Piano 4°</i>	<i>mq.81,53</i>

Pertanto, visto che le superfici oggetto di cambio di destinazione d'uso sono pari a mq.80,13 e che in relazione al richiamato art.34 bis del T.U. dell'edilizia, le tolleranze costruttive devono rientrare entro il limite del 2% della superficie coperta.

Nel caso in esame si ritiene che la superficie esistente è conforme a quella autorizzata con il permesso a costruire in sanatoria n. 50/724/07, come da verifica che segue:

- **Superficie Utile Permesso a Costruire mq.80,13;**
- **Superficie esistente mq. 81,53;**

$$\underline{\underline{\text{mq.80,13} \times 2\% = \text{mq.81,73} \geq \text{mq. 81,53}}}$$

* * *

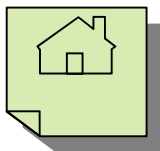
L'Arch. [REDACTED] nella sua CTP, contesta al CTU anche i criteri adottati per la stima dell'immobile, ritenendo che lo stesso non tenga in considerazione l'effettivo stato dei luoghi, in riferimento alle condizioni generali del fabbricato condominiale ed allo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento di che trattasi.

Pertanto ritiene errata l'applicazione della tabella OMI per la determinazione del valore medio di mercato e ritiene, altresì, necessario l'applicazione di coefficienti riduttivi da applicare al valore complessivo dell'immobile.

Nel merito il sottoscritto CTU visto lo stato dei luoghi, accertato che:

“L'edificio si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione, in quanto sia le facciate del fabbricato che i succei dei balconi ed i relativi frontalini necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.”

Rilevato inoltre che:



Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

“Lo stato di conservazione e manutenzione dell’appartamento è da ritenersi discreto ad eccezione degli infissi esterni che denotano la mancanza di interventi di manutenzione ordinaria sulla parte esterna esposta agli agenti atmosferici ed al locale sottotetto che presenta infiltrazioni di acqua dall’infisso esterno e tracce di umidità provenienti dalla copertura.

Concorda con il C.T.P. che in relazione alle condizioni generali del fabbricato condominiale sia corretta l’applicazione, nella tabella OMI, del valore medio di mercato relativo alle **“abitazioni di tipo economico” – normale Min. 570 – Max 740, con un valore medio/mq., pari ad €.655/mq.,** mentre in relazione alle condizioni intrinseche dell’appartamento, non concorda con l’applicazione dei coefficienti riduttivi, ma ritiene più opportuno applicare una ulteriore decurtazione al prezzo medio di mercato, riducendo il valore medio di €.655/mq., e rideterminando così il valore da applicare al caso in esame in €.600/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO
Comune: SAN POTITO ULTRA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	800	L	2,6	3,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	800	950	L	3,2	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	740	860	L	2,8	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	740	L	2,4	2,8	L
Box	NORMALE	410	570	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Ottimo	840	990	L	3,4	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	690	840	L	2,8	3,4	L

Applicando di fatto una riduzione del 20% al valore di mercato determinato dal CTU, Arch.

lo, nella sua relazione (€ .750/mq x -20% = € .600/mq.).

Ciò detto,

- **determinato il valore al mq. in € .600;**
- **viste le superfici utili pari a mq. 81,53 e quelle non residenziali pari a mq. 32,85 ed il relativo calcolo della superficie convenzionale totale:**



Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

- **Sup Utile** mq.81,53 + (mq.22,00 x 25%) + (mq.10,85 x 50%) = **Mq.92,45**
- **il valore dell'immobile è pari: Mq. 92,45 x €.600/mq. = €.55.470,00**

* * *

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

1) Procedura urbanistica:

- ❖ CILA in sanatoria che contempra le difformità interne relative alla realizzazione del vano porta di collegamento tra l'appartamento ed il locale sottotetto;
 - sanzione amministrativa minima €.516,00;
 - spese tecniche per la presentazione della CILA in sanatoria, pari a circa €.1.500.
- ❖ SCIA di Agibilità, come determinato dal C.T.U., [REDACTED]
 - sanzione amministrativa minima €.516,00;
 - spese amministrative e bolli: €.100,00 + €.16,00
 - spese tecniche per la presentazione della SCIA, pari a circa €.1.500.

2) Procedura catastale

- ❖ Variazione catastale DOCFA tassa di registrazione n.1 planimetria €.100,00;
 - spese tecniche, predisposizione planimetria cat/le+mod.D1 e Modello NB 1°e2°parte €.600.

* * *

Canone di locazione immobile

L'appartamento allo stato è occupato dalla sig./ra [REDACTED], in comodato d'uso gratuito non registrato (vedi scheda di verifica terzo occupante).

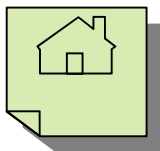
Il C.T.U. nella sua relazione integrativa, in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'appartamento ha valutato congruo un canone di locazione pari ad €.250,00/mensili.

Il sottoscritto C.T.U., visto lo stato dei luoghi, tenuto conto della stima del valore locativo prodotta dal C.T.P., [REDACTED] determinata in €.150,00/mensili;

considerata l'offerta proposta dalla Sig. [REDACTED] (occupante dell'immobile), pari ad €.180,00/mensili.

Tutto ciò premesso e considerato ritiene congrua l'offerta della Sig/ra [REDACTED] e determina il canone di locazione mensile da versare, pari ad €.180,00/mensili.

* * *



Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

Conclusioni

Vista la C.T.U. dell'Arch. [REDACTED], tenuto conto delle osservazioni prodotte nella sua relazione dal CTP, Arch. [REDACTED], il sottoscritto Arch. [REDACTED] ha riscontrato quanto segue:

- 1) L'appartamento oggetto del pignoramento allo stato non è conforme al permesso a costruire in sanatoria [REDACTED], ma l'abuso rilevato è sanabile mediante la redazione di una CILA in sanatoria e la presentazione di idonea variazione catastale che tenga conto dell'effettivo stato dei luoghi, anche in relazione alle superfici non residenziali riscontrate.
- 2) Il valore dell'immobile è stato rideterminato in relazione alle effettive superfici esistenti ed alle condizioni generali dell'edificio ed a quelle particolari dell'appartamento, oggetto del procedimento, il valore stimato è pari a: **Mq. 92,45 x €.600/mq. = €55.470,00.**
- 3) Sono stati rideterminati anche i costi di regolarizzazione urbanistica ed edilizi/catastali, che complessivamente ammontano a circa €. 4.848,00
- 4) Sulla scorta della documentazione agli atti e con particolare riferimento alla proposta della Sig./ra [REDACTED] si è ritenuto congruo il canone di locazione da versare nella misura di €.180,00/mensili.

Ringraziandola per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualunque chiarimento.

Avellino 16/01/2024

Il CTU: [REDACTED]

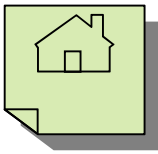
Elenco degli allegati:

Allegato n.1: Riepilogo lotto unico;

Allegato n.2: Verbale di sopralluogo;

allegato n.3 Planimetrie Stato di fatto rilievo e superfici





**Studio Tecnico di Progettazione Architettonica
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime**

Allegato n.1: LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato al 4° piano, del fabbricato di maggiore consistenza sito in S.Potito Ultra (AV), alla via della Corte n.24; riportato nel N.C.E.U. al foglio 2, particella 493, sub.29, cat.A/2, classe 2°, vani 4,5, rendita catastale euro 302,13 e

IN DITTA:

[REDACTED], proprietario per 1000/1000;

- **SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE (Superficie Utile + S.n.r.) = mq. 92,45**
- **VALORE STIMATO € .55.470,00**
- **Quota pignoramento 100%**