

TRIBUNALE AVELLINO

Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. : Dott. P. GRASSO

Rg. Esec. : 88/2022

CAUSA CIVILE

promossa da :

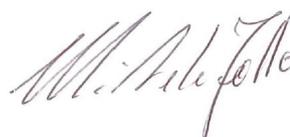
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Avellino 04.04.2023

C. T. U.
ARCH. MICHELE FOLLO



Architetto Michele Follo S.T. Via Roma 43 Castelvetero S.C. AV
tel 0827.65111-3389879969- mail. michelefollo8@gmail.com PEC michele.follo@archiworldpec.it



INDICE

Premessa introduttivapag.2
Quesitipag.3
Sopralluoghipag.4
Fase istruttoriapag.4
Criteri di analisipag.5
Analisi Lotto n.1pag.7
Conclusionipag.15

ELENCO ALLEGATI

Scheda sintetica Lotto 1 Immobili nel Comune di Sant'Angelo a Scala Via Querceto n.8, nel NCEU Fg.2 Part.740 Sub.1 e nel NCT Fg.2 Part.739

ALLEGATO N.3 CERTIFICATI CATASTALI

- | | |
|----|---|
| 3A | Stralcio mappa catastale Sant'Angelo a Scala AV NCEU Fg.2 Part.740 |
| 3D | Planimetria catastale NCEU Sant'Angelo a Scala AV NCEU Fg.2 Part.740 Sub. 1 |

ALLEGATI N.4 CERTIFICATI URBANISTICI

- | | |
|----|---|
| 4A | Permesso a Costruire n.5/2006 del 21.04.2006 |
| 4B | Copia Deposito dei calcoli strutturali G.C. Avellino del 03.05.2006 N.62574 |
| 4C | Copia Collaudo statico del 06.03.2007 |
| 4D | Planimetria progetto assentito Piano terra |

ALLEGATI N.5 RILIEVI

- | | |
|----|--------------------|
| 5A | Pianta Piano terra |
| 5B | Pianta Piano primo |

ALLEGATI N.6 RILIEVI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- | | |
|---|-----------|
| 6 | Lotto n.1 |
|---|-----------|



TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 88/2022

promossa da : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. : Dott.ssa P. GRASSO

C.T.U. : Arch. Michele Follo

Premessa introduttiva

In data 18 Agosto 2022, il sottoscritto Arch. Michele Follo, nato ad Avellino il 25.07.1968, con studio tecnico in Via Roma 43, Castelvete sul Calore (AV), regolarmente iscritto nell'Albo degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Avellino al n.786 e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino, ha formalizzato l'accettazione dell'incarico, dopo aver preso visione dei quesiti richiesti, con il giuramento di rito.

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali, attenendosi ai quesiti formulati dal Giudice Esecutore.

A seguito delle indagini effettuate ha redatto la presente "**Consulenza tecnica d'ufficio**" allo scopo di far conoscere tutti gli elementi rilevanti nella vertenza in oggetto.



Quesiti

Al sottoscritto C.T.U., il Giudice Esecutore ha affidato l'incarico di:

1) Individuare i beni oggetto di pignoramento, identificando i confini e i dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza con quelli indicati nell'atto di pignoramento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, descrivere gli immobili pignorati, indicandone la tipologia del bene, la composizione interna con le relative dimensioni dei singoli ambienti, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, le caratteristiche delle finiture interne, degli impianti idrico, elettrico, fognario e termico, precisando per ciascuno lo stato di manutenzione generale e la loro rispondenza alle normative vigenti;

2) Elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile, verificare la regolarità dello stesso dal profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e successive modifiche e integrazioni e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

3) Indicare le dotazioni condominiali come posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili;

4) Determinare il valore degli immobili o dei singoli lotti, con specificazione dei criteri di stima adottati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascuno immobile con il valore al mq ed eventuali 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. Nel caso vi siano oneri o pesi, determinare un valore al netto delle decurtazioni, un valore in cui tali pesi siano a carico della procedura ovvero un valore in cui i pesi siano a carico della parte acquirente;

5) Indicare la provenienza del bene ed individuare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, nel caso si tratti di quota indivisa, fornire la valutazione della sola quota precisando se il bene risulti divisibile ed identificando, nel caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.



Sopralluoghi

Il sottoscritto, esaminata la documentazione acquisita presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, in seguito all'accettazione dell'incarico, disponeva ed effettuava un sopralluogo per poter prendere visione dello stato dei luoghi ed acquisire tutte le informazioni utili alla stesura della presente consulenza tecnica d'ufficio.

Il primo sopralluogo, fissato dal custode giudiziario Avv. Anita Lombardi a mezzo raccomandata AR e posta certificata, presso i luoghi di causa in Via Querceto n.8 nel comune di Sant'Angelo a Scala, per il giorno 15 del mese di Settembre dell'anno 2022, alle ore 15.00, non si è potuto effettuare per la mancanza della parte convenuta.

Il secondo sopralluogo, fissato dal custode giudiziario Avv. XXXXXXXXXXXX a mezzo raccomandata AR e posta certificata, presso i luoghi di causa in Via Querceto n.8 nel comune di Sant'Angelo a Scala, è stato effettuato il giorno 2 del mese di Ottobre dell'anno 2022, alle ore 15.00, alla presenza:

- del Custode Giudiziario Avv. Anita Lombardi;
- della signora XXXXXXXXXXXX parte convenuta;

Nel corso del sopralluogo si è provveduto ad effettuare la visita degli immobili, oggetto di consulenza, ad operare un accurato rilievo planimetrico e fotografico e ad acquisire quanto necessario alla redazione della presente consulenza tecnica.

Dalla verifica dello stato dei luoghi e della documentazione assunta si è rilevato che la costruzione nel NCEU al foglio2 particella 740 è disposta all'interno di un fondo, non oggetto di pignoramento, che occlude l'accesso alla costruzione, pertanto, è stata inviata apposita nota al Giudice Esecutore con la quale sono state richieste indicazioni procedurali. Con nota di trascrizione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino R.gen.2868 e R. Part. 5598 del 13.04.2023 è stata disposta l'estensione del pignoramento al fondo nel NCT Foglio 2 Particella 739.

Fase istruttoria

Il sottoscritto, esaminata la documentazione acquisita presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, in seguito all'accettazione dell'incarico, riteneva opportuno svolgere ulteriori approfondimenti per poter rispondere ai quesiti richiesti.

Certificati urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo a



Scala, per accertare la regolarità edilizia e ricevere tutte le possibili informazioni riguardanti la situazione urbanistica e le varie fasi che hanno accompagnato la vita degli immobili.

Visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Avellino, per la verifica di eventuali volture e per accertare la rispondenza delle planimetrie catastali con lo stato effettivo delle singole unità immobiliari e dei loro confini.

Documentazione Genio Civile presso gli Uffici del Genio Civile della Regione Campania allo scopo di assumere tutte le informazioni possibili riguardanti il deposito dei calcoli strutturali delle costruzioni.

Rilievo degli immobili per poter verificare l'effettiva consistenza immobiliare.

Assunzione di tutte le informazioni utili alla stesura di questa consulenza tecnica, attraverso contatti con operatori del settore e quanti potessero fornire notizie sul comune, sulla zona e sul mercato immobiliare.

Criteri di analisi

Dalla documentazione ipocatastale, assunta presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, si evince che gli immobili, oggetto della presente consulenza tecnica, sono così individuati:

1. 1/1 di Immobile nel Comune di Sant'Angelo a Scala alla Via Querceto n.8, nel NCEU Fg.2 Part.740 Sub.1, Cat.A4 (Abitazione di tipo popolare), Classe 1 Piano terra e primo, Consistenza 8,5vani, Rendita €.241,44;
2. 1/1 di Immobile nel Comune di Sant'Angelo a Scala alla Via Querceto, nel NCT Fg.2 Part.739, Seminativo arborato classe 3, Consistenza 1.462mq, Consistenza 1.462mq, R.D.4,15, R.E. €.2,64.

Il criterio

Per rendere meglio comprensibile la presente consulenza tecnica, in prima analisi, si configureranno i singoli lotti ed in seguito si risponderà, per ognuno di essi, ai quesiti formulati dal G.E..

Il metodo estimativo

Per la determinazione del valore da attribuire ad ogni singolo lotto saranno adottati i principi dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima.

Il procedimento, nell'applicazione del metodo estimativo, sarà il comparativo unitamente ad una stima per capitalizzazione di redditi, il valore sarà quello



mediato tra i due tipi di stima, per le aree edificabili si farà riferimento ad una stima analitica che tiene conto dei parametri come il costo dell'edilizia convenzionata, l'indice di edificabilità, la classe demografica del comune, l'indice area su costo variabile classe demografica, l'indice area sul costo di produzione, il mercato edilizio della zona, le caratteristiche proprie del fondo e l'estensione dell'area.

Possibilità di vendita in lotti

Prima di definire il valore venale degli immobili, bisogna individuare il modo migliore per raggiungere il maggiore guadagno possibile, da qui la possibilità di una vendita in lotti, evitando frazionamenti che possono risultare infelici o inadeguati, sia per l'elevato costo delle opere necessarie per attuare il frazionamento, sia per alcuni aspetti negativi, quali: una insoddisfacente funzionalità delle porzioni; la diversità di ricchezza che conseguirebbero confrontando la somma dei valori delle singole porzioni con il valore che il bene avrebbe conservato se fosse rimasto intero; una scarsa funzionalità rispetto ai percorsi interni ed alla distribuzione degli ambienti stessi; la costituzione di eventuali servitù particolarmente gravose.

Configurazione dei singoli lotti

Dalla analisi della documentazione e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati per gli immobili in oggetto, viene proposta una soluzione che prevede la vendita in **un lotto unico** individuato come segue:

Lotto n°1, intera proprietà di Immobili nel Comune di Sant'Angelo a Scala alla Via Querceto n.8, nel NCEU Fg.2 Part.740 Sub.1 Cat.A4 (Abitazione di tipo popolare), Classe 1 Piano terra e primo, Consistenza 8,5vani, Rendita €.241,44 con fondo nel NCT Fg.2 Part.739, Seminativo arborato classe 3, Consistenza 1.462mq, Consistenza 1.462mq, R.D.4,15, R.E. €.2,64.

Il pignoramento interessa la proprietà di XXXXXXXXXXXX.



Analisi Lotto n.1

DIRITTI PER 1000/1000 DI IMMOBILI NEL COMUNE DI SANT'ANGELO A SCALA ALLA VIA QUERCETO N.8, NEL NCEU FG.2 PART.740 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE CON FONDO INDIVIDUATO NEL NCT AL FG.2 PART.739.

Quesito 1 “Descrizione dell’immobile”

Il lotto n.1 individua intera proprietà di Immobili nel Comune di Sant’Angelo a Scala alla Via Querceto n.8, nel NCEU Fg.2 Part.740 Sub.1 Cat. A4 (Abitazione di tipo popolare), Classe 1 Piano terra e primo, Consistenza 8,5vano Rendita €.241,44 con fondo nel NCT Fg.2 Part.739, Seminativo arborato classe 3, Consistenza 1.462mq, Consistenza 1.462mq, R.D.4,15, R.E. €.2,64 (Allegato 3A-3D).

Gli immobili fanno parte di una costruzione a destinazione residenziale, inserita in contesto rurale lungo Via Querceto, una strada comunale a circa 1 km dal centro del piccolo borgo, in un’area a vocazione agricola. (Foto 1-2-3-4-5-6).

La costruzione è realizzata con una struttura in muratura portante tra il 2006 e il 2008, con solai in legno lamellare, copertura a falde in legno lamellare a vista, fondazioni a travi, su due livelli, un piano terra a destinazione abitativa e un piano sottotetto con locali accessori, con scala a vista in acciaio con gradini in legno e balaustra in ferro battuto, con una area esterna che rappresenta una vera corte alla costruzione che la contorna sui quattro lati e definita da muri in calcestruzzo con sovrastante ringhiera in ferro zincato, dove sono collocati un cancello pedonale verso l’ingresso principale e un cancello veicolare verso la zona garage, entrambi in ferro battuto, pavimentazione parte in porfido incerto lungo la facciata principale parte in battuto di cemento. La zona ingresso è caratterizzata da muretti in tufo a faccia vista con bauletto in calcestruzzo vibrato bianco e tettoia in legno a protezione del portone d’ingresso in legno che apre sull’ampio salone di 22,20mq, caratterizzato dalla doppia altezza, dalla scala aperta, dalle travi in legno lamellare con tavolato in legno e dalla parete attrezzata, con rivestimento in pietra, della zona camino con mattoni a faccia vista. (Foto 7-8-9)

Dal salone si accede alla cucina di 17,00mq, con rivestimento in piastrelle di gres porcellanato e stufa a legna, (Foto 10-11) che dà accesso al piccolo ripostiglio di 3,20mq ricavato in aggetto alla costruzione (Foto 6-12). Sempre dal salone si accede al soggiorno di 21,80mq, dove è disposta una stufa a pellet (Foto 13-14) e dal quale si accede ad un piccolo disimpegno di 4,70mq (Foto 15) lungo il



quale si distribuiscono il bagno n.1 di 3,00mq con rivestimento ceramico colore verde e attrezzato con sanitari quali vasca, vaso, bidet, lavabo in porcellana bianca con rubinetteria in acciaio, (Foto 16-17) una piccola lavanderia di 3,00mq attrezzata con lavapanni in ceramica (Foto 18) la camera da letto n.1 di 12,50mq (Foto 19-20-21). La scala conduce al primo locale di sottotetto di 21,80mq, (Foto 22) dal quale si accede al sottotetto n.2 di 12,50mq, (Foto 23-24), ad un bagno di 5,50mq con rivestimento ceramico e attrezzato con sanitari quali vasca, vaso, bidet, lavabo in porcellana bianca con rubinetteria in acciaio (Foto 25), e al sottotetto 3 di 23,20mq (Foto 26-27), tutti hanno una altezza variabile dai 110cm a 235cm e sono caratterizzati dal pavimento in parquet e dalle travi di copertura in legno lamellare con tavolato in legno.

Sul lato posteriore della costruzione, in aderenza al fabbricato, sono stati realizzati un piccolo deposito attrezzi di 13,70mq di forma irregolare con pareti in muratura portante e copertura con struttura metallica con sovrastante pannello in lamiera coibentata e una tettoia garage di 31,30mq realizzata con una struttura metallica sovrastante pannello in lamiera coibentata (Foto 4- 5-28-29).

La restante parte della particella 739 è ad uso agricolo accessibile da un cancello in ferro battuto sulla parte terminale della costruzione, di circa 1.400mq in leggera pendenza, con la ricca presenza di alberi da frutto.

L'esposizione è discreta, le aperture sono disposte sui lati Ovest, Nord ed Est, la luminosità e l'aerazione sono garantite dalla ampiezza delle aperture finestre, gli ambienti sono ben dimensionati, di forma regolare, la distribuzione planimetrica è ottimale con la zona giorno costituita da salone cucina e soggiorno nella zona anteriore e con la zona notte con bagno e camera da letto nella zona posteriore tutti adeguatamente disimpegnati, i locali accessori sono collocati nella zona sottotetto.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in alluminio in tutti gli ambienti con bruciatore a pellet e scaldino elettrico integrativo per l'acqua calda sanitaria.

L'appartamento presenta ottime finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato e parquet, porte interne in legno, infissi in legno con persiane in ferro. Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile con bassa zoccolatura in piastrelle ceramiche, canali pluviali in lamiera preverniciata, copertura con tegole in laterizio.

La costruzione confina a Nord con strada comunale Querceto, a Est con particella 553, a Sud con particella 188 e 355, a Ovest con particella 737.



Al momento del sopralluogo, l'immobile è occupato dalla signora XXXXXXXXXXXX con la sua famiglia, in qualità di proprietaria.

Il bene, oggetto di consulenza, è corrispondente con quello indicato nell'atto di pignoramento.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale (Allegato 5A e 5B), la planimetria catastale (Allegato 3D) e la planimetria depositata al Comune di Sant'Angelo a Scala ed allegata all'ultimo progetto assentito (Allegato 4D).

Quesito 2 “Regolarità edilizia”

La costruzione è stata realizzata a seguito di Permesso a Costruire n.5/2006 del 21.04.2006, in ditta XXXXXXXXXXXX nella qualità di proprietaria (Allegato 4A).

La denuncia dei calcoli strutturali è stata effettuata presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 03.05.2006 al N.62574 (Allegato 4B), il Certificato di Collaudo delle Strutture è stato depositato presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 06.03.2007 (Allegato 4C).

Non è stata rinvenuta la Dichiarazione di Abitabilità, non sono state rinvenute le conformità degli impianti idrici ed elettrici alle normative vigenti in materia (legge 46/90) e il certificato di regolare allaccio alle reti pubbliche, non è stato rilasciato Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod ed int.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale (Allegato 5A), la planimetria catastale (Allegato 3D) e la planimetria depositata al Comune di Sant'Angelo a Scala ed allegata all'ultimo progetto assentito (Allegato 4D). In particolare:

- è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni;
- è stata realizzata una scala di accesso ai locali sottotetto;
- non è stato realizzato il portico di ingresso;
- è stata realizzata una pensilina lungo la facciata principale;
- sul lato Est è stato realizzato, in aggetto alla costruzione, un locale ripostiglio;
- nella parte posteriore è stato realizzato un deposito attrezzi;
- nella parte posteriore è stata realizzata una tettoia per il ricovero delle autovetture.



La costruzione ricade, come previsto dallo strumento urbanistico attualmente in vigore PRG, in zona EP “Zona agricola produttiva” dove sono consentiti, su fabbricati esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione.

Quesito 3 “Dotazioni condominiali”

La costruzione è del tipo isolato in zona agricola, costituisce di fatto, corte esterna al fabbricato, il fondo individuato nel NCT al foglio 2 particella 739 di 1.462mq dove sono disposti locali pertinenziali e consente l’accesso sia veicolare che pedonale alla costruzione.

Quesito 4 “Determinazione del valore venale”

Variabili stima

Verranno di seguito esaminate le variabili che incidono sulla determinazione del più probabile valore venale.

Il comune Il comune di Sant’Angelo a Scala è un piccolo centro di circa 750abitanti, a 10 km da Avellino, facilmente raggiungibile tramite la SS.374 verso il capoluogo di provincia.

La zona La costruzione è collocata in zona periferica a circa 1 km da centro del piccolo comune, in una area a vocazione agricola, ben collegata alle principali arterie stradali, comunali e statali. La zona è completamente urbanizzata e con infrastrutture.

Il mercato Il mercato immobiliare è in una fase di deciso ribasso, dovuto principalmente alla crisi economica che si sta amplificando per immobili non nuovi.

Consistenza. I dati metrici degli immobili, riscontrati attraverso un rilievo diretto, hanno consentito di calcolare le superfici (Allegato 5A-5B). I dati ottenuti sono stati riassunti come segue:

PARTICELLA	PIANO	AMBIENTE		SUA	SNR	Tettoia	Aree esterne
740	TERRA	Salone	mq	22,20			
		Cucina	mq	17,00			
		Ripostiglio	mq	3,20			
		Soggiorno	mq	21,80			
		Disimpegno	mq	4,70			
		Bagno 1	mq	3,00			
		Lavanderia	mq	3,00			
	Letto 1	mq	12,50				
PRIMO	Sottotetto 1	mq			21,80		



		Sottotetto 2	mq		12,50		
		Ripostiglio	mq		5,50		
		Sottotetto 3	mq		23,20		
739	Terra	Deposito	mq			13,70	
		Tettoia garage	mq			31,30	
		Pensilina ingresso	mq			11,80	
		Area esterna	mq				1.400
RIEPILOGO			mq	87,40	63,00	56,80	1.400

Caratteristiche costruttive La costruzione è stata realizzata con una struttura in muratura portante con solai in legno lamellare, copertura a falde in legno lamellare a vista, fondazioni a travi, scala in acciaio con gradini in legno.

Finiture esterne Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, con bassa zoccolatura in piastrelle ceramiche, canali pluviali in lamiera preverniciata, copertura con tegole in laterizio.

Finiture interne L'appartamento presenta ottime finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato e parquet, porte interne in legno, infissi in legno con persiane in ferro.

Impianti L'immobile dispone di allacci alle pubbliche reti per l'approvvigionamento idrico, elettrico, l'approvvigionamento gas avviene mediante serbatoio in GPL per il gruppo cucina. E 'dotato di stufa a pellet per l'impianto di riscaldamento e scaldino elettrico integrativo per l'acqua calda sanitaria, lo smaltimento delle acque sia reflue che bianche avviene attraverso le reti pubbliche.

Distribuzione planimetrica La distribuzione planimetrica è ottimale, con la zona giorno costituita da salone cucina e soggiorno nella zona anteriore e con la zona notte con bagno e camera da letto nella zona posteriore, tutti adeguatamente disimpegnati, i locali accessori sono collocati nella zona sottotetto.

Posizione L'esposizione non è ottimale, le aperture sono disposte sui lati Ovest, Nord ed Est, la luminosità e l'aerazione sono garantite dalla ampiezza delle aperture finestre, gli ambienti sono ben dimensionati, di forma regolare.

Accessibilità L'edificio è facilmente accessibile da via Querceto, una delle principali comunali verso le zone agricole del comune a circa un km dal centro del piccolo comune e verso la SS374 la principale arteria di collegamento verso il capoluogo di provincia.

Considerazioni generali L'immobile è costituito da un appartamento su due livelli al piano terra e primo, ben inserito nel contesto agricolo della zona, realizzato all'inizio degli anni duemila. Si presenta in ottime condizioni, facilmente accessibile, con una mediocre esposizione e una buona distribuzione planimetrica.



Stima comparativa Il lotto n.1 è costituito dalla intera proprietà di una abitazione con annesso fondo così distinto:

Superfici Utili Abitabili SUA	= 87,40 mq
Superfici Non Residenziali SNR	= 63,00 mq
Superfici Tettoie e depositi	= 56,80 mq
Superfici esterne	=1.400,00 mq

Le ultime tabelle OMI disponibili, emanate dall’Agenzia delle Entrate e relative al secondo semestre dell’anno 2022 relative agli immobili a destinazione residenziale di tipo civile nel comune di Sant’Angelo a Scala per la fascia extraurbana R1, prevedono le seguenti quotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: AVELLINO							
Comune: SANT'ANGELO A SCALA							
Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DI COLLINA DEL COMUNE							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 0							
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	390	465	L	1,7	2,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	465	530	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	405	485	L	1,8	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	330	405	L	1,5	1,8	L
Box	NORMALE	290	425	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	Ottimo	540	650	L	2,3	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	435	540	L	1,9	2,4	L

Si ritiene pertanto equo assumere, come il più probabile valore di mercato per immobili in simili condizioni, il valore minimo, per abitazione del tipo ville e villino in ottimo stato conservativo, di €.650,00, il 50% per le superfici non residenziale SNR, il 30% per le superfici a depositi e tettoie, il 2% per le aree scoperte. Per cui avremo:

SUA Superficie Utile Abitabile	€ .650,00
SNR Superficie non residenziale	€ .650,00x50%= € .325,00
Depositati e tettoie	€ .650,00x30%= € .325,00
Aree scoperte	€ .650,00x2%= € .13,00

Particella 740			
SUA Superficie Utile Abitabile	87,40 mq	€ .650,00	€ .56.810,00
SNR Superficie non residenziale	63,00 mq	€ .325,00	€ .20.475,00
Depositati e tettoie	56,80 mq	€ .195,00	€ .11.076,00



Totale			€.88.361,00
Particella 739			
Aree scoperte	1.400mq	€.32,50	€.18.200,00
Totale			€.18.200,00
TOTALE			€.106.561,00

$$Totale = €.89.361,00 + €.18.200,00 = €.106.561,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Con questo procedimento, si fa riferimento alle quote che si percepirebbero nel caso di fitto di immobili oppure, all'eventuale canone, nel caso di immobili sfitti.

Si ritiene equo indicare l'eventuale canone in €.400,00 mensili, il guadagno annuo sarebbe: €.400,00 x 12 = €.4.800,00

su tale somma però, trattandosi di affitti mensili anticipati e considerando un tasso annuo pari al 2,0% avremo un interesse annuo di:

$$i = 6,5 \times 0,020 \times €.400,00 = €.52,00$$

il reddito annuo lordo (Rlt) diventerà il seguente:

$$Rlt = €.4.800,00 + €.52,00 = €.4.852,00$$

Determinato il reddito lordo, verranno stimate le spese per la determinazione del reddito netto normale medio annuo (R).

$$R = Rlt - (Q + Serv. + Imp. + Sf e Ines. + I2)$$

Q = ammortamento, reintegrazione, manutenzione, assicurazione fabbricato.

Serv. = spese di condominio.

Imp. = imposte locali, eventuali tributi.

Sf. e In. = sfitto ed inesigibilità

I2 = interessi sui mancati redditi (calcolati sulle spese precedenti)

Tutte queste spese possono essere sintetizzate nell'ordine del 20%; per cui il reddito netto è:

$$\text{Spese} = €.4.852,00 \times 20\% = €.970,40$$

$$R = €.4.852,00 - €.970,40 = €.3.881,60$$

che capitalizzato al 4,0 % dà il seguente valore capitale:

$$V = R / r = €.3.881,60 / 0,040 = €.97.040,00$$

Media tra le stime

Riassumendo entrambe le stime avremo:

Stima 1	Stima 2	Media
€.106.561,00	€.97.040,00	€. 101.800,50

devono essere detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, in



particolare è necessario:

- regolarizzare la diversa distribuzione planimetrica degli ambienti interni, attraverso la presentazione di un progetto a sanatoria ai sensi dell'art.31 DPR 380/2001.
- procedere al ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, attraverso la demolizione del ripostiglio realizzato sul lato est in prossimità della cucina in quanto non sanabile;
- regolarizzare, mediante sanatoria in deroga alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, ai sensi dell'art.14 del d.P.R. n. 380/2001, la pensilina di ingresso, il deposito attrezzi e la tettoia per il ricovero degli automezzi:

La spesa per la regolarizzazione urbanistica è stata determinata come segue:

- spese tecniche per effettuare una sanatoria ai sensi dell'ART.31 DPR380/2001 presso gli uffici Tecnici comunali per la diversa distribuzione planimetrica degli ambienti interni, per la realizzazione della pensilina, del deposito attrezzi e della tettoia autoveicoli, €2.000,00;
- spese tecniche per il calcolo strutturale, da effettuare a sanatoria presso gli uffici del Genio Civile, per la realizzazione della pensilina, del deposito attrezzi e della tettoia autoveicoli, compreso il collaudo strutturale e le verifiche sui materiali €5.000,00
- spese per sanatoria, oblazione, diritti di segreteria, marche da bollo €4.000,00;
- spese per il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato attraverso la rimozione del ripostiglio €2.000,00;
- spese per l'adeguamento catastale oneri tecnici più imposte agenzia del territorio €3.000,00.

Competenze tecniche pratica edilizia	Competenze tecniche pratica Genio Civile	Oneri Urbanizzazione Oblazione - Costruzione marche e diritti di segreteria	Variazione catastale presentazione Documento Pregeo e Docfa	Oneri per rimozioni e smaltimenti	TOTALE
€ 2.000,00	€ 5.000,00	€4.000,00	€3.000,00	€2.000,00	€ 16.000,00

Il lotto n.1 è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in complessivi €102.288,00, al quale valore sono stati detratti €16.000,00 per regolarizzazioni urbanistiche, per cui avremo €101.800,50-€16.000,00= €85.800,50, che arrotondato è pari a **€86.000,00**



Quesito 5 “Provenienza del bene”

La ricostruzione della provenienza dell'immobile è stata effettuata attraverso ispezioni di tipo ipotecario effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino, per nominativo sull'esecutata XXXXXXXXXXXX.

Gli immobili nel Comune di Sant'Angelo a Scala, alla Via Querceto n.8, nel NCEU Fg.2 Part.803, nel NCEU Fg.2 Part.740 a tutt'oggi sono di proprietà di XXXXXXXXXXXX.

Il fondo sul quale è stata realizzata la costruzione è pervenuto a seguito di atto di compravendita del 27.07.2007, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 25.08.2005 R.Gen.18147 R.Part.13854 dalla signora XXXXXXXXXXXX;

Alla signora XXXXXXXXXXXX il fondo è pervenuto a seguito di atto di donazione del 09.11.1983 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 09.11.1983 R.Gen.13897 R. Part.12525;

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 29.01.2015 R.Gen.1936 R.Part.87.
- Pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 22.07.2022 R.Gen.12581 R.Part.10694.
- Pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 13.04.2023 R.Gen.6858 R.Part.5599.



Conclusioni

Dalla documentazione ipocatastale, assunta presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, si evince che gli immobili, oggetto della presente consulenza tecnica, sono così individuati nel Comune di Sant'Angelo a Scala alla Via Querceto n.8, nel:

- NCEU Fg.2 Part.740 Sub.1 Cat. A4 (Abitazione di tipo popolare), Classe 1 Piano terra e primo, Consistenza 8,5vano Rendita €.241,44;
- NCT Fg.2 Part.739, Seminativo arborato classe 3, Consistenza 1.462mq, Consistenza 1.462mq, R.D.4,15, R.E. €.2,64;

viene proposta una soluzione che prevede la vendita in **un lotto unico** individuato come segue:

Lotto n°1, intera proprietà di Immobili nel Comune di Sant'Angelo a Scala alla Via Querceto n.8, nel NCEU Fg.2 Part.740 Sub.1 Cat. A4 (Abitazione di tipo popolare), Classe 1 Piano terra e primo, Consistenza 8,5vano Rendita €.241,44 con fondo nel NCT Fg.2 Part.739, Seminativo arborato classe 3, Consistenza 1.462mq, Consistenza 1.462mq, R.D.4,15, R.E. €.2,64.

Il pignoramento interessa la proprietà di XXXXXXXXXXXX.

Gli immobili fanno parte di una costruzione a destinazione residenziale, inserita in contesto rurale lungo Via Querceto, una strada comunale a circa 1 km dal centro del piccolo borgo in un'area a vocazione agricola. La costruzione è stata realizzata con una struttura in muratura portante tra il 2006 e il 2008, con solai in legno lamellare, copertura a falde in legno lamellare a vista, fondazioni a travi, su due livelli, un piano terra a destinazione abitativa e un piano sottotetto con locali accessori, con scala a vista in acciaio con gradini in legno e balaustra in ferro battuto, con una area esterna che rappresenta una vera corte alla costruzione che la contorna sui quattro lati definita da muri in calcestruzzo con sovrastante ringhiera e dove sono collocati un cancello pedonale verso l'ingresso principale e un cancello veicolare verso la zona garage con pavimentazione parte in porfido incerto lungo la facciata principale parte in battuto di cemento. La zona ingresso è caratterizzata da muretti in tufo a faccia vista, con bauletto in calcestruzzo vibrato bianco e pensilina in legno a protezione del portone d'ingresso in legno apre sull'ampio salone dalla doppia altezza, con scala aperta di collegamento con la zona sottotetto, le travi in legno lamellare con tavolato in legno e la parete attrezzata, con rivestimento in pietra, e la zona camino con mattoni a faccia vista. Dal salone si accede alla cucina con rivestimento in piastrelle di gres porcellanato e stufa a legna, che dà accesso al piccolo ripostiglio ricavato in aggetto alla



costruzione. Sempre dal salone si accede al soggiorno dove è disposta una stufa a pellet e dal quale si accede ad un piccolo disimpegno, lungo il quale si distribuiscono il bagno n.1 con rivestimento ceramico e attrezzato con sanitari quali vasca, vaso, bidet, lavabo in porcellana bianca, una piccola lavanderia di attrezzata con lavapanni in ceramica e la camera da letto n. 1. La scala conduce al primo locale di sottotetto dal quale si accede al sottotetto n.2 ad un bagno con rivestimento ceramico e attrezzato con sanitari quali vasca, vaso, bidet, lavabo in porcellana bianca e al sottotetto 3, tutti gli ambienti hanno una altezza variabile dai 110cm a 235cm e sono caratterizzati dal pavimento in parquet e dalle travi di copertura in legno lamellare con tavolato in legno.

Sul lato posteriore della costruzione in aderenza al fabbricato sono stati realizzati, un piccolo deposito attrezzi di forma irregolare con pareti in muratura portante e copertura con struttura metallica con sovrastante pannello in lamiera coibentata e una tettoia garage realizzata con una struttura metallica sovrastante pannello in lamiera coibentata.

La restante parte della particella 739 è ad uso agricolo accessibile da un cancello in ferro battuto sulla parte terminale della costruzione, di circa 1.400mq in leggera pendenza, con la ricca presenza di alberi da frutto

L'esposizione è discreta, le aperture sono disposte sui lati Ovest, Nord ed Est, la luminosità e l'aerazione sono garantite dalla ampiezza delle aperture finestre, gli ambienti sono ben dimensionati, di forma regolare, la distribuzione planimetrica è ottimale con la zona giorno costituita da salone cucina e soggiorno nella zona anteriore e con la zona notte con bagno e camera da letto nella zona posteriore tutti adeguatamente disimpegnati, i locali accessori sono collocati nella zona sottotetto.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in alluminio in tutti gli ambienti con bruciatore a pellet e scaldino elettrico integrativo per l'acqua calda sanitaria.

L'appartamento presenta ottime finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato e parquet, porte interne in legno, infissi in legno con persiane in ferro. Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile con bassa zoccolatura in piastrelle ceramiche, canali pluviali in lamiera preverniciata, copertura con tegole in laterizio.

La costruzione confina a Nord con strada comunale Querceto, a Est con particella 553, a Sud con particella 188 e 355, a Ovest con particella 737.

Al momento del sopralluogo, l'immobile è occupato dalla signora



XXXXXXXXXXXX con la sua famiglia, in qualità di proprietaria.

Il bene, oggetto di consulenza, è corrispondente con quello indicato nell'atto di pignoramento.

La costruzione è stata realizzata a seguito di Permesso a Costruire n.5/2006 del 21.04.2006, in ditta XXXXXXXXXXXX nella qualità di proprietaria. La denuncia dei calcoli strutturali è stata effettuata presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 03.05.2006 al N.62574, il Certificato di Collaudo delle Strutture è stato depositato presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 06.03.2007.

Non è stata rinvenuta la Dichiarazione di Abitabilità, non sono state rinvenute le conformità degli impianti idrici ed elettrici alle normative vigenti in materia (legge 46/90) e il certificato di regolare allaccio alle reti pubbliche, non è stato rilasciato Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod ed int.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale, la planimetria catastale e la planimetria depositata al Comune di Sant'Angelo a Scala ed allegata all'ultimo progetto assentito In particolare:

- è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni;
- è stata realizzata una scala di accesso ai locali sottotetto;
- non è stato realizzato il portico di ingresso;
- è stata realizzata una pensilina lungo la facciata principale;
- sul lato Est è stato realizzato, in aggetto alla costruzione un locale ripostiglio;
- nella parte posteriore è stato realizzato un deposito attrezzi;
- nella parte posteriore è stata realizzata una tettoia per il ricovero delle autovetture.

La costruzione ricade, come previsto dallo strumento urbanistico attualmente in vigore PRG, in zona EP "Zona agricola produttiva" dove sono consentiti, su fabbricati esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione.

La costruzione è del tipo isolato in zona agricola, costituisce di fatto, corte esterna al fabbricato, il fondo individuato nel NCT al foglio 2 particella 739 di 1.462mq dove sono disposti locali pertinenziali e consente l'accesso sia veicolare che pedonale alla costruzione.

La ricostruzione della provenienza dell'immobile è stata effettuata attraverso ispezioni di tipo ipotecario effettuate presso la Conservatoria dei Registri



Immobiliari della Provincia di Avellino, per nominativo sugli esecutati
XXXXXXXXXXXX.

Gli immobili nel Comune di Sant'Angelo a Scala AV, nel NCEU Fg.2 Part.739 sub.1 e NCT Fg.2 Part.740 a tutt'oggi sono di proprietà di XXXXXXXXXXXX, pervenuti a seguito di atto di compravendita del 27.07.2007, trascritto il 25.08.2005 R.Gen.18147 R.Part.13854 dalla signora XXXXXXXXXXXX.

Alla signora XXXXXXXXXXXX il fondo è pervenuto a seguito di atto di donazione del 09.11.1983 il 09.11.1983 R.Gen.13897 R. Part.12525.

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX, iscritta il 29.01.2015 R.Gen.1936 R.Part.87.
- Pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX, trascritta il 22.07.2022 R.Gen.12581 R.Part.10694.
- Pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX, trascritta il 13.04.2023 R.Gen.6858 R.Part.5599.

Il lotto n.1 è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in complessivi €.101.800,50, ai quali vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, in particolare è necessario:

- spese tecniche per effettuare una sanatoria ai sensi dell'ART.31 DPR380/2001 presso gli uffici Tecnici comunali per la diversa distribuzione planimetrica degli ambienti interni, per la realizzazione della pensilina, del deposito attrezzi e della tettoia autoveicoli, €2.000,00;
- spese tecniche per il calcolo strutturale, da effettuare a sanatoria presso gli uffici del Genio Civile, per la realizzazione della pensilina, del deposito attrezzi e della tettoia autoveicoli, compreso il collaudo strutturale e le verifiche sui materiali €5.000,00
- spese per sanatoria, oblazione, diritti di segreteria, marche da bollo €4.000,00;
- spese per il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato attraverso la rimozione del ripostiglio €2.000,00;
- spese per l'adeguamento catastale oneri tecnici più imposte agenzia del territorio €3.000,00.



Competenze tecniche pratica edilizia	Competenze tecniche pratica Genio Civile	Oneri Urbanizzazione Oblazione - Costruzione marche e diritti di segreteria	Variazione catastale presentazione Documento Pregeo e Docfa	Oneri per rimozioni e smaltimenti	TOTALE
€. 2.000,00	€. 5.000,00	€.4.000,00	€.3.000,00	€.2.000,00	€. 16.000,0

Per complessivi €.16.000,00 per regolarizzazioni urbanistiche, per cui avremo €.102.288,00 - €.16.000,00 = €.86.288,00, che arrotondato è pari a €.86.000,00

C.T.U.

Arch. Follo Michele




ELENCO ALLEGATI

Scheda sintetica Lotto 1 Immobili nel Comune di Sant'Angelo a Scala Via Querceto n.8, nel NCEU Fg.2 Part.740 Sub.1 e nel NCT Fg.2 Part.739

ALLEGATO N.3 CERTIFICATI CATASTALI

- 3A Stralcio mappa catastale Sant'Angelo a Scala AV NCEU Fg.2 Part.740
- 3D Planimetria catastale NCEU Sant'Angelo a Scala AV NCEU Fg.2 Part.740 Sub. 1

ALLEGATI N.4 CERTIFICATI URBANISTICI

- 4A Permesso a Costruire n.5/2006 del 21.04.2006
- 4B Copia Deposito dei calcoli strutturali G.C. Avellino del 03.05.2006 N.62574
- 4C Copia Collaudo statico del 06.03.2007
- 4D Planimetria progetto assentito Piano terra

ALLEGATI N.5 RILIEVI

- 5A Pianta Piano terra
- 5B Pianta Piano primo

ALLEGATI N.6 RILIEVI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 6 Lotto n.1

ALLEGATO 7 NOTIFICA ALLE PARTI

