

TRIBUNALE AVELLINO
Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. : Dott. M. PALLADINO

Rg. *esec.* : 203/2015

CAUSA CIVILE

promossa da :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Avellino 17.09.2016

C. T. U.
ARCH. MICHELE FOLLO

Architetto
Michele Follo via Roma 43 Castelvetero S.C. AV tel 0827.65111-3389879969- Pec-michele.follo@archiworldpec.it



INDICE GENERALE

RELAZIONE

Premessa introduttiva	.....	2
Quesiti	.....	3
Sopralluoghi	.....	4
Fase istruttoria	.....	5
Criteri di analisi	.....	6
Analisi Lotto 1	.....	8
Conclusioni	.....	20

ELENCO ALLEGATI

Scheda sintetica Lotto 1

Allegato n° 3 CERTIFICATI CATASTALI

3A	Stralcio mappa catastale Bisaccia NCEU Foglio 53
3G	Planimetria catastale Bisaccia NCEU Foglio 53 Part.351 Sub.2
3H	Planimetria catastale Bisaccia NCEU Foglio 53 Part.351 Sub.3
3I	Planimetria Foglio 53 Part.351 Dimostrazione grafica dei subalterni
3L	Elenco dei subalterni Foglio 53 Part.351

Allegato n° 4 CERTIFICATI URBANISTICI

4F	Copia deposito calcoli strutturali Genio Civile del 22.04.1985 n.7623
4G	Copia Collaudo statico delle strutture Genio Civile del 26.11.1987 prot.9587
4H	Pianta piano terra progetto assentito

Allegato n° 5 RILIEVI

5A	Pianta Bisaccia NCEU Foglio 53 Part.351 Sub.1-2-3
----	---

Allegato n° 6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 203/2015

promossa da : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. : Dott. M. PALLADINO

C.T.U. : Arch. Michele Follo

Premessa introduttiva

In data 22 Febbraio 2016, il sottoscritto Arch. Michele Follo, nato ad Avellino il 25.07.1968, con studio tecnico in Via Roma 43, Castelvetero sul Calore (AV), regolarmente iscritto nell'Albo degli Architetti 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.

Nel sopralluogo, fissato a mezzo raccomandata AR e posta certificata per il 14 del mese di Aprile dell'anno 2016 alle ore 16:00, non è stato possibile accedere ai luoghi di causa per l'assenza degli esecutati.

Nel sopralluogo, fissato a mezzo raccomandata AR e posta certificata per il giorno 24.05.2015 alle ore 16.00, non è stato possibile accedere ai luoghi di causa per l'assenza degli esecutati.

Il 28 Giugno 2016, come disposto dal custode ed amministratore dei beni Dott. Antonio De Vito, nominato il 08.06.2016, è stato effettuato un nuovo sopralluogo tecnico presso i luoghi oggetto di consulenza, limitato esclusivamente ad una visita dall'esterno in quanto, per l'assenza dei proprietari, non è stato possibile nuovamente accedere agli immobili, come da verbale del custode che si allega.

Il 27 luglio 2016 alle ore 12:00, è stato effettuato accesso ai luoghi come disposto dal custode Dott. Antonio De Vito che si è avvalso della collaborazione dei Carabinieri della stazione di Bisaccia e di un fabbro. In questa sede è effettuato un accurato rilievo planimetrico e fotografico e sono state acquisite tutte le informazioni necessarie per la redazione della presente consulenza tecnica (Allegato n.1).



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 Bisaccia 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.

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.



Criteria di analisi

Dalla documentazione ipocatastale, assunta presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, si evince che gli immobili, oggetto della presente consulenza tecnica, sono ubicati nel comune di Bisaccia alla contrada Cerello e sono così individuati:

- 1) Proprietà per 1/1 di Terreno, nel NCT Fg.53, Part.186, Consistenza a 29,20 (2.920mq);
- 2) Proprietà per 1/1 Fabbricato rurale, nel NCT Fg.53, Part.187, Consistenza a 2,40 (240mq);
- 3) Proprietà per 1/1 Abitazione, nel NCEU Fg.53, Part.351, Sub.2, Categoria A3 (Abitazione di tipo economico), Piano Terra, Consistenza 3,5vani;
- 4) Proprietà per 1/1 Autorimessa, nel NCEU Fg.53, Part.351, Sub.3, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Piano Terra, Consistenza 25mq;
- 5) Proprietà per 1/1, nel NCT Fg.53, Part.351, Sub.1, Corte o resede;
- 6) Proprietà per 1/1 di Terreno, nel NCT Fg.53, Part.350, Consistenza a 44,36 (4.436mq).

Il pignoramento interessa la proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

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.

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 del sopralluogo effettuato, per gli immobili in oggetto è emersa la possibilità di vendita in un **unico lotto** individuato come segue:

Lotto n° 1 immobili nel Comune di Bisaccia alla località Cerello

1. Proprietà per 1/1 di Terreno, nel NCT Fg.53, Part.186, Consistenza a 29,20 (2.920mq);
2. Proprietà per 1/1 Fabbricato rurale, nel NCT Fg.53, Part.187, Consistenza a 2,40 (240mq);
3. Proprietà per 1/1 Abitazione, nel NCEU Fg.53, Part.351, Sub.2, Categoria A3 (Abitazione di tipo economico), Piano Terra, Consistenza 3,5vani;
4. Proprietà per 1/1 Autorimessa, nel NCEU Fg.53, Part.351, Sub.3, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Piano Terra, Consistenza 25mq;
5. Proprietà per 1/1, nel NCT Fg.53, Part.351, Sub.1, Corte o resede;
6. Proprietà per 1/1 di Terreno, nel NCT Fg.53, Part.350, Consistenza a 44,36 (4.436mq). (Allegato 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G-3H-3I-3L).



Analisi Lotto n.1

Quesito1 “Descrizione”

Il “Lotto n.1”, individua immobili situati nel Comune di Bisaccia alla Contrada Cerello così costituito:

1. Terreno, nel NCT Fg.53, Part.186, Consistenza a 29,20 (2.920mq);
2. Fabbricato rurale, nel NCT Fg.53, Part.187, Consistenza a 2,40 (240mq);
3. Abitazione, nel NCEU Fg.53, Part.351, Sub.2, Categoria A3 (Abitazione di tipo economico), Piano Terra, Consistenza 3,5vani;
4. Autorimessa, nel NCEU Fg.53, Part.351, Sub.3, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Piano Terra, Consistenza 25mq;
5. Corte o resede, nel NCEU Fg.53, Part.351, Sub.1;
6. Terreno, nel NCT Fg.53, Part.350, Consistenza a 44,36 (4.436mq).

Il lotto, come individuato, collocato a circa 7 km da centro abitato in un'area a forte vocazione agricola accessibile da Via Cerello, si configura come una costruzione del tipo isolato con annessa area esterna, fondi agricoli e deposito agricolo.

Il fondo individuato nel NCT al Fg.53 particella 350, con una superficie di 4.136mq, è disposto lungo la comunale Cerello con un fronte stradale di circa 30mt, ha una destinazione catastale a seminativo di classe 3, si presenta completamente pianeggiante ed incolto, con una bassa vegetazione, privo di alberi, a margine del quale sul lato Ovest è stata realizzata ortogonalmente alla strada un piccolo sentiero sterrato con una larghezza di circa 3mt, di collegamento con la costruzione, e dove è disposto un piccolo cancello in ferro battuto (Foto 1-2-3).

La costruzione, nel NCEU al FG.53 Part.351 Sub.1-2-3, si presenta su un unico livello, con una struttura in muratura con solai in laterocemento, copertura a falde e fondazioni a travi rovesce, realizzata agli inizi degli anni ottanta (Foto 4-5-6). Il Subalterno n.1 individua una piccola corte, fisicamente non definita, disposta tutta intorno alla costruzione con una superficie di circa 204mq al netto di una tettoia in ferro con copertura in pannelli di lamiera di circa 45,70mq, realizzata a protezione della facciata dove è disposto l'ingresso alla abitazione con una porta in ferro a doppio battente con grata di protezione (Foto 7-8). Il subalterno n.2 individua una abitazione di tipo economico mentre il subalterno n.3 una autorimessa, di fatto questa distinzione non esiste, il tutto è stato unito a definire un'unica abitazione, con l'ingresso che apre su un ampio



salone cucina di 25,50mq, di forma rettangolare, con finestra sul lato Est, parete cucina disposta frontalmente all'ingresso rivestita in piastrelle di ceramica e con una zona camino trattata con pietra facciavista in fase di completamento (Foto 9-10). Da questo ambiente si accede, attraverso un varco nella muratura, al corridoio di servizio di 10,60mq, privo di illuminazione naturale che serve rispettivamente un locale ripostiglio, tre camere da letto ed un bagno (Foto 11-12). Le tre camere da letto presentano tutte una forma quadrata, la prima di 12,40mq, con finestra sul lato Sud, (Foto 13-14), la seconda di 12,40mq, con finestra sul lato Ovest (Foto 15-16) e la terza di 17,00mq con finestra sul lato Est (Foto 17-18). Tra la seconda e la terza camera da letto, in zona centrale, frontalmente al locale ripostiglio, è posizionato il bagno di 4,10mq con pareti rivestite con piastrelle in ceramica, sanitari in porcellana bianca quali vaso, bidet, vasca e lavabo e rubinetterie in acciaio (Foto 19), ed infine il ripostiglio di 4,00mq, realizzato in aggetto alla sagoma originaria dove era disposto l'ingresso principale, si presenta allo stato grezzo e privo delle opere di finitura. (Foto 20).

L'esposizione e la luminosità sono buone, tutti i locali sono dotati di aperture adeguate a garantire buoni livelli di luminosità e aerazione. Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono in fase di adeguamento originariamente allacciati alle pubbliche reti e ad una fossa settica per lo smaltimento delle acque nere, l'impianto termico, costituito da corpi scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti con bruciatore a gas autonomo, risulta non funzionante. Nel complesso, la costruzione presenta una distribuzione planimetrica soddisfacente, con ingresso sulla zona giorno e con una zona notte adeguatamente disimpegnata con corridoio di collegamento molto ampio, con una altezza utile di piano pari a 2,80mt. L'intera costruzione presenta scadenti finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato, porte in legno ed infissi esterni in legno, avvolgibili in plastica, grate in ferro. Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, i canali e le pluviali sono in lamiera preverniciata il tutto in pessime condizioni. L'immobile è collocato in zona agricola caratterizzato dalla presenza di fabbricati rurali e da pale eoliche.

Alle spalle della costruzione principale è disposto un manufatto realizzato sull'area di sedime di un vecchio fabbricato rurale individuato nel NCT al Fg53 Part.187, che pertanto risulta demolito. Il nuovo manufatto, ad uso deposito



agricolo, di forma rettangolare, lunghezza 11,00mt e larghezza 7,70mt per una superficie complessiva utile di 80,00 mq, è stato realizzato con una struttura portante e chiusure laterali in ferro e copertura con pannelli in lamiera grecata e con il tetto a spiovente che determina una altezza interna variabile da un minimo di 3,10mt ad un massimo di 4,10mt. Il manufatto, realizzato in modo grossolano, con un ambiente unico e in totale stato di abbandono, è accessibile dalla strada sterrata che collega anche l'abitazione principale con la comunale Cerello (Foto 21-22-23-24), la superficie generata dalla demolizione della costruzione è pari a 240mq.

A valle delle descritte costruzioni, è disposto un ulteriore fondo nel NCT al Fg.53 Part. 186, con destinazione a pascolo, di classe 1 di 2.920mq, pianeggiante per la prima parte, in leggera pendenza per la parte terminale. Il fondo è incolto, presenta una bassa vegetazione ed è privo di alberi di alto fusto o da frutto (Foto 25-26-27-28)

Il lotto confina a Nord con proprietà XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, a Est con proprietà Comune di Bisaccia e proprietà XXXXXXXXXXXXX, a Sud con strada comunale Cerello e a Ovest con proprietà XXXXXXXXXXXXX.

Al momento del sopralluogo, gli immobili sono risultati liberi, in totale stato di abbandono nella disponibilità dei proprietari.

Il bene, oggetto di consulenza, è corrispondente con quello indicato nell'atto di pignoramento. Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato attuale, le planimetrie catastali e le planimetrie depositate al Comune nell'ultimo progetto assentito. (Allegato 3G-3H-3I-4H-5A).

Quesito 2 "Regolarità edilizia"

L'unità immobiliare individuata nel NCEU al Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3 è stata ricostruita, dal signor [REDACTED], sul fondo al Fg.53 Part.186 in sostituzione della costruzione al Fg.53 Part.187, ai sensi della Legge 219/81 e succ. mod. ed int., con provvedimento di concessione del contributo e di autorizzazione alla esecuzione dei lavori prot.6186 del 09.11.1984, pratica 177 (Allegato 4A) e concessione contributo n.30 bis del 20.04.1985 (Allegato 4B). I lavori hanno avuto inizio il 11.05.1985, comunicazione del 06.05.1985 (Allegato 4C), e sono stati ultimati il 15.11.1986, come da certificato di ultimazione lavori (Allegato 4D) e certificato di regolare



esecuzione (Allegato 4E). La denuncia dei calcoli strutturali è stata effettuata presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 10.10.1985 al nr.7623 (Allegato 4F), il Certificato di Collaudo delle Strutture è stato depositato presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 26.11.1987 prot.9587 (Allegato 4G).

La comunicazione di ultimazione lavori è stata depositata presso gli Uffici Comunali unitamente al Certificato di regolare esecuzione, 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 stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità di casa, non è stato rilasciato Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod. ed int.

Dalle indagini effettuate sono emerse delle difformità in particolare:

- l'attuale cucina-pranzo ha una destinazione catastale ed urbanistica ad autorimessa (C6);
- è stato trasformato l'accesso veicolare della autorimessa in porta di accesso alla abitazione;
- è stato realizzato un varco di collegamento dalla attuale zona cucina-pranzo al disimpegno della zona notte;
- è stato realizzato un disimpegno a ridosso dell'originario ingresso con la realizzazione di una parete divisoria;
- è stato realizzato in aggetto un piccolo ampliamento con la costruzione di un ripostiglio;
- è stata realizzata una tettoia in ferro esterno senza le relative autorizzazioni;
- è stato realizzato un deposito agricolo con una struttura in ferro senza le relative autorizzazioni.

E' necessario rimuovere le superfetazioni esterne come il ripostiglio, la tettoia e il deposito agricolo in quanto gli oneri per una eventuale regolarizzazione attraverso sanatoria, sarebbero oltremodo onerosi.

E' necessario operare una sanatoria degli interventi che non hanno comportato modifiche di sagoma e aumenti di volumetrie e che sono classificabili come interventi sanabili attraverso Domanda di Permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art.31 del DPR 380 del 2001 e succ. mod. ed int., con la presentazione di un progetto, ad opera di un tecnico abilitato, e che



pertanto preveda la contestuale richiesta di un cambio di destinazione del locale autorimessa ad abitazione, la trasformazione da porta-garage a porta d'ingresso e le piccole modifiche delle tramezzature interne.

E' necessario aggiornare le planimetrie presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, con la presentazione del documento DOCFA, con l'eliminazione del Sub.3 che deve essere accorpato con il Sub.2 e con la relativa modifica di quest'ultimo secondo la nuova disposizione.

E' necessario procedere alla cancellazione, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, con la presentazione del documento Pregeo, dell'immobile al Fg.53 Part.187 in quanto totalmente demolita a seguito della ricostruzione delle unità al Fg.53 part.351.

La costruzione e i terreni ricadono, come previsto dallo strumento urbanistico attualmente in vigore PRG in zona Territoriale Omogenea E0 "Agricola ordinaria" dove sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione su fabbricati esistenti realizzazione di costruzione agricole a servizio dei fondi. Il fondo al Fg53 Part.350 è interessato dal vincolo FRM "Fascia di rispetto metanodotto" nella quale non sono ammesse nuove costruzioni. (Allegato 4 I).

Quesito 3 "Dotazioni condominiali"

La costruzione è del tipo isolato, la stradina di accesso è totalmente nel fondo di proprietà, tuttavia viene utilizzata anche per l'accesso al fondo limitrofo. L'immobile, nel NCEU al Fg.53 Part.351 Sub.1, classificato come Bene Comune non censibile BCNC è in comune ai Sub. 1 e 2 ed individua l'area immediatamente intorno alla costruzione principale e sulla quale insiste anche la tettoia esterna (Allegato 3I-3L)

Quesito 4 "Determinazione del valore venale"

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

Il comune Il comune di Bisaccia è un piccolo comune di circa quattromila abitanti, ubicato in area collinare a circa 850 metri s.l.m. a circa 70km dal capoluogo di provincia, collegato ad esso attraverso strade statali e l'autostrada Napoli-Bari. Molte case sono state ricostruite dopo il terremoto d'Irpinia del 1980. Il centro attualmente è in un momento negativo dovuto essenzialmente a



problemi occupazionali con una sensibile diminuzione della popolazione residente.

La zona L'immobile è collocato in una zona agricola a circa 7Km dal centro abitato, lungo una strada comunale Via Cerello, una delle arterie di collegamento con le zone agricole a Sud-Est del comune in una zona a forte vocazione agricola. La zona sebbene ben distante dal centro abitato risulta urbanizzata.

Il mercato Il mercato immobiliare è in una fase di deciso ribasso, dovuto principalmente alla crisi economica che si sta amplificando e che coinvolge maggiormente immobili non nuovi, inadeguati alle moderne esigenze abitative.

Consistenza. I dati metrici degli immobili, riscontrati attraverso un rilievo diretto, hanno consentito di calcolare le superfici, i dati ottenuti sono stati riassunti come segue:

BENI	AMBIENTE		SUA	SNR	Aree Coperte	Aree scoperte	Pascoli	Seminativo
NCEU FG.53 Part.351 Sub.1	Bene Comune non censibile area scoperta	mq				204,00		
	Bene Comune non censibile area coperta				45,70			
NCEU FG.53 Part.351 Sub.2	Corridoio		10,60					
	Ripostiglio	mq		4,00				
	Letto 1	mq	12,40					
	Letto 2	mq	12,40					
	Bagno	mq	4,10					
	Letto 3	mq	17,00					
NCEU FG.53 Part.351 Sub.3	Cucina-pranzo	mq	25,50					
NCT FG.53 Part.187	Area di sedime vecchio fabbricato – deposito agricolo	mq				194,90		
	Deposito agricolo				45,10			
NCT FG.53 Part.350	Terreno	mq						4.436,00
NCT FG.53 Part.186	Terreno	mq					2.920,00	
TOTALE			82,00	4,00	90,80	398,90	2.920,00	4.436,00



Caratteristiche costruttive La costruzione è stata realizzata con struttura portante in muratura di tufo, solai in laterocemento, copertura a falde fondazioni a travi rovesce.

Finiture esterne Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, le aperture sono semplici con ornici in marmo e grate a tutte le aperture, i canali di gronda e le pluviali sono in lamiera preverniciata, gli infissi esterni sono in legno con serrande avvolgibili in plastica. Il tutto presenta un pessimo stato conservativo dovuto all'abbandono in cui versa la costruzione.

Finiture interne L'intera costruzione presenta scadenti finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato, porte in legno. I soffitti e le pareti sono trattati con intonaci di tipo civile, i servizi sono rivestiti in ceramica; gli apparecchi igienico-sanitari in porcellana. La costruzione era in fase di ristrutturazione con il rifacimento della cucina-pranzo in particolare della parete cucina e della zona camino. Il tutto presenta un pessimo stato conservativo dovuto all'abbandono in cui versa la costruzione.

Impianti Gli immobili dispongono di allacci alle pubbliche reti per l'approvvigionamento idrico, elettrico e alla linea metano per gli impianti termici. E' servito da una caldaia autonoma che consente anche la produzione di acqua calda, lo smaltimento delle acque sia reflue che bianche avviene attraverso fossa settica. L'impiantistica idrica ed elettrica era in fase di rifacimento ed è rimasta incompleta.

Distribuzione planimetrica La distribuzione planimetrica è soddisfacente, in quanto l'ingresso apre sulla cucina-pranzo alla quale fa seguito un ampio disimpegno lungo il quale si distribuiscono tre camere da letto e un bagno.

Esposizione L'esposizione e la luminosità sono buone la costruzione è libera su tutti i lati sui quali presenta affacci, tutti gli ambienti sono dotati di aperture adeguate a garantire un buon grado di aerazione e di illuminazione.

Accessibilità Gli immobili sono collocati a margine del comune al confine con il comune di Aquilonia ed è accessibile attraverso un articolato sistema di stradine comunali di collegamento ai fondi agricoli.

Considerazioni generali Il lotto è costituito da una abitazione singola su un unico livello, costruita negli anni ottanta, in pessime condizioni, lontano dal centro, accessibile attraverso strade comunali, con una buona esposizione e distribuzione planimetrica, arricchita dalla presenza di fondi che circondano l'abitazione.



Stima comparativa Il lotto n.1 è costituito da una abitazione con deposito e fondi così distinta con superfici così distinte:

Superfici Utili Abitabili SUA		82,00 mq
Superfici Non Residenziali SNR		4,00 mq
Superfici scoperta		398,90 mq
Superfici a coperta a tettoia		90,80 mq
Superfici a seminativo		4.436 mq
Superfici a pascolo		2.920 mq

Per la parte abitativa si fa riferimento alle ultime tabelle OMI disponibili emanate dall'Agenzia delle Entrate, secondo semestre dell'anno 2015, relative agli immobili a destinazione residenziale di tipo popolare nel comune di Bisaccia, fascia/zona extraurbana/parte agricola del territorio che prevedono le seguenti quotazioni:

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2							
Provincia: AVELLINO							
Comune: BISACCIA							
Fascia/zona: Extraurbana/PARTE AGRICOLA DEL TERRITORIO							
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	435	500	L	1,8	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	500	570	L	2,3	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	445	530	L	1,8	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	360	445	L	1,5	1,9	L
Box	NORMALE	305	455	L	1,3	1,8	L
Ville e Villini	Ottimo	570	660	L	2,6	2,9	L
Ville e Villini	NORMALE	455	570	L	2	2,6	L

Si ritiene pertanto, alla luce delle condizioni di abbandono in cui versa l'immobile, assumere come il più probabile valore di mercato per immobili in simili condizioni il valore, per abitazioni di tipo economico, quello più basso che è pari a €360,00 e per analogia assumeremo:

- € 360,00 sulla superficie utile abitabile (SUA)
- € 190,00 sulla superficie non residenziale (SNR)
- € 50,00 sulla superficie coperta (Depositi - tettoie)
- € 30,00 sulla superficie non coperta (Aree urbane)

FABBRICATI		Sup.	Costo/mq	
Sup. Utile Abitabile (SUA)	mq	82,00	€360,00	€ 29.520,00
Sup. Non Residenziale (SNR)	mq	4,00	€150,00	€ 600,00
Sup. Coperte (Deposito-tettoie)	mq	90,80	€50,00	€ 4.510,00
Sup. non coperte (Aree urbane)	mq	398,90	€30,00	€11.967,00
TOTALE FABBRICATI				€46.627,00



Per i valori dei fondi, il valore di partenza per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato desunto dalle tabelle di valutazione redatte dalla Regione Campania, anno 2015, Decreto Dirigenziale n.53 del 28.04.2015, che prevedono, per il comune di Bisaccia Avellino “Zona 10”:

Pascolo €2.149,50 per Ha che riportato per mq = €2,15

Seminativo €8.411,87 per Ha che riportato per mq = €. 0,84

BOLLETTINO UFFICIALE della REGIONE CAMPANIA		n. 34 del 1 Giugno 2015		PARTE I Atti della Regione	
ZONA n°10 – Comprende i Comuni di Aquilonia, Andretta, Bisaccia, Calitri, Cairano, Conza della Campania, Lacedonia, Monteverde e Sant'Andrea di Conza.					
TIPO DI COLTURA			VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha		
Seminativo			8.411,87		
Seminativo arborato			8.594,56		
Seminativo irriguo			12.420,44		
Seminativo arborato irriguo			12.985,01		
Orto irriguo			14.799,29		
Oliveto			13.374,55		
Vigneto			13.047,64		
Castagneto da frutto			8.637,85		
Bosco			3.224,24		
Pascolo			2.149,50		
Incolto produttivo			2.149,50		

Questi valori utilizzati nelle procedure di esproprio vengono moltiplicati per tre, in analogia alle accettazioni delle indennità e nel caso in cui i proprietari siano coltivatori diretti e vengono aumentati o diminuiti in relazione alle peculiarità del sito.

Qualità	Valore /ha	Valore /mq	Valore	Qualità	Destinazione	Esposizione	Giacitura	Accessibilità	Posizione	Criticità	Valore finale		
Pascolo	2.149,50	€ 0,215	€ 0,63	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	0,80	1,00	€ 0,41	2.920	€1.192.06
Seminativo	8.411,87	€ 0,841	€ 2,52	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	0,80	1,00	€ 1,63	4.436	€7.243.81
Totale												€8.435.87	

Gli immobili e le aree individuate nel NCEU sono state valutate in €46.627,00, gli immobili individuati nel NCT sono stati valutati in complessivi €. 8.435,87 per complessivi €55.062,87.



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 €.150,00 mensili, il guadagno annuo sarebbe: €.150,00 x 12 = €.1.800,00

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

$$i = 6,5 \times 0,020 \times \text{€}.1.800,00 = \text{€}.19,50$$

il reddito annuo lordo (Rlt) diventerà il seguente:

$$\text{Rlt} = \text{€}.1.800,00 + \text{€}.19,50 = \text{€}.1.819,50$$

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

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

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 35%; per cui il reddito netto è:

$$\text{Spese} = \text{€}.1.819,50 \times 35\% = \text{€}.636,83$$

$$R = \text{€}.1.819,50 - \text{€}.636,83 = \text{€}.1.182,68$$

che capitalizzato al 2,0 % dà il seguente valore capitale:

$$V = R/r = \text{€}.1.182,68 / 0,020 = \text{€}.59.133,70$$

Media tra le stime

Riassumendo entrambe le stime avremo:

Stima 1	Stima 2	Media
€.55.062,87	€.59.133,70	€. 57.098,31

Il lotto n.1 è stato valutato in complessivi **€.57.098,31**, restano da determinare i pesi per effettuare la regolarizzazione urbanistica e catastale che sono così determinati:

- Spese tecniche per progetto a sanatoria presso il Comune di Bisaccia €2.000,00;



▪ Spese tecniche per aggiornamento planimetria catastale presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio, con la presentazione del documento DOCFA con l’eliminazione del Sub.3 che deve essere accorpato con il Sub.2 e la relativa modifica secondo la nuova disposizione e per la cancellazione del fabbricato rurale individuato nel NCT al Fg.53 Part.187 presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio, con la presentazione del documento Pregeo, €2.000,00;

▪ Costi sanatoria Comune di Bisaccia €245,80 x 0,0875 x 1,50 x 2 x (6,00x4,25)x60% + (2,40x2,00)x100% = €1.296,90 + Marche e diritti = €1.800,00;

Totale oneri= €2.000,00+€2.000,00+€1.800,00= €5.800,00,

che vanno detratti dalla stima per cui il valore è pari a €57.098,31-€5.800,00= €51.298,31 che arrotondato è pari a = **€51.500,00**.

Quesito 5 “Provenienza del bene”

La ricostruzione della provenienza degli immobili, è stata effettuata attraverso ispezioni di tipo ipotecario effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino, per nominativo sugli attuali proprietari e per particella Fg.53 Part.351 Comune di Bisaccia:

- XXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXX.

Gli immobili individuati come lotto n.1 sono di proprietà per:

- XXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXX.

Gli immobili sono stati fino al 10.06.1973 di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX.

A seguito di atto di donazione del 10.06.1973 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 27.06.1973 R.Gen. 10225 R.Part.9489, l’immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX è divenuto di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX.

A seguito di atto di denuncia di successione trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 29.10.2001 R.Gen.19844 R.Part.17230, a seguito della morte di XXXXXXXXXXXXXXX avvenuta il 05.08.1999, l’immobile è divenuto di proprietà per:

- ✓ XXXXXXXXXXXXXXX;
- ✓ XXXXXXXXXXXXXXX;



- ✓ 2/9 di XXXXXXXXXXXXXXX;
- ✓ 2/9 di XXXXXXXXXXXXXXX.

A seguito di atto di compravendita del 28.12.2007, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 03.01.2008 R.Gen.93 R.Part.72, gli immobili sono divenuti di proprietà per:

- ✓ XXXXXXXXXXXXXXX;
- ✓ XXXXXXXXXXXXXXX;

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

Ipoteca Volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 03.01.2008 R.Gen.94 R.Part.18 a favore di XXXXXXXXXXXXXXX (Allegato 2E);

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 14.09.2015 R.Gen.13881 R.Part.11779 a favore di XXXXXXXXXXXXXXX.



Conclusioni

Dalla documentazione ipocatastale, assunta presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, si evince che gli immobili, oggetto della presente consulenza tecnica, sono ubicati nel comune di Bisaccia alla contrada Cerello e sono così individuati:

- 1) Proprietà per 1/1 di Terreno, nel NCT Fg.53, Part.186, Consistenza a 29,20 (2.920mq);
- 2) Proprietà per 1/1 Fabbricato rurale, nel NCT Fg.53, Part.187, Consistenza a 2,40 (240mq);
- 3) Proprietà per 1/1 Abitazione, nel NCEU Fg.53, Part.351, Sub.2, Categoria A3 (Abitazione di tipo economico), Piano Terra, Consistenza 3,5vani;
- 4) Proprietà per 1/1 Autorimessa, nel NCEU Fg.53, Part.351, Sub.3, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Piano Terra, Consistenza 25mq;
- 5) Proprietà per 1/1, nel NCT Fg.53, Part.351, Sub.1, Corte o resede;
- 6) Proprietà per 1/1 di Terreno, nel NCT Fg.53, Part.350, Consistenza a 44,36 (4.436mq).

Il pignoramento interessa la proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

Gli immobili sono di proprietà per:

- XXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXX.

Gli immobili sono stati:

- ✓ fino al 10.06.1973 di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX;
- ✓ dal 10.06.1973 al 05.08.1999 per 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX;
- ✓ dal 05.08.1999 al 29.10.2001 per 3/9 XXXXXXXXXXXXXXXX, per 2/9 di XXXXXXXXXXXXXXXX, per 2/9 di XXXXXXXXXXXXXXXX, 2/9 di XXXXXXXXXXXXXXXX;
- ✓ dal 29.10.2001 al 03.01.2008 a tutt'oggi per 1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2 XXXXXXXXXXXXXXXX.

Sugli immobili sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 03.01.2008 R.Gen.94 R.Part.18 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX;



➤ Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 14.09.2015 R.Gen.13881 R.Part.11779 a favore di XXXXXXXXXXXXXXX.

Dalla analisi della documentazione e dalle risultanze del sopralluogo effettuato, per gli immobili in oggetto, viene proposta una soluzione che prevede la vendita in **un unico lotto**.

Il fondo individuato nel NCT al Fg.53 particella 350, con una superficie di 4.136mq, è disposto lungo la comunale Cerello si presenta completamente pianeggiante ed incolto, con una bassa vegetazione, privo di alberi, a margine del quale sul lato Ovest è stata realizzata ortogonalmente alla strada un piccolo sentiero sterrato con una larghezza di circa 3mt, di collegamento con la costruzione, e dove è disposto un piccolo cancello in ferro battuto.

La costruzione, nel NCEU al FG.53 Part.351 Sub.1-2-3, si presenta su un unico livello, con una struttura in muratura con solai in laterocemento, copertura a falde e fondazioni a travi rovesce, realizzata negli anni ottanta. Il Subalterno n.1 individua una piccola corte disposta tutta intorno alla costruzione, fisicamente non definita, con una superficie di circa 204mq al netto di una tettoia in ferro con copertura in pannelli di lamiera di circa 45,70mq, dove è disposto l'ingresso alla abitazione. Il subalterno n.2 individua una abitazione di tipo economico mentre il subalterno n.3 una autorimessa, di fatto questa distinzione non esiste, il tutto è stato unito a definire un'unica abitazione, con l'ingresso che apre su un ampio salone cucina dal quale si accede, al corridoio di servizio che serve rispettivamente un locale ripostiglio, tre camere da letto ed un bagno. L'esposizione e la luminosità sono buone, tutti i locali sono dotati di aperture adeguate a garantire buoni livelli di luminosità e aerazione. Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono in fase di adeguamento originariamente allacciati alle pubbliche reti e ad una fossa settica per lo smaltimento delle acque nere, l'impianto termico, costituito da corpi scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti con bruciatore a gas autonomo, risulta non funzionante. Nel complesso, la costruzione presenta una distribuzione planimetrica soddisfacente, con ingresso sulla zona giorno e con una zona notte adeguatamente disimpegnata con corridoio di collegamento molto ampio, con una altezza utile di piano pari a 2,80mt. L'immobile è collocato in zona agricola caratterizzato dalla presenza di fabbricati rurali e da pale eoliche.

Alle spalle della costruzione principale è disposto un manufatto realizzato



sull'area di sedime di un vecchio fabbricato rurale individuato nel NCT al Fg53 Part.187, che pertanto risulta demolito. Il nuovo manufatto, ad uso deposito agricolo, con una superficie complessiva utile di 80,00 mq, è stato realizzato con una struttura portante e chiusure laterali in ferro e copertura con pannelli in lamiera grecata e con il tetto a spiovente che determina una altezza interna variabile da un minimo di 3,10mt ad un massimo di 4,10mt. Il manufatto, realizzato in modo grossolano, con un ambiente unico e in totale stato di abbandono, è accessibile dalla strada sterrata che collega anche l'abitazione principale con la comunale Cerello, la superficie generata dalla demolizione della costruzione è pari a 240mq.

A valle delle descritte costruzioni, è disposto un ulteriore fondo nel NCT al Fg.53 Part. 186, con destinazione a pascolo, di classe 1 di 2.920mq, pianeggiante per la prima parte, in leggera pendenza per la parte terminale. Il fondo è incolto, presenta una bassa vegetazione ed è privo di alberi di alto fusto o da frutto.

Il lotto confina a Nord con proprietà XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, a Est con proprietà Comune di Bisaccia e proprietà XXXXXXXXXXXXX, a Sud con strada comunale Cerello e a Ovest con proprietà XXXXXXXXXXXXX.

Al momento del sopralluogo, gli immobili sono risultati liberi, in totale stato di abbandono nella disponibilità dei proprietari.

Le superfici sono state distinte in SUA (Superficie utile abitabile), SNR (superficie non residenziale), superfici coperte che individuano la tettoia e il manufatto in ferro, superfici scoperte quelle determinate dall'area di sedime della demolita costruzione e infine le superfici agricole con destinazione a pascolo e seminativo, il tutto così definite:



BENI	AMBIENTE		SUA	SNR	Aree Coperte	Aree scoperte	Pascoli	Seminativo
NCEU FG.53 Part.351 Sub.1	Bene Comune non censibile area scoperta	mq				204,00		
	Bene Comune non censibile area coperta				45,70			
NCEU FG.53 Part.351 Sub.2	Corridoio		10,60					
	Ripostiglio	mq		4,00				
	Letto 1	mq	12,40					
	Letto 2	mq	12,40					
	Bagno	mq	4,10					
	Letto 3	mq	17,00					
NCEU FG.53 Part.351 Sub.3	Cucina-pranzo	mq	25,50					
NCT FG.53 Part.187	Area di sedime vecchio fabbricato – deposito agricolo	mq				194,90		
	Deposito agricolo				45,10			
NCT FG.53 Part.350	Terreno	mq						4.436,00
NCT FG.53 Part.186	Terreno	mq					2.920,00	
TOTALE			82,00	4,00	90,80	398,90	2.920,00	4.436,00

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

L'unità immobiliare individuata nel NCEU al Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3 è stata ricostruita, dal signor ██████████, sul fondo al Fg.53 Part.186 in sostituzione della costruzione al Fg.53 Part.187, ai sensi della Legge 219/81 e succ. mod. ed int., con provvedimento di concessione del contributo e di autorizzazione alla esecuzione dei lavori prot.6186 del 09.11.1984, pratica 177 e concessione contributo n.30 bis del 20.04.1985. I lavori hanno avuto inizio il 11.05.1985 e sono stati ultimati il 15.11.1986, come da certificato di ultimazione lavori e certificato di regolare esecuzione. La denuncia dei calcoli strutturali è stata effettuata presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 10.10.1985 al nr.7623, il Certificato di Collaudo delle Strutture è stato depositato presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 26.11.1987 prot.9587.

La comunicazione di ultimazione lavori è stata depositata presso gli Uffici



Comunali unitamente al Certificato di regolare esecuzione, 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 stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità di casa, non è stato rilasciato Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod. ed int.

Dalle indagini effettuate sono emerse delle difformità in particolare:

- l'attuale cucina-pranzo ha una destinazione ad autorimessa;
- è stato trasformato l'accesso veicolare della zona autorimessa in porta di accesso alla abitazione;
- è stato realizzato un varco di collegamento dalla attuale zona cucina-pranzo al disimpegno della zona notte;
- è stato realizzato un disimpegno a ridosso dell'originario ingresso con la realizzazione di una parete divisoria;
- è stato realizzato in aggetto un piccolo ampliamento con la costruzione di un ripostiglio;
- è stata realizzata una tettoia in ferro esterno senza le relative autorizzazioni;
- è stato realizzato un deposito agricolo con una struttura in ferro senza le relative autorizzazioni.

E' necessario rimuovere le superfetazioni esterne come il ripostiglio, la tettoia e il deposito agricolo in quanto gli oneri per una eventuale regolarizzazione attraverso sanatoria, sarebbero oltremodo onerosi.

E' necessario operare una sanatoria degli interventi che non hanno comportato modifiche di sagoma e aumenti di volumetrie che sono classificabili come interventi sanabili attraverso Domanda di Permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art.31 del DPR 380 del 2001 e succ. mod. ed int., con la presentazione di un progetto, ad opera di un tecnico abilitato, e che pertanto prevedono la contestuale richiesta di un cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra da autorimessa ad abitazione, la trasformazione da porta-garage a porta d'ingresso e le piccole modifiche delle tramezzature interne.

E' necessario aggiornare le planimetrie presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, con la presentazione del documento DOCFA con l'eliminazione del Sub.3 che deve essere accorpato con il Sub.2 e con la relativa modifica secondo la nuova disposizione.



E' necessario procedere alla cancellazione presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio, con la presentazione del documento Pregeo della costruzione, al Fg.53 Part.187 in quanto totalmente demolita a seguito della ricostruzione delle unità al Fg.53 part.351.

La costruzione e i terreni ricadono, come previsto dallo strumento urbanistico attualmente in vigore PRG in zona Territoriale Omogenea E0 "Agricola ordinaria" dove sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione su fabbricati esistenti realizzazione di costruzione agricole a servizio dei fondi. Il fondo al Fg.53 Part.350 è interessato dal vincolo FRM "Fascia di rispetto metanodotto" nella quale non sono ammesse nuove costruzioni.

A seguito della stima effettuata attraverso la media tra una stima per confronto diretto ed una stima per capitalizzazione di redditi, gli immobili sono stati valutati in complessivi **€.57.098,31**, a cui vanno detratti i pesi per effettuare la sanatoria presso il Comune di Bisaccia attraverso la presentazione di un progetto a sanatoria ad opera di tecnico abilitato che ammontano ad €.5.800,00, che vanno detratti dalla stima per cui il valore è pari a €.57.098,31- €.5.800,00= €.51.298,31 che arrotondato è pari a = **€.51.500,00**.

C.T.U.

Arch. Michele Follo



ELENCO ALLEGATI

Scheda sintetica Lotto 1

Allegato n° 1 VERBALE SOPRALLUOGHI

Allegato n° 3 CERTIFICATI CATASTALI

- 3A Stralcio mappa catastale Bisaccia NCEU Foglio 53
- 3G Planimetria catastale Bisaccia NCEU Foglio 53 Part.351 Sub.2
- 3H Planimetria catastale Bisaccia NCEU Foglio 53 Part.351 Sub.3
- 3I Planimetria Foglio 53 Part.351 Dimostrazione grafica dei subalterni
- 3L Elenco dei subalterni Foglio 53 Part.351

Allegato n° 5 RILIEVI

- 5A Pianta Bisaccia NCEU Foglio 53Part.351 Sub.1-2-3

Allegato n° 6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



TRIBUNALE AVELLINO
Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. : Dott. M. PALLADINO	R.g.esec. : 203/2015
-------------------------------	-------------------------

CAUSA CIVILE	
<i>promossa da :</i> XXXXXXXXXXXXXXXX	<i>contro:</i> XXXXXXXXXXXXXXXX

**LOTTO N.1 Immobili nel Comune di Bisaccia
Località Cerello, nel NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-
2-3 nel NCT Fg.53 Part.186 – 187 - 350**



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO N° 1 La vendita interessa immobili alla località Cerello nel comune di Bisaccia, a circa 7Km dal centro abitato, in zona agricola, ed in particolare, abitazione di tipo popolare del tipo isolato, ad un piano, costituita da cucina-pranzo, tre camere da letto ed un bagno, con annessa tettoia ed area esterna, fondo a seminativo di 4.136mq, fondo a pascolo di 2.920mq, area di sedime vecchio fabbricato rurale di 240mq con manufatto in ferro di 80mq, il tutto così distinto:

BENI	AMBIENTE		SUA	SN R	Aree Coperte	Aree scoperte	Pascoli	Seminativo
NCEU FG.53 Part.351 Sub.1	Bene Comune non censibile area scoperta	mq				204,00		
	Bene Comune non censibile area coperta				45,70			
NCEU FG.53 Part.351 Sub.2	Corridoio		10,60					
	Ripostiglio	mq		4,00				
	Letto 1	mq	12,40					
	Letto 2	mq	12,40					
	Bagno	mq	4,10					
	Letto 3	mq	17,00					
NCEU FG.53 Part.351 Sub.3	Cucina-pranzo	mq	25,50					
NCT FG.53 Part.187	Area di sedime vecchio fabbricato – deposito agricolo	mq				194,90		
	Deposito agricolo				45,10			
NCT FG.53 Part.350	Terreno	mq						4.436,00
NCT FG.53 Part.186	Terreno	mq					2.920,00	
TOTALE			82,00	4,00	90,80	398,90	2.920,00	4.436,00

La vendita interessa la proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

In catasto: immobili nel Comune di Bisaccia alla località Cerello nel:

- NCT Fg.53 Part.186, Consistenza a 29,20 (2.920mq) a pascolo;
- NCT Fg.53, Part.187, Consistenza a 2,40 (240mq) fabbricato rurale;
- NCEU Fg.53, Part.351, Sub.2, Categoria A3 (Abitazione di tipo economico), Piano Terra, Consistenza 3,5vani;
- NCEU Fg.53, Part.351, Sub.3, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Piano Terra, Consistenza 25mq;
- NCT Fg.53, Part.351, Sub.1, Corte o resede;
- NCT Fg.53, Part.350, Consistenza a 44,36 (4.436mq) seminativo.

Confini: il lotto confina a Nord con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a Est con proprietà Comune di Bisaccia e proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a Sud con strada comunale Cerello e a Ovest con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.



DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Il lotto è accessibile da Via Cerello, lungo la quale è disposto il fondo individuato nel NCT al Fg.53 particella 350, con una superficie di 4.136mq, destinato a seminativo di classe 3, con un fronte stradale di circa 30mt, completamente pianeggiante, incolto, con una bassa vegetazione, privo di alberi, a margine del quale, sul lato Ovest, è stata realizzata, ortogonalmente alla strada, un piccolo sentiero sterrato di circa 3mt di collegamento con la costruzione e dove è disposto un piccolo cancello in ferro battuto.

La costruzione, nel NCEU al FG.53 Part.351 Sub.1-2-3, si presenta su un unico livello, con una struttura in muratura con solai in laterocemento, copertura a falde e fondazioni a travi rovesce, realizzata agli inizi degli anni ottanta. Il Subalterno n.1 individua una piccola corte, fisicamente non definita, disposta tutta intorno alla costruzione con una superficie di circa 204mq al netto di una tettoia in ferro con copertura in pannelli di lamiera di circa 45,70mq, realizzata a protezione della facciata dove è disposto l'ingresso alla abitazione. Il subalterno n.2 individua una abitazione di tipo economico, mentre il subalterno n.3 una autorimessa, di fatto questa distinzione non esiste, il tutto è stato unito a definire un'unica abitazione, con l'ingresso che apre su un ampio salone cucina dal quale si accede al corridoio di servizio che serve rispettivamente un locale ripostiglio, tre camere da letto ed un bagno.

Alle spalle della costruzione principale è disposto un manufatto realizzato sull'area di sedime di un vecchio fabbricato rurale individuato nel NCT al Fg53 Part.187, che pertanto risulta demolito. Il nuovo manufatto, ad uso deposito agricolo, di circa 80,00 mq, è stato realizzato con una struttura portante e chiusure laterali in ferro e copertura con pannelli in lamiera grecata e con il tetto a spiovente, con un ambiente unico e in totale stato di abbandono, accessibile dalla strada sterrata che collega anche l'abitazione principale con la comunale Cerello la superficie generata dalla demolizione della costruzione è pari a 240mq.

A valle delle descritte costruzioni, è disposto un ulteriore fondo nel NCT al Fg.53 Part. 186, con destinazione a pascolo, di classe 1 di 2.920mq, pianeggiante per la prima parte, in leggera pendenza per la parte terminale. Il fondo è incolto, presenta una bassa vegetazione ed è privo di alberi di alto fusto o da frutto.

Pregi: La distribuzione planimetrica è soddisfacente, in quanto l'ingresso apre sulla cucina-pranzo alla quale fa seguito un ampio disimpegno lungo il quale si



distribuiscono tre camere da letto e un bagno, ricostruita secondo le nuove norme per le costruzioni in zona sismica.

I fondi sono facilmente accessibili e pianeggianti.

Stato conservativo e manutentivo: lo stato generale dei manufatti è pessimo dovuto allo stato di abbandono in cui versano e alla interruzione dei lavori di manutenzione che risultano incompleti. I fondi sono incolti e privi di colture di pregio.

Caratteristiche della zona: la costruzione è ubicata molto lontana dal centro, a circa 7km, in un'area a vocazione agricola.

STATO DI POSSESSO

Oggi, gli immobili sono in stato di abbandono e nella disponibilità di entrambi i proprietari xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale: NESSUNA

Atti di asservimento urbanistico: NESSUNA

Altre limitazione d'uso: NESSUNA

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca Volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 03.01.2008 R.Gen.94 R.Part.18 a favore di UNICREDIT BANCA SPA sede di Bologna;

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 14.09.2015 R.Gen.13881 R.Part.11779 a favore di UNICREDIT BANCA SPA sede di Bologna.

ONERI E REGOLARIZZAZIONI EDILIZI E CATASTALI

Accertamento di conformità Urbanistico edilizia: **NON CONFORME**

Dalle indagini effettuate sono emerse delle difformità in particolare:

- l'attuale cucina-pranzo ha una destinazione catastale ed urbanistica ad autorimessa (C6);
- è stato trasformato l'accesso veicolare della autorimessa in porta di accesso alla abitazione;
- è stato realizzato un varco di collegamento dalla attuale zona cucina-pranzo al disimpegno della zona notte;



- è stato realizzato un disimpegno a ridosso dell'originario ingresso con la realizzazione di una parete divisoria;
- è stato realizzato in aggetto un piccolo ampliamento con la costruzione di un ripostiglio;
- è stata realizzata una tettoia in ferro esterno senza le relative autorizzazioni;
- è stato realizzato un deposito agricolo con una struttura in ferro senza le relative autorizzazioni.

Accertamento di conformità Catastale: NON CONFORME

- Aggiornare la planimetria presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, con la presentazione del documento DOCFA con l'eliminazione del Sub.3 e l'accorpamento con il Sub.2.
- L'immobile individuato nel NCT al Fg.53 Part.187, fabbricato rurale di 240mq, è stato oggetto di ricostruzione e pertanto totalmente demolito. E' necessario procedere alla cancellazione presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, con la presentazione del documento Pregeo.

Costi previsti per conformità urbanistica e catastale:

- Spese tecniche per progetto a sanatoria presso il Comune di Bisaccia €2.000,00;
- Spese tecniche per aggiornamento planimetria catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, con la presentazione del documento DOCFA con l'eliminazione del Sub.3 che deve essere accorpato con il Sub.2 e la relativa modifica secondo la nuova disposizione e per la cancellazione del fabbricato rurale individuato nel NCT al Fg.53 Part.187 presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, con la presentazione del documento Pregeo, €2.000,00;
- La tettoia esterna e il deposito agricolo in ferro risultano realizzati in assenza di autorizzazione, oneri non valutati in quanto l'eventuale regolarizzazione sarebbe oltremodo onerosa e di gran lunga superiore al valore della stessa costruzione;
- Costi sanatoria Comune di Bisaccia $\text{€}245,80 \times 0,0875 \times 1,50 \times 2 \times (6,00 \times 4,25) \times 60\% + (2,40 \times 2,00) \times 100\% = \text{€}1.296,90$ + Marche e diritti = €1.800,00;
Totale oneri= €2.000,00+€2.000,00+€1.800,00= €5.800,00.

I costi previsti per la parziale regolarizzazione degli immobili ammontano a complessivi €5.800,00.



ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue: NESSUNA

Spese condominiali: NESSUNA

Spese condominiali scadute e insolute: NESSUNA

Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: NESSUNA

PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili sono stati:

- ✓ fino al 10.06.1973 di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- ✓ dal 10.06.1973 al 05.08.1999 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- ✓ dal 05.08.1999 al 29.10.2001 per 3/9 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per 2/9 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per 2/9 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per 2/9 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (AV) il 02.01.1964;
- ✓ dal 29.10.2001 al 03.01.2008 a tutt'oggi per 1/2 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e per 1/2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

PRATICHE EDILIZIE

Autorizzazioni: Legge 219/81 e succ. mod. ed int., provvedimento di concessione del contributo e di autorizzazione alla esecuzione dei lavori prot.6186 del 09.11.1984, pratica 177 e concessione contributo n.30 bis del 20.04.1985.

Denuncia dei calcoli strutturali: del 10.10.1985 al nr.7623

Relazione a strutture ultimate: del 11.08.1989

Collaudo statico: del 26.11.1987 prot.9587

VALORE COMPLESSIVO

A seguito della stima effettuata attraverso la media tra una stima per confronto diretto ed una stima per capitalizzazione di redditi, il lotto è stato valutato in complessivi **€.57.098,31**, a cui vanno detratti **i pesi per** effettuare la sanatoria presso il Comune **di Bisaccia attraverso la presentazione** di un progetto a sanatoria ad opera di tecnico abilitato che ammontano ad €.5.800,00, che vanno detratti dalla stima per cui il valore è pari a €.57.098,31-€.5.800,00= €.51.298,31 che arrotondato è pari a = **€.51.500,00**.

C. T. U.

ARCH. MICHELE FOLLO



TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 203/2015

promossa da : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

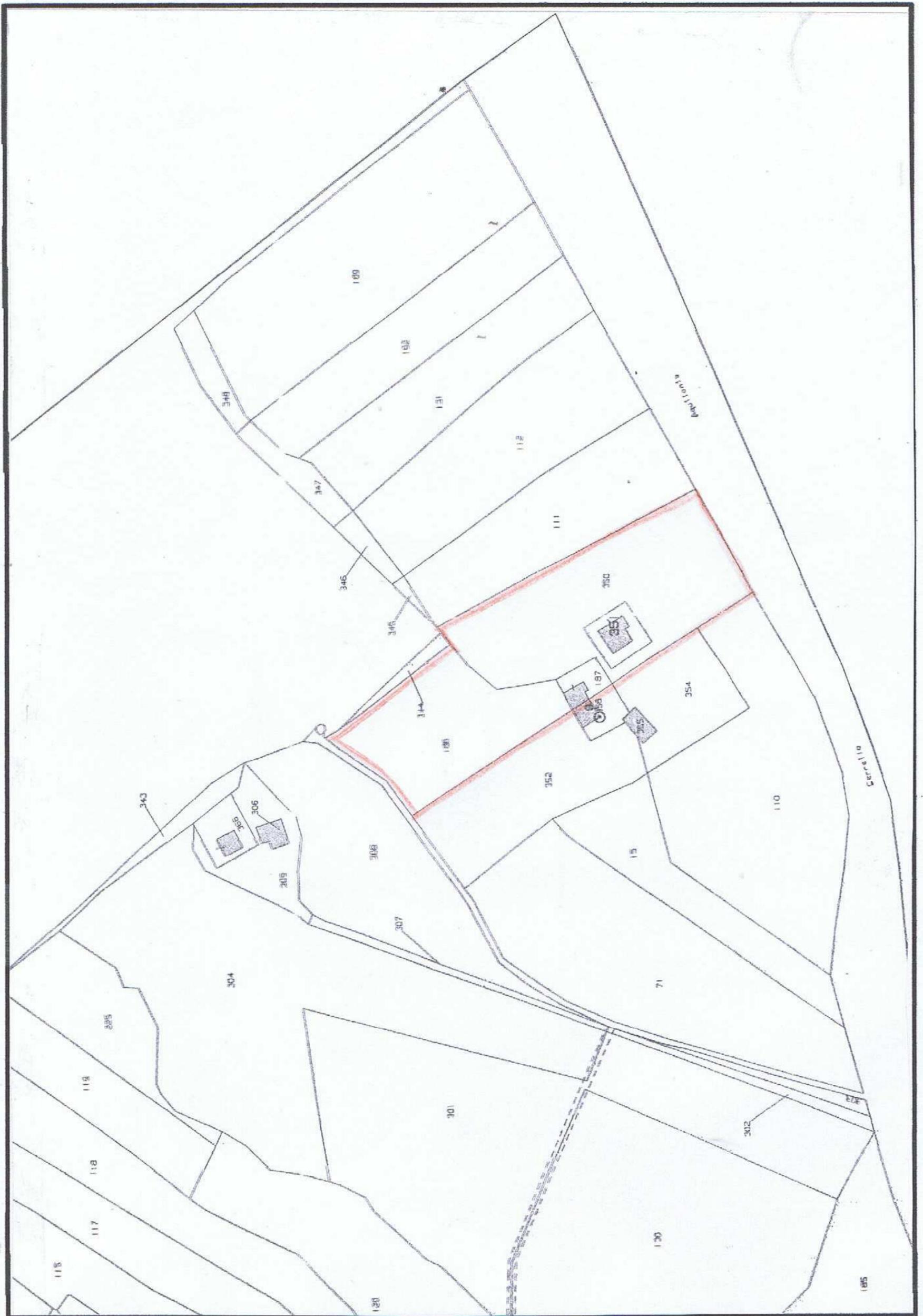
Allegato n° 3

CERTIFICATI CATASTALI

- 3A Stralcio mappa catastale Bisaccia NCEU Foglio 53
- 3G Planimetria catastale Bisaccia NCEU Foglio 53 Part.351 Sub.2
- 3H Planimetria catastale Bisaccia NCEU Foglio 53 Part.351 Sub.3
- 3I Planimetria Foglio 53 Part.351 Dimostrazione grafica dei subalterni



ALLEGATO 3A



Scala 1:2

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Avellino**

Dichiarazione protocollo n. AV0279244 del 04/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bisaccia

Contrada Cerrello

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 351

Subalterno: 2

Compilata da:
Pepe Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

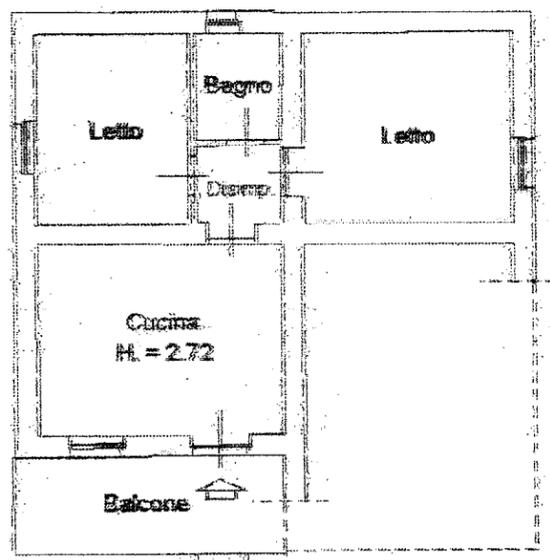
Prov. Avellino

N. 1812

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO 3G



PIANO TERRA



Calcolo del fabbricato - Situazione al 18/04/2016 - Comune di BISACCIA (Avell.) - Foglio: 53 Particella: 351 Subalterno: 2 - Contrada CERRELLO SNC piano: T.

Ultima Planimetria in atti

Firmato Da: FOLLO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b5096316233c68570df951267140220



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Avellino**

Dichiarazione protocollo n. AV0279244 del 04/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bisaccia

Contrada Cerrello

oiv. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 351

Subalterno: 3

Compilata da:

Pepe Guglielmo

Iscritto all'albo:

Geometri

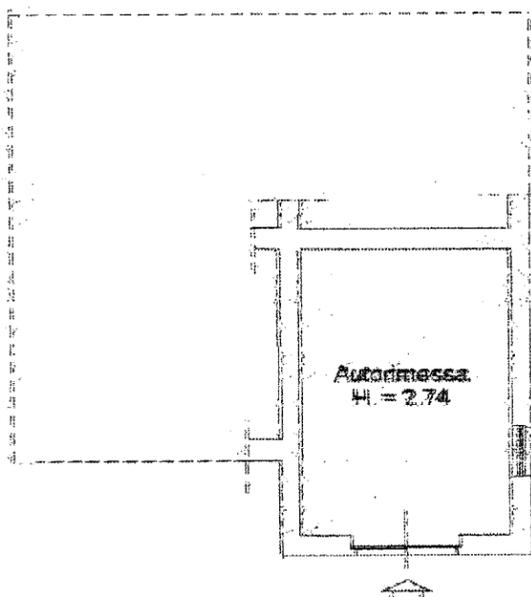
Prov. Avellino

N. 1812

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO 3H



PIANO TERRA



Catasto dei fabbricati - Simulazione al 18/04/2016 - Comune di Bisaccia - Contrada Cerrello SNC piano: T.

Ultima Planimetria in atti



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Pepe Guglielmo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Avellino N. 1812

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Avellino**

Comune di Bisaccia

Sezione: Foglio: 53 Particella: 351

Protocollo n. AV0279244 del 04/12/2007

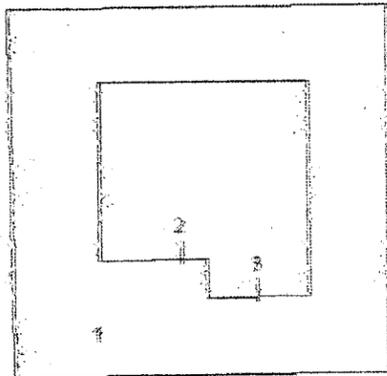
Tipo Mappale n. 275449 del 29/11/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

ALLEGATO 3 I

PIANO TERRA



Ultima Planimetria in atti

Data: 18/04/2016 - n. AV0046610 - Richiedente

Scheda 1 di 1 - Formato di acq: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 203/2015

promossa da : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

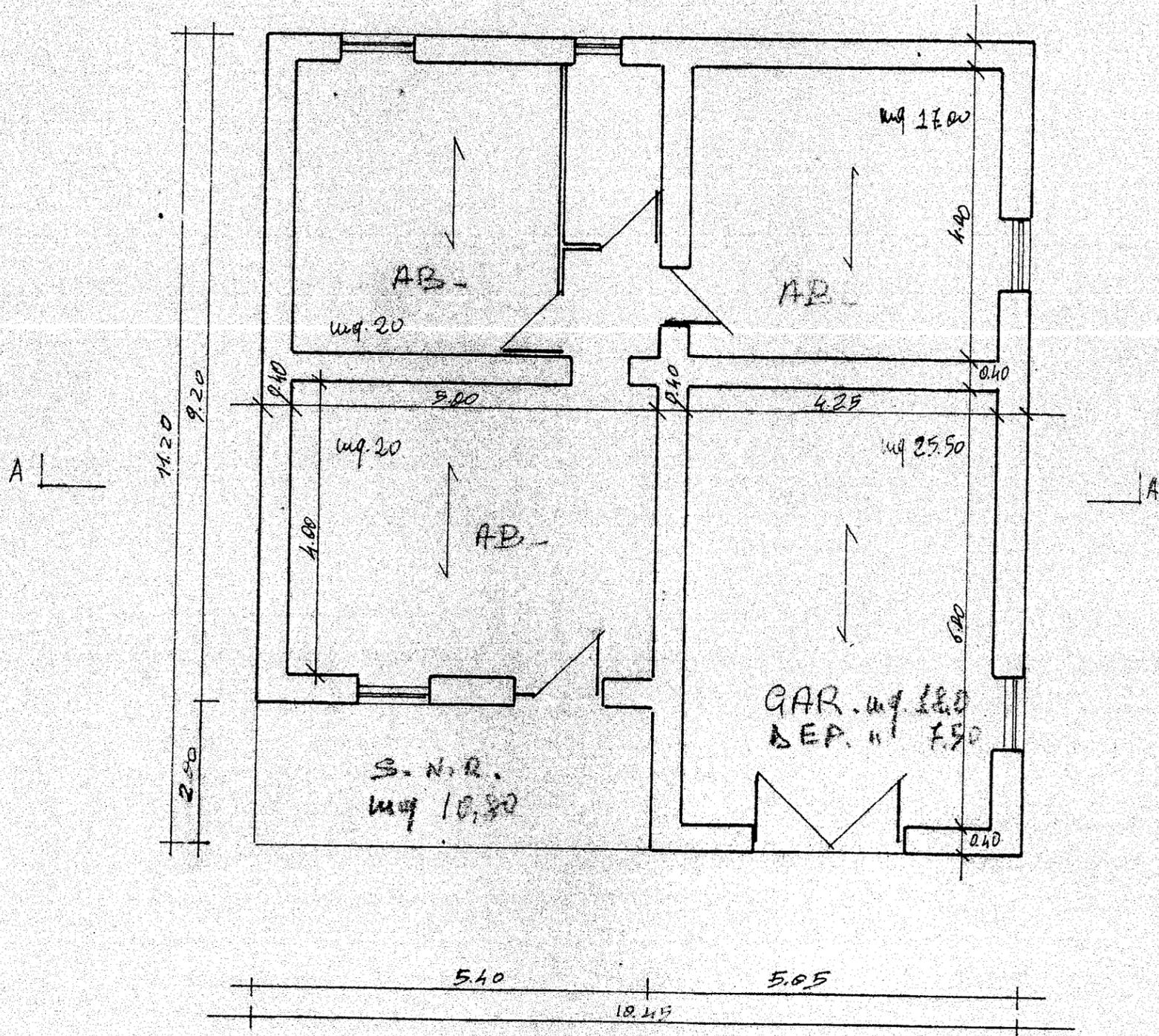
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegato n° 4

CERTIFICATI URBANISTICI

- 4H Pianta piano terra progetto assentito
- 4I Certificato di destinazione urbanistica





PIANTA





COMUNE DI BISACCIA

PROVINCIA DI AVELLINO CORSO ROMULEO, 86 - C.A.P. 83044 -
C.F. 82001850641 - TEL. (0827) 89202 - FAX (0827) 81036

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (art. 18 legge 28-2-1985 n. 47)

Bisaccia, lì 06/04/2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Letta l'istanza del/la Sig./ra Follo Michele ,Consulente Tecnico nominato dal Tribunale di Avellino, acquisita al prot.1947 del 6/4/2016, con cui si chiede il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica ai sensi del disposto dell'art. art. 30 del D.P.R. n. 380 del 6/6/01;

Viste le norme vigenti in materia urbanistica;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale;

CERTIFICA

la destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 6/6/01, dei terreni di seguito riportati:

Foglio n.53 mappale 186

incluso per il 100 % nella Zona Territoriale Omogenea E0

Foglio n.53 mappale 350

incluso per il 100 % nella Zona Territoriale Omogenea E0
interessato dal vincolo FRM

aventi le seguenti denominazioni e prescrizioni urbanistiche:

ZONA E0:

ART. 21

ZONA EO - AGRICOLA ORDINARIA

Le zone EO sono destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole e all'insediamento di nuclei e abitazioni, edifici ed attrezzature con esse compatibili ed esclusivamente localizzabili in campo aperto.

L'indice di fabbricabilità fondiario, calcolato in relazione alle destinazioni colturali in atto documentate, non potrà superare i seguenti valori:



- Per le sole residenze:

(aree boschive, pascolive e incolte).....0,003 mc/mq
(aree seminate e a frutteto)..... 0,03 mc/mq
(aree seminate irrigue con colture pregiate
ed orti a produzione ciclica intensiva)..... 0,05 mc/mq

H = 10,50 m

Df = si applica l'art. 6 delle presenti Norme di Attuazione

Dc = si applica l'art. 6 delle presenti Norme di Attuazione

Ds = si applica l'art. 32 delle presenti Norme di Attuazione

La pendenza delle falde del tetto non deve essere superiore al 35%; numero di piani fuori terra: 2 (si intende piano fuori terra qualunque piano utile comunque accessibile dall'esterno); qualora il piano terreno sia interamente occupato da pertinenze, l'abitazione occuperà un solo piano al livello superiore, fatta eccezione per l'androne di accesso alla scala; i sottotetti dovranno avere una altezza media utile netta non superiore a ml. 1,80 ed un'altezza all'imposta non superiore a 0,60 ml..

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui, ricadenti nella zona EO, a condizione che sull'intera area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale e di nuova costruzione di cui al presente articolo sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo o per gli altri usi consentiti dal presente articolo.

Per lo smaltimento delle acque reflue e scarichi civili, vale quanto prescritto dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale e dalla normativa vigente in materia.

- Per le pertinenze:

indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,09 mc/mq.

H = in funzione dell'impianto.

Dette pertinenze debbono denotare, per tipologie edilizie, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto all'abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i, etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di w.c., lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume dell'abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa.

E' consentita la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere, nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL. RR. n. 8/95 e 7/96.

Sono inoltre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, con destinazioni anche commerciali o artigianali.

Per ogni edificio produttivo è prevista l'installazione di idoneo impianto di smaltimento e/o trattamento delle acque reflue; per gli edifici residenziali è prescritta la installazione di vasche Imhoff o impianti similari.

I nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame ovino e bovino, nonché le concimaie, devono essere ubicati ad almeno 20 ml di distanza dai confini con le proprietà adiacenti.

In caso di allevamenti di animali da ascrivere agli insediamenti insalubri di I classe, valgano le norme dettate dall'art. 216 del T.U.LL.SS. 1265/34 e succ. mod. e int.

Sono consentiti:

" la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate - comunque non inferiore a 1:500 per quanto riguarda il tracciato - che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona;

" la realizzazione sulle esistenti costruzioni a destinazione agricola, di ampliamenti fino ad un massimo



del 20% dell'esistente cubatura;

" la realizzazione di nuova edilizia rurale connessa con l'attività agrituristica e annessi attrezzature, come definita dalla L.R. n° 41 del 28/08/1984, e con le attività ricettive extralberghiere così come definite dalla L.R. n° 17 del 29/11/2001, nonché l'adeguamento igienico-funzionale delle attività esistenti nel limite massimo del 20% della cubatura esistente;

" gli impianti per la produzione di energia eolica, nel rispetto delle norme di sicurezza ambientale, conformemente a quanto disciplinato dal D.Lgs. 29.12.03 n.387.

Sono altresì consentite destinazioni diverse in atto alla data di adozione del P.R.G., su edifici legittimamente edificati per i quali siano state già autorizzate tali destinazioni. Gli immobili e le aree pertinenziali destinati ad attività produttive, assentiti con atti abilitativi (concessione edilizia, conferenza dei servizi, accordo di programma, ecc.) in deroga allo strumento urbanistico pregresso, nonché i nuovi impianti di trasformazione agroalimentare, sono assoggettati alla disciplina normativa di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Per le aree classificate "PG3" nel Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Puglia l'attuazione degli interventi è subordinata alla piena osservanza degli artt. 12 e 13 delle NTA del PAI; in caso di contrasto tra le presenti Norme e la normativa del PAI, prevale quest'ultima.

Nelle aree contrassegnate con i toponimi Cannavali, Pietra Durante, Oscata e Piano dei Monaci, dove si devono eseguire piccole attività di servizi alle aziende agricole, in via cautelativa, considerata l'estrema diffusione di Beni Archeologici, per ogni attività che comporti la trasformazione dei luoghi e degli immobili dovrà essere data almeno 60 giorni prima dell'inizio dei lavori preventiva comunicazione dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

FASCIA RISPETTO METANODOTTO:

ART. 36

FRM

FASCIA DI RISPETTO METANODOTTO

Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto del metanodotto non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

Sono tuttavia consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

che per le aree suddette non è stata emessa l'ordinanza di sospensione ai sensi del 7° comma dell'art.30 del D.P.R. 380/01.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.



TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 203/2015

promossa da : **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

contro : **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegato n° 5

RILIEVI

5A Pianta Bisaccia NCEU Foglio 53Part.351 Sub.1-2-3



LOTTO N. 1 RILIEVO IMMOBILI

Fabbricato NCEU Foglio 53 Part.351 Sub.1-2-3

ALLEGATO 5A

Proprietà Stessa Ditta

Sub.1 Corte comune ai sub. 2-3

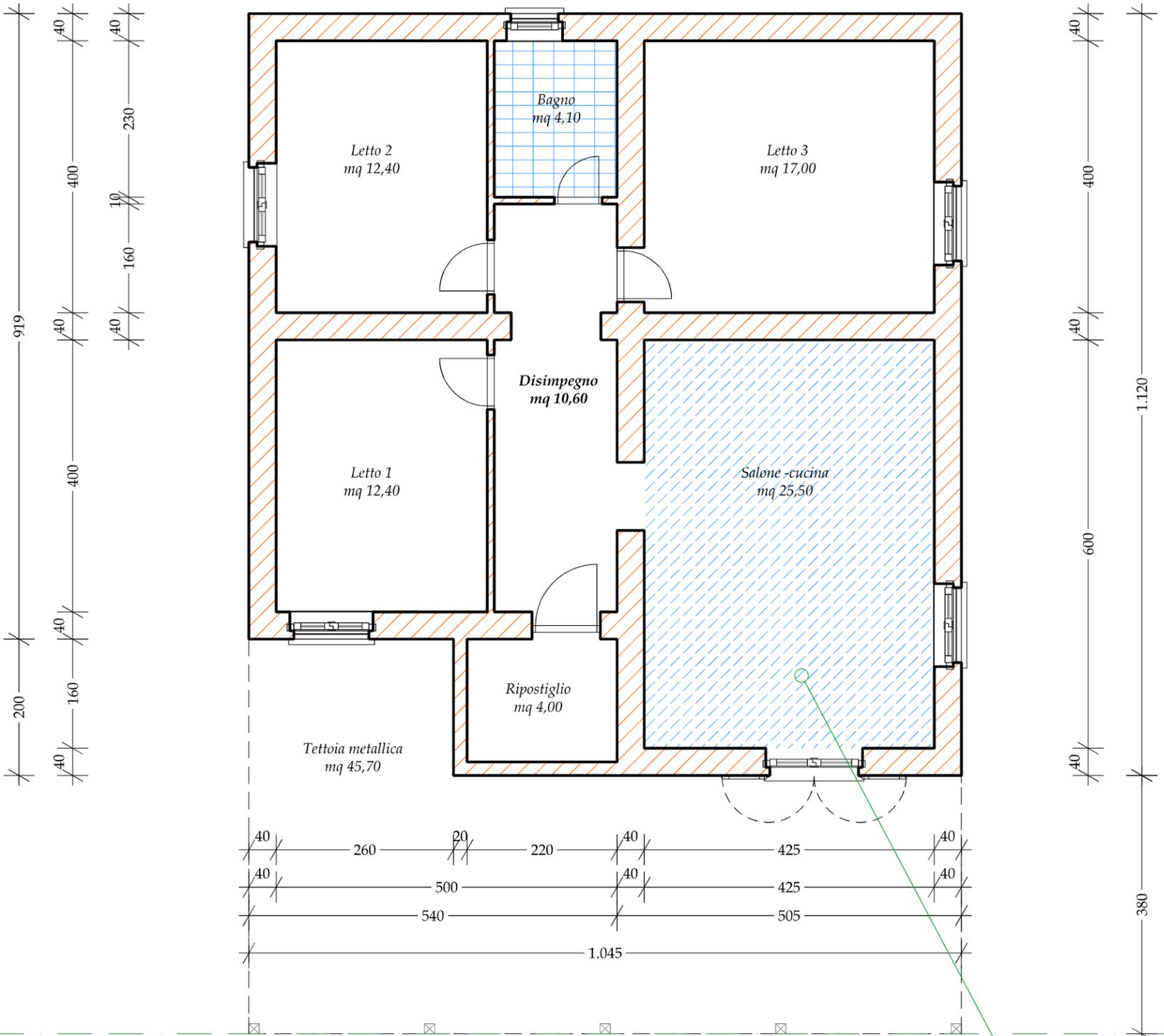
N



H=280cm

Proprietà Stessa Ditta

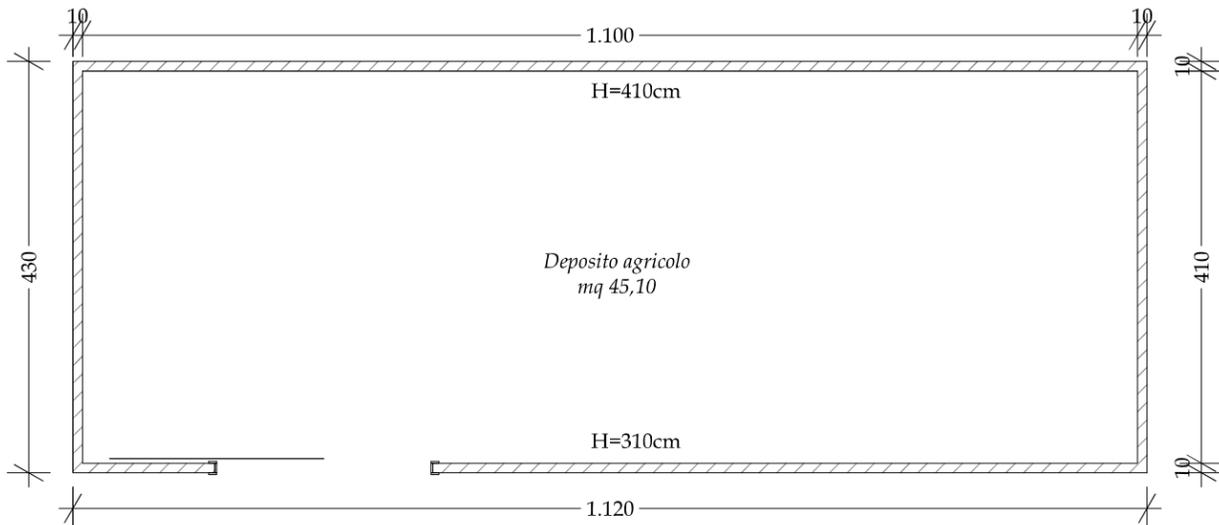
Proprietà Stessa Ditta



Proprietà Stessa Ditta

Fabbricato non accatastato insistente NCT FG.53 Part. 187

Sub.3



Scala 1:100

Firmato Da: FOLLO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NIG.CA.3 Serial#: 1b5096316233c68570df951267f40220



TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 203/2015

promossa da : **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

contro : **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegato n° 6

RILIEVO FOTOGRAFICO





Foto 1 Fondo antistante abitazione NCT Fg.53 Part.350



Foto 2 Fondo antistante abitazione Fg.53 Part.350





Foto 3 Vista ingresso al fondo Fg.53 Part.350



Foto 4 Abitazione vista frontale NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3





Foto 5 Abitazione vista posteriore NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3



Foto 6 Abitazione vista laterale NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3





Foto 7 Abitazione patio esterno NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3



Foto 8 Abitazione patio esterno NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3





Foto 9 Interni "Soggiorno cucina" NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3



Foto 10 Interni "Soggiorno cucina" NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3



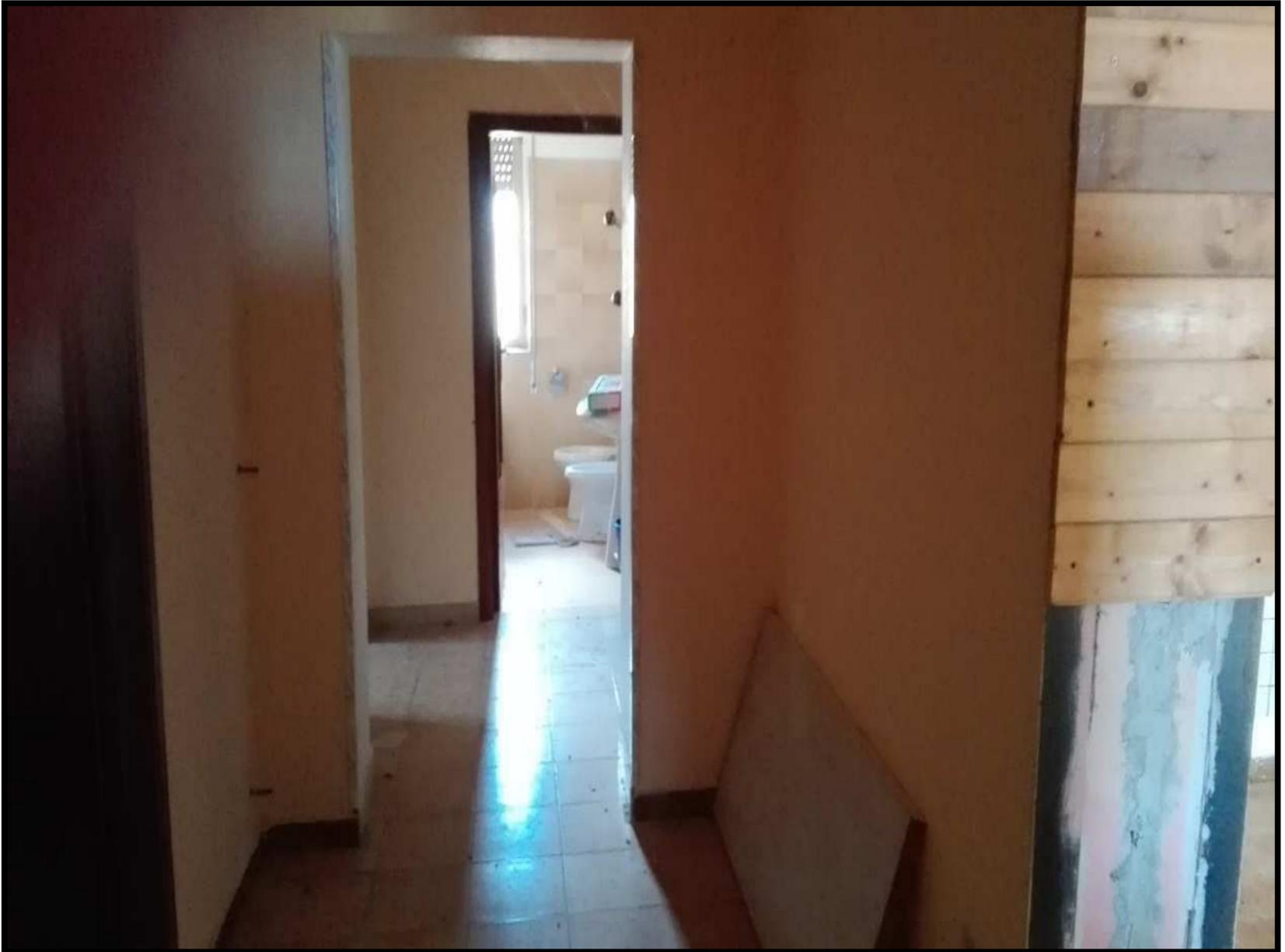


Foto 11 Interni "Corridoio" NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3



Foto 12 Interni "Corridoio" NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3



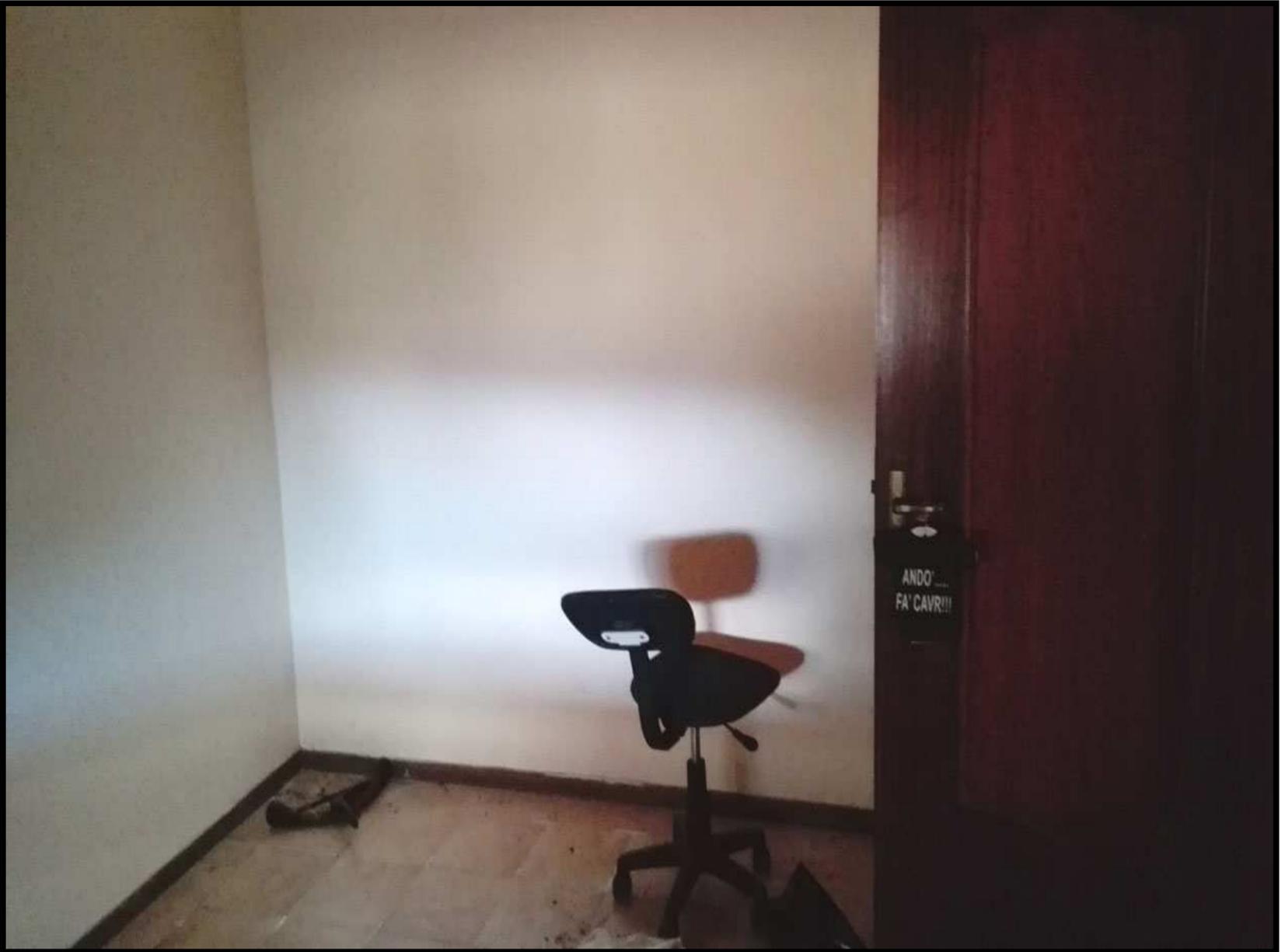


Foto 13 Interni "Letto 1" NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3



Foto 14 Interni "Letto 1" NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3





Foto 15 Interni "Letto 2" NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3



Foto 16 Interni "Letto 2" NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3



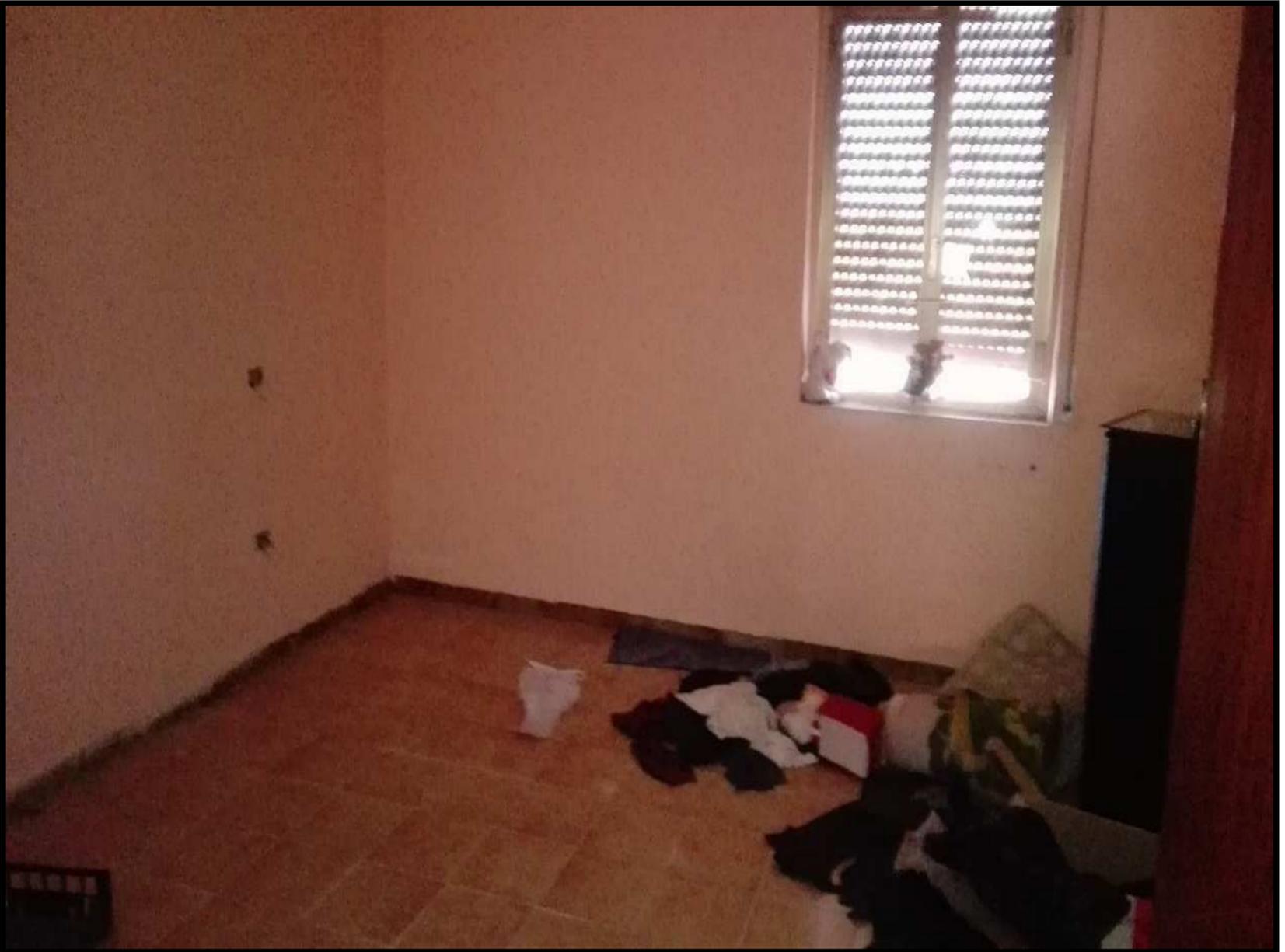


Foto 17 Interni "Letto 3" NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3



Foto 18 Interni "Letto 3" NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3





Foto 19 Interni "Bagno" NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3

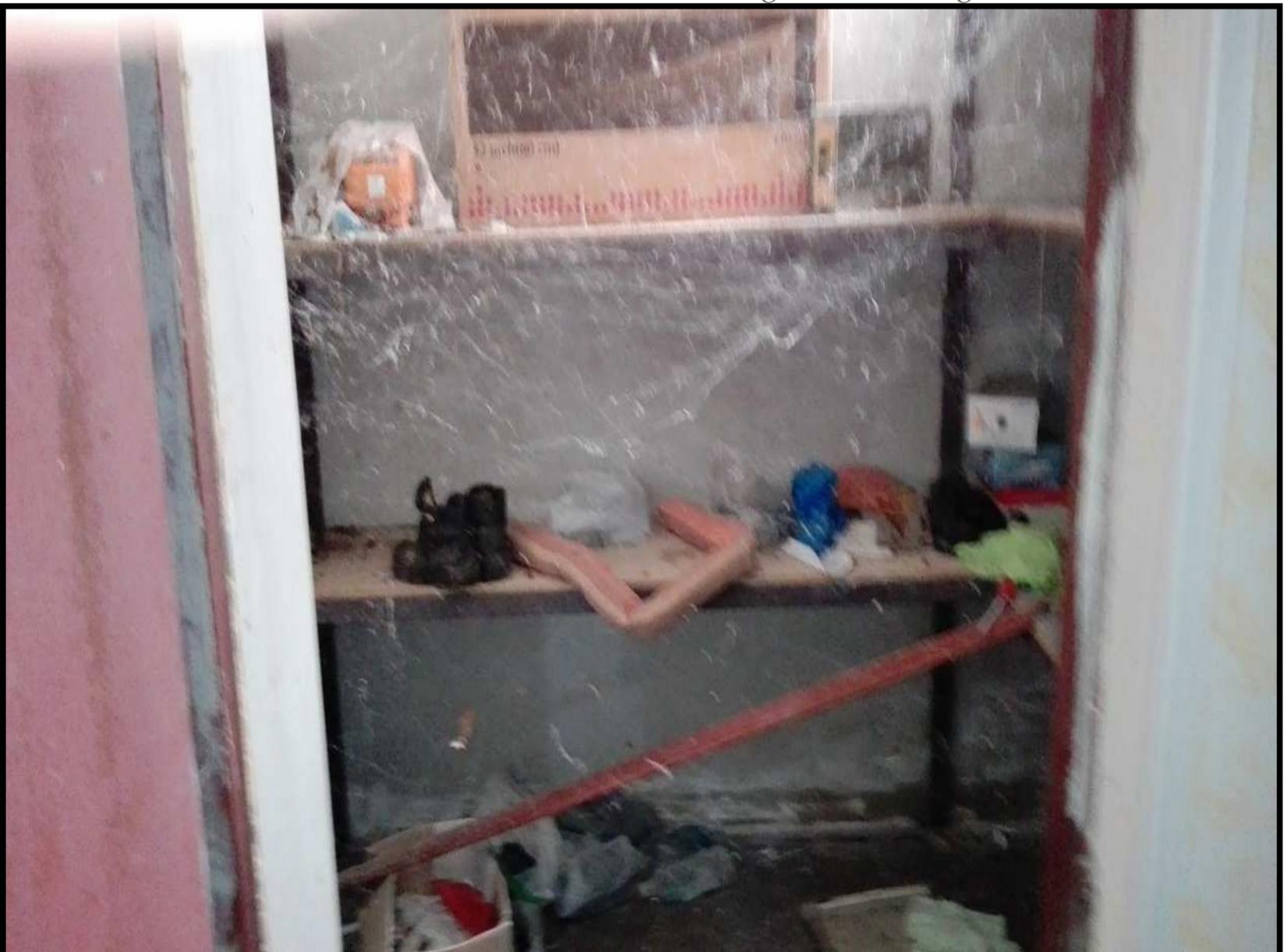


Foto 20 Interni "Ripostiglio" NCEU Fg.53 Part.351 Sub.1-2-3





Foto 21 Manufatto Vista frontale NCT Fg.53 Part.187



Foto 22 Manufatto Vista posteriore NCT Fg.53 Part.187





Foto 23 Manufatto Vista interni NCT Fg.53 Part.187



Foto 24 Manufatto Vista interni NCT Fg.53 Part.187





Foto 25 Fondo spalle abitazione NCT Fg.53 Part.186



Foto 26 Fondo spalle abitazione NCT Fg.53 art.187





Foto 27 Fondo spalle abitazione NCT Fg.53 Part.186



Foto 28 Fondo spalle abitazione NCT Fg.53 Part.186

