

Udienza
28/11/2023

TRIBUNALE DI AVELLINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 7/2022 R.G.E.

Banca Nazionale del Lavoro SpA in nome e per conto di VELA OBG srl
contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. : Dott. Astianatte DE VINCENTIIS

Il C.T.U. ing. Carmine Melillo

dott. ing. Carmine Melillo - Via Serafino Soldi, 7 - 83100 Avellino - tel. : 0825/30847 cell. : 348/7095822
pec: carmine.melillo@ingneriavellino.it email: ing.carminemelillo@gmail.com

Firmato Da: MELILLO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 656fc71c06b68ec74474c5130468a4aa



INDICE

Consulenza Tecnica di Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 7/2022 R.G.E.

INCARICO	3
STUDIO DEGLI ATTI	5
SOPRALLUOGHI, INDAGINI E ACCERTAMENTI	6
GENERALITA'	11
<i>Beni indicati nell'atto di pignoramento</i>	11
<i>Principi generali sui criteri e metodi di stima</i>	13
STIMA DEI BENI PIGNORATI	16
<i>Proprietà ed atti di provenienza</i>	16
<i>Identificazione catastale – visure del C.T.U.</i>	17
<i>Ubicazione, tipologia e confini</i>	18
<i>Stato di Possesso</i>	20
<i>Descrizione generale</i>	21
<i>Descrizione generale del fabbricato</i>	21
<i>Descrizione generale delle unità immobiliari</i>	21
<i>Principali caratteristiche costruttive e di finitura</i>	22
<i>Valutazione e Verifiche</i>	24
• <i>Pratiche edilizie</i>	25
• <i>Certificato di Collaudo</i>	26
• <i>Certificato di Agibilità</i>	26
• <i>Parametri urbanistici-ambientali-storici</i>	26
• <i>Determinazione del valore economico dei beni</i>	28
CONCLUSIONI	300
ELENCO ALLEGATI CONSULENZA TECNICA	31



TRIBUNALE DI AVELLINO

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Astianatte De Vincentiis

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio per l'esecuzione immobiliare n.7/2022 R.G.E. promossa da BNL s.p.a. in nome e per conto di VELA OBG srl c/ [REDACTED]

INCARICO

Con apposita ordinanza depositata il 05/05/2022, la S.V.I. nominava il sottoscritto ing. Carmine Melillo, con studio in Avellino alla via S. Soldi, 7 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino col n. 2028, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare, iscritta al n. 7/2022 R.G.E. promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., in nome e per conto di VELA OBG srl, contro i Sigg. [REDACTED]. Lo scrivente prestava il giuramento di rito in data 13/05/2022, con l'incarico di procedere alla valutazione dei beni immobili pignorati dal creditore procedente, rispondendo ai quesiti posti dal G.E., che così di seguito possono essere brevemente riassunti (*verbale di giuramento con conferimento dell'incarico del 05/05/2022 – in atti*):

" provveda l'esperto:

- alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento....;
- alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.....;
- all' identificazione catastale dell'immobile.....;
- alla redazione di una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:
 - elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile verificando la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico....;
 - descrizione analitica dei beni compresi nel lotto, indicando la tipologia dei beni, l'altezza interna utile, la composizione interna....;
 - valutazione complessiva dei beni facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima....;
 - determinazione del valore finale dei beni, al netto di decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
 - allegazione della copia del certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché la copia dell' avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultima al certificato di collaudo;
 - indicazione esplicita per i beni soggetti a procedura esecutiva dell'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 311/06."

Con apposita ordinanza depositata il 05/05/2022, la S.V.I. nominava Custode Giudiziario la Dott.ssa Carolina Borsani - (*conferimento dell'incarico del 05/05/2022 - in atti*)



A seguito di problemi hardware che hanno causato la sostituzione del Personal Computer, con la perdita del lavoro professionale, tra cui la CTU de quo; con consegna del nuovo PC solo in data 04/11/2022 con utilizzo della postazione lavorativa informatica, a seguito di reinstallazione dei software, solamente in data 07/11/2022, lo scrivente chiedeva, all'Ill.mo G.E., una proroga di 60 giorni. Alla richiesta di proroga l'Avvocato di parte attorea in data 15/11/2022 chiedeva all'Ill.mo G.E. di voler rinviare l'udienza di comparizione delle parti onde consentire al C.T.U. di depositare l'elaborato peritale. In data 22/03/2023 l'avvocato di parte convenuta chiedeva il rinvio dell'udienza a seguito dell'istanza di proroga depositata in atti dal CTU. Il G.E. in data 28/03/2023 concedeva la proroga e rinviava l'udienza al 11/07/2023. Successivamente l'udienza veniva rinviata al 21/11/2023 a seguito di ulteriore proroga richiesta dal CTU anche per adottati motivi di salute, concedendo ulteriore proroga per il deposito della Perizia e fissando l'udienza per il 28/11/2023. Lo scrivente CTU solo in data 14 novembre 2023 è riuscito ad avere un colloquio conclusivo con il capo dell'UTC del Comune di Grottolella, [REDACTED]; quest'ultimi colloqui conclusivi solo allor quanto il Responsabile dell'UTC del Comune di Grottolella ha chiarito e fugato tutti i dubbi squisitamente tecnici dell'immobile pignorato e consegnata la documentazione richiesta. Il sottoscritto ha contattato anche tecnici che a vario titolo negli anni hanno avuto ruoli tecnici con l'immobile pignorato ([REDACTED]) inviando richieste a mezzo pec di informazioni sull'immobile pignorato rispetto ai ruoli ricoperti, purtroppo senza avere alcun riscontro, se non semplici colloqui telefonici informativi, comunque d'interesse per il procedimento de quo. A tutto quanto sopra descritto, come detto, si sono aggiunte cagionevoli condizioni di salute del sottoscritto, intensificatesi negli ultimi mesi, non permettendo una frequentazione assidua dello studio professionale, ciò comportava l'accumulo del lavoro professionale e conseguenti relativi ritardi nell'espletamento degli incarichi ricevuti nei termini prefissati, tra cui la presente CTU. Pertanto, in data 08/09/2023 veniva inoltrata, all'Ill.mo G.E., nuova richiesta di proroga di dilatare i tempi della consegna della relazione generale di consulenza di altri 60 giorni, chiedendo nel contempo un incontro all'Ill.mo G.E. al fine di rappresentare personalmente lo stato delle cose. In data 12/09/2023 l'Ill.mo G.E. emetteva atto di non luogo a provvedere su istanza proroga del Consulente. Lo scrivente, in occasione dell'udienza in presenza in data 24/10/2023 per la CTU RG 98/2022, esponeva all'Ill. G.E. di procedere al deposito della Relazione generale di consulenza dell'E.I. n. 7/2022 entro la data della prossima udienza -28/11/2023-; per cui il CTU ha dovuto depositare più istanze di proroga per il termine di trasmissione alle parti dell'elaborato peritale che l'Ill.mo G.E. ha concesso ritenendole motivate.
(istanze depositate- in atti)



STUDIO DEGLI ATTI

Dalla lettura degli atti processuali risulta che il pignoramento immobiliare nei confronti del Sig.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], di cui alla presente procedura esecutiva, trae origine da una debitoria che il creditore ricorrente, Vela OBG Srl, vanta nei confronti dei Sigg. [REDACTED], a seguito di rate non pagate relative al mutuo contratto dai succitati coniugi.

In particolare, dall'atto di precetto, a firma dell'Avvocato Girolamo Sarnelli, difensore della Società precedente, risulta un'intimazione ai Sigg. [REDACTED], in qualità di proprietari dei beni immobili in oggetto, per il mancato pagamento di parte del debito principale, gli atti di espropriazione degli immobili di che trattasi, per la complessiva somma di € [REDACTED] oltre interessi semplici maturati e maturandi come previsti dal titolo esecutivo. (atto di precetto notificato il 15/10/2021 - in atti). Di fatto con contratto di mutuo (CF 928312) stipulato il [REDACTED] per Notar Dott. [REDACTED], iscritto al Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Avellino e sant'Angelo dei Lombardi (AV) (Rep. [REDACTED], Racc. [REDACTED], registrato ad Avellino il [REDACTED] e munito di formula esecutiva il 26 luglio 2021, la Istante Banca ha accordato ed erogato ai Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] un mutuo di importo di € [REDACTED], ai sensi del proprio Statuto e degli artt. 10, 38 e seguenti del D. Lgs. 1.9.1993 n.385;

che a garanzia del pieno e puntuale adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto di mutuo e dall'allegato capitolato, ed in particolare della restituzione, anche in via anticipata, della Somma capitale, del pagamento degli interessi, ivi compresi gli eventuali interessi di mora, e di ogni altro accessorio, nonché del rimborso delle spese, è stata iscritta, in favore della Istante B.N.L. S.p.A., ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Avellino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data [REDACTED] ai [REDACTED] sugli immobili in Comproprietà dei Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED], datori di ipoteca, immobili descritti all'art.1 del Contratto di mutuo, nonché su tutte le loro adiacenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed ogni altra pertinenza e su tutto quanto sia comunque ritenuto immobile ai sensi della legge e vi sia in seguito introdotto o trasportato;



che a seguito dell'inadempimento della parte debitrice, quest'ultima è decaduta dal beneficio del termine ai sensi dell'art.1186 c.c. e dei patti contrattuali, nonché ai sensi del disposto di cui agli artt.11 e 12 del capitolato, allegato "A" del contratto di mutuo;

che ai sensi dell'art.13 del medesimo capitolato: *"in tutti i casi di decadenza dal beneficio del termine o di risoluzione del contratto previsti nei precedenti articoli 11 e 12 ... la "Parte Mutuataria" e gli eventuali "Garanti" saranno tenuti al pagamento dell'intero debito per eventuali rate insolute, capitale residuo, interessi contrattuali e interessi di mora ..."*,

che in virtù del suddetto titolo esecutivo costituito dal contratto di mutuo, la Istante Banca è rimasta creditrice, alla data del 29 settembre 2021, della somma di [REDACTED] oltre interessi di mora al tasso convenzionale di cui all'art.5 del contratto di mutuo, a far tempo dal 30 settembre 2021 e fino all'effettivo soddisfo del credito, oltre spese e competenze del presente atto, spese di notifica dell'atto stesso e successive, come da specifica che segue:

sorta capitale residua mutuo al 29/09/2021	[REDACTED]
rate insolute dal 31/05/2019 al 31/08/2021	[REDACTED]
Interessi di mora e spese al 29/09/2021	[REDACTED]
Totale	[REDACTED]

In conseguenza di ciò, rimasto infruttuoso il menzionato atto di precetto ed ampiamente decorso il termine di cui alle disposizioni normative dell'art. 482 co 1 c.p.c., la Società ricorrente, a norma dell'art. 555 c.p.c., provvedeva a sottoporre ad esecuzione forzata il cespite immobiliare in comproprietà, in comunione legale dei beni, dei coniugi Sigg. [REDACTED], sottoponendo a pignoramento i seguenti cespiti immobiliari. (atto di pignoramento notificato il 20/12/2021- in atti):

- immobile – abitazione - riportato nel N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 11 sub 4, cat. A/4 vani 6 piano T – Primo – Secondo. Via A. Manzoni n. 10, GROTTOLELLA (AV);
- immobile – Terreno - riportato nel N.C.T. al foglio 7, p.lla 424 mq 80, GROTTOLELLA (AV).

L'istanza di vendita dei beni pignorati risulta depositata in cancelleria il 11/01/2022 (istanza di vendita – in atti).

SOPRALLUOGHI, INDAGINI E ACCERTAMENTI

In adempimento al mandato conferito per la procedura esecutiva n. 7/2022 RGE ed alle nuove disposizioni in tema di svolgimento dell'incarico, lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad estrarre dal PST la documentazione agli atti processuali.



L'inizio delle operazioni peritali, fissate dal CTU per il 28/07/2022 - ore 15.30 presso l'immobile pignorato, sono regolarmente iniziate in tale data, previo avviso alle parti, in data 16/07/2022, a mezzo pec- Parte Attorea e Custode Giudiziario - e raccomandata a.r. alla Parte Convenuta, ricevuta in data 19/07/2022.

Di fatto, alla data stabilita il sottoscritto CTU si è recato al civico 10 di via A. Manzoni di Grottolella (AV). Sui luoghi il CTU ha dato atto della presenza dei Sigg. [REDACTED] debitori esegutati che occupano gli immobili oggetto dell'esecuzione, non era presente nessun rappresentante della Società creditrice, mentre era presente l'Avv. [REDACTED] per la parte convenuta; in tale circostanza, il CTU ha avvisato, nelle forme di rito, la ditta esegutata della possibilità di evitare la vendita dell'immobile pignorato. Il CTU ha proceduto alle operazioni peritali eseguendo rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile esegutato e producendo ampia documentazione fotografica. (all.1: verbale del 28/07/2022)

Nel prosieguo delle operazioni peritali il CTU, ha quindi proceduto alle operazioni citate ed in particolare ha rilevato misure dell'immobile pignorato, ispezionati gli impianti tecnologici accertando il loro funzionamento, ha accertato la fattezza delle opere di rifinitura, degli infissi interni ed esterni, dei pavimenti e dei rivestimenti murari, delle scale di accesso ai piani, delle apparecchiature igienico-sanitarie, verificato l'altezza degli interpiani, constatato la divisione degli ambienti che compongono l'immobile pignorato. Lo stato di conservazione del bene confiscato e la rispondenza dei vani alle planimetrie catastali.

In totale sono stati eseguiti tre accessi interni ed esterni per avere piena cognizione di causa per adempiere al mandato conferito.

Si è, inoltre, proceduto a più accessi presso l'UTC del Comune di Grottolella per acquisire la necessaria documentazione urbanistica – il 26/10/2023, durante il quale il Geometra dell'UTC del Comune di Grottolella ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica della zona, mentre l'ultimo espletato, per accertamenti conclusivi, solo in data 14/11/2023, durante il quale il Geometra dell'UTC del Comune di Grottolella ha rilasciato attestazione negativa in merito al Certificato di Agibilità, infatti ha attestato che non è stato rilasciato alcun Certificato di Agibilità a nome dei Sigg. [REDACTED] e nel contempo attesta che la zona è urbanizzata. In merito, si evidenzia che per avere il Certificato di Agibilità occorre sopportare una spesa pari ad € 5.000,00 (all.2: richiesta documenti al Comune di Grottolella – Documentazione acquisita all'UTC del Comune di Grottolella).



Si sono, inoltre, effettuate visure ed acquisite le relative planimetrie dei beni presso gli uffici del Catasto di Avellino. (all.3: richiesta all'Agenzia del Territorio - visura storica e planimetrie catastali).

Si è, infine, prodotta richiesta di accesso agli atti al Genio Civile di Avellino che in data 10/11/2023 ha messo a disposizione gli elaborati del deposito n. 118054 del 05/09/1990.

Inoltre, si è provveduto, come detto, a contattare telefonicamente i tecnici che sono intervenuti a vario titolo nella ricostruzione/ristrutturazione/accatamento dell'immobile pignorato e ad inviare anche pec ad ognuno con richiesta di una sintetica relazione.

Nel merito, l'Arch. [REDACTED] ha curato la progettazione e la direzione lavori della ristrutturazione del fabbricato a seguito del sisma del 1980 per conto della [REDACTED] mentre il Geom. [REDACTED] risulta essere stato il titolare dell'Impresa che ha effettuato, per conto dei Sigg.ri [REDACTED], una redistribuzione degli ambienti con realizzazione di un bagno al piano terra, veranda sulla terrazza e realizzazione di due fori nei solai tra il piano terra ed il primo e tra il primo ed il secondo piano con installazione nei fori di scale a chiocciola in ferro di collegamento degli ambienti, in ultimo il Geom. [REDACTED] che ha curato il nuovo accatamento (variazione catastale) a seguito della redistribuzione degli ambienti.

Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale al genio civile: procedura e sanzioni.

Occorre procedere alla Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale al genio civile, visto che sono state realizzate delle opere strutturali senza la necessaria autorizzazione (permesso di costruire, scia, o in passato autorizzazione o dia), oltre alla sanatoria urbanistica si dovrà procedere alla richiesta di sanatoria strutturale presso il Genio Civile.

Di fatto, l'art. 36 del Testo unico sull'edilizia al comma 1 dal titolo "Accertamento di conformità", sostiene che:

"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività....., o in difformità da essa,..... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il tutto fatto salvo per le opere realizzate prima della classificazione sismica.

Quindi, l'intervento posto in essere senza autorizzazione dovrà rispettare le normative vigenti al momento della realizzazione e quelle attuali. Ad oggi, le norme strutturali di riferimento sono le NTC del 2018 e circolare esplicativa.

La procedura è la seguente:

- 1 L'ingegnere realizzerà dei sopralluoghi e dei saggi sulle strutture, quali travi, pilastri, cerchiature, solai, tettoie e murature portanti, per valutare le consistenze e la qualità della posa in opera;
- 2 dopo aver realizzato i calcoli, il professionista verificherà se l'opera posta in essere in passato rispetta la normativa vigente al tempo e quella attuale. Potrebbero prospettarsi due casi:



a. l'intervento non è a norma. Si dovrà richiedere l'adeguamento delle strutture, depositando un progetto delle opere da sanare. L'opera potrebbe ricadere in nuova costruzione, adeguamento, miglioramento sismico o intervento locale.

b. se il tutto risulta a norma, il tecnico assevererà ciò senza intervenire sulle strutture, tramite un certificato di rispondenza alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa vigente al momento della realizzazione.

Per il proprietario si aprirà un processo penale (se non prescritto), che si concluderà, in genere, con la sanzione.

Il costo è quantizzabile in € 9.000,00.

Sanatoria difformità edilizie

La difformità urbanistica riscontrata riguarda l'interno, realizzazione di un bagno, sanabile con la presentazione di CILA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione quantizzabile in euro 1.000,00.

Di fatto, partendo da questo presupposto è necessario individuare le tipologie di difformità edilizie presenti all'interno del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) ed in particolare nella Parte I - Attività edilizia, Titolo IV - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni, Capo II - Sanzioni:

- lottizzazione abusiva;
- interventi eseguiti in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali;
- interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità;
- interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;
- interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello stato o di enti pubblici;
- interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività;
- interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato.

Da una prima lettura di questa parte del Testo Unico Edilizia è possibile ricavare il primo assunto: si parla di abusi edilizi solo nel caso di opere realizzate in assenza di permesso di costruire o di SCIA pesante. In questi casi è poi possibile individuare due diverse tipologie di abuso:

- sostanziali;
- formali.

Nel primo caso l'abuso è sanabile solo e soltanto in caso di demolizione e ripristino dello stato legittimo (o di fiscalizzazione dell'abuso che in alcuni casi non ha un effetto sanante). Nel secondo, invece, siamo in presenza di un intervento che presenta la cosiddetta doppia conformità e che quindi può essere sanato mediante l'istituto dell'accertamento di conformità. L'accertamento di conformità può essere utilizzato nel caso in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Tolleranze costruttive e variazioni essenziali

Si prendano in esame le tipologie di difformità che possono andare dalle semplici (e non sanzionabili) tolleranze costruttive, agli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o SCIA pesante. Nel mezzo esistono:

- le parziali difformità;
- le totali difformità;
- le variazioni essenziali;
- la ristrutturazione in assenza di permesso di costruire o in totale difformità.

Il concetto di tolleranza costruttiva è stato introdotto con l'art. 10, comma 1, lettera p) del D.L. n. 76/2020 (Decreto Semplificazioni) che ha aggiunto l'art. 34-bis al d.P.R. n. 380/2001. In particolare,



si parla di tolleranza costruttiva nel caso di differenze di altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta ed ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, contenute entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

Per quanto riguarda le variazioni essenziali, queste sono definite a livello regionale e si basano sui seguenti parametri:

- mutamento d'uso;
- aumento cubatura/superficie;
- modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione;
- mutamento caratteristiche intervento;
- violazione norme antisismiche.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Il testo unico edilizia prevede la cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso, limitata solo in alcuni casi e con effetti diversi sullo stato legittimo dell'immobile. La pubblica amministrazione, a suo insindacabile giudizio (motivato) può prevedere il pagamento di una sanzione alternativa alla demolizione. Possibilità contemplata nei seguenti articoli del Testo Unico Edilizia:

Art. 33 - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

Art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Art. 38 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato

Con l'art. 38 prevede espressamente (al comma 2) che l'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria (l'abuso diventa effettivamente "sanato"). Con gli articoli 33 e 34, invece, l'abuso diventa "tollerato" ma l'immobile continua a versare in uno stato di non legittimità edilizia, con evidenti effetti sulle possibilità (ad esempio) di utilizzo delle detrazioni fiscali in caso di interventi di manutenzione e ristrutturazione (leggasi l'art. 49 del d.P.R. n. 380/2001).

La fiscalizzazione dell'abuso con effetti sananti viene decisa, qualora sulla base di motivata valutazione non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, nel caso di:

- interventi eseguiti in base a permesso annullato;
- di interventi edilizi realizzati sulla base di una SCIA pesante (art. 23, comma 01 del Testo Unico Edilizia), in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

La possibilità di evitare la demolizione dell'immobile irrogando una sanzione pecuniaria è possibile in due distinti casi:

- qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative;
- qualora non risulti possibile la restituzione in pristino.

Il primo di tali requisiti (l'impossibilità di rimuovere i vizi delle procedure amministrative) è stato oggetto di una pronuncia dell'Adunanza Plenaria con la quale è stato chiarito che:

“I vizi cui fa riferimento l'art. 38, t.u. edilizia, approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono esclusivamente quelli che riguardano forma e procedura che, alla luce di una valutazione in concreto operata dall'amministrazione, risultino di impossibile rimozione”.



La norma intende fare riferimento all'ipotesi in cui il titolo edilizio sia stato annullato per vizi formali o procedurali non emendabili ai sensi dell'art 21-nonies, comma 2 della Legge n. 241/90. In tal caso, stante la sostanziale legittimità dell'opera, l'amministrazione deve procedere alla fiscalizzazione dell'abuso evitando la demolizione.

Qualora il permesso di costruire sia stato annullato per vizi sostanziali, la fiscalizzazione dell'abuso è consentita solo nel caso in cui la restituzione in pristino risulti impossibile. Relativamente all'individuazione delle ipotesi che rendono impossibile la riduzione in pristino, la giurisprudenza ha chiarito che "Nell'ambito delle conseguenze agli illeciti edilizi, deve rilevarsi come l'impossibilità di riduzione in pristino non possa che essere di ordine squisitamente tecnico costruttivo; diversamente opinando, l'art. 38 d.P.R. 380/2001 si presterebbe a letture strumentali, consentendo sanatorie 'ex officio' di abusi attraverso lo strumento dell'annullamento in autotutela del titolo edilizio originario".

La riduzione in pristino, pertanto, deve risultare impraticabile alla luce di una valutazione tecnica e non di una ponderazione dei vari interessi in gioco, fra cui l'affidamento del privato nella legittimità delle opere.

GENERALITA'

Beni indicati nell'atto di pignoramento

Dall'atto di pignoramento, allegato al fascicolo processuale, risulta che il creditore procedente ha sottoposto a pignoramento immobiliare i beni in proprietà dei Sigg. XXXXXXXXXX

così descritti:

intera proprietà

- appartamento - riportato nel N.C.E.U. al foglio 7, p.la 11 sub 4, cat. A/4 vani 6 piano T -Primo - Secondo. Via A. Manzoni n. 10, GROTOLELLA (AV);
- Terreno- riportato nel N.C.T. al foglio 7, p.la 424 mq 80, GROTOLELLA (AV);

Di seguito si riporta relazione di stima del bene pignorato completa di grafici planimetrici e descrizione fotografica, rimandando per il riepilogo dei dati più significativi all'apposita scheda sintetica riportata in allegato.

Tuttavia, come consuetudine del sottoscritto CTU, prima ritiene opportuno riportare cenni geografici-storici della città di Grottolella, dove è ubicato il bene oggetto di pignoramento, ciò al fine di una più ampia conoscenza e sensibilità sulla stima da produrre.

"In merito alla storia di Grottolella, una precisazione preventiva è d'obbligo, in quanto le diverse fonti ed i diversi autori consultati risultano sovente non concordanti, ragion per cui, la ricostruzione storica risulta in alcuni punti incerta o lacunosa. I numerosi ritrovamenti archeologici effettuati nel territorio di Grottolella, confermano la sua antica frequentazione. Inoltre, seguendo Arturo Bascetta, se la notevole vicinanza a una "Starze" (antica stazione di posta), induce a ritenere che il territorio di Grottolella dovesse essere stato attraversato da un'antica via romana verso Abellinum, il ritrovamento a valle della SS, nei pressi del paese, in località Mefetana, di numerose tombe ed in località S. Bartolomeo Barbelle di ruderi di una villa rustica, di una fornace per cottura mattoni e di numerose tombe di presumibile epoca romana tardo imperiale (III-IV secolo D.C.), con monete, vasi in terracotta ed asce, fa supporre la presenza di un antico insediamento (preromano o



romano) distrutto, risalente non più tardi al I secolo A.C.-IV secolo D.C., periodo a cui dovrebbe ascriversi quantomeno l'insediamento in località S. Bartolomeo Barbelle.

Su tale primitivo insediamento, si sarebbe innestato il vero e proprio borgo, che secondo Vittorio Sellitto si ricollegerebbe alla nascita dei Casali (riteniamo post longobardi e presumibilmente normanni), ad opera di mercanti che seguivano l'antica via romana citata. Il borgo venne probabilmente edificato attorno ad un originario fortilizio longobardo, a cui ne seguì una normanna, attorno al 1083. Sin dall'epoca longobarda, stando a quanto scrisse lo Scandone, il feudo di Grotta sarebbe stato diviso in due porzioni. Prima dell'XII secolo risultavano essere suoi Signori i Conti di Ariano, che lo concessero in suffeudo a Guglielmo Boscafolle, quindi a Tancredi di Grotta. Il feudo andò poi in dote ad una Matilde. La prima citazione del paese, risale al 1134, in cui è presente un borgo fortificato, quando nella "Cronica" di Falcone Beneventano, si legge che Ruggiero II, di ritorno dalla Sicilia, sottomise il capoluogo della Contea, Avellino e conquistò diversi castelli, appartenenti a Raone I di Fragneto (Gastaldo di Rainulfo conte di Avellino), tra cui quello di Grotta. Il citato Ruggiero II, secondo alcuni, avrebbe attribuito una porzione di Grotta ad Ugone ed un'altra a Turgisio (o Turgisio); la parte di Ugone, sotto un suo erede, Ruggiero de Fraineto, nella seconda metà del XII secolo, unitamente a S. Angela a Scala e Capriglia, fece parte della Baronìa di S. Angela, fino alla fine del XII secolo. L'altra porzione, seguì le vicende del feudo di Montefredane, almeno fino al XIV secolo. Secondo altri, invece, Ruggiero II avrebbe dato il feudo ad Eterno da Montefusca, che morì in guerra nel 1137, ed a cui subentrò il figlio Guerriero, che concesse in suffeudo Grotta a Tancredi di Incantalupo e successivamente ai Sanseverino, poi detti de Crypta o de Grutta, per finire a Turgisio nel 1175 e poi nel 1181, al suo figlio Roberto de Grotta. Ad ogni modo, nell'incertezza appena indicata, sembra che verso il 1173 Signori risultavano essere i Sanseverino (che poi divennero de Grutta o de Crypta) e che la divisione del feudo di Grotta in due porzioni restò per secoli. A Guerriero de Crypta, Federico II di Svevia nel 1239 consegnò il milanese Gerardo Pelluce, suo prigioniero di guerra, perchè fosse imprigionato nelle segrete del castello. Mattia de Grutta, nipote del già citato Roberto, nel 1262, perse in un primo tempo il feudo a causa della sua ribellione a Re Manfredi. Il feudo andò a Finizia de Grutta (sorella di Roberto ma favorevole agli Svevi). Successivamente, Mattia ne tornò in possesso con Carlo d'Angiò. Venne poi la volta di Tommaso e di suo figlio, finchè il feudo fu incorporato dalla Regia Corte di Napoli. Nel 1355 la Regina Giovanna concesse parte del feudo a Nicolò d'Aquino, che nel 1370 passò ad Antonio d'Aquino e nel 1414 a Matteo, che lo perse nel 1466, a causa della sua ribellione al Re Ferrante d'Aragona, che lo cedette al suo consigliere Diomede Carafa, facendo terminare la già accennata divisione in parti del feudo di Grotta. A Diomede Carafa seguirono Giovanni (1487), Alfonso (1516), Giovanni (1548), Diomede (1561) ed Alfonso (1567), morto senza lasciare eredi nel 1585, facendo tornare il feudo alla Regia Corte, che lo cedette a Lucrezia Arcella, per poi finire a Giuseppe Carafa. Nel 1587 giunse per eredità a Diomede Carafa. Luisa Carafa fu successivamente costretta a vendere per debiti il feudo di Grottolella (unitamente a Capriglia) per 31800 ducati ad Ottavio Da Ponte, a cui seguirono Francesco (1601) ed Antonio (1617). Nel 1617-8 fu la volta dei Duchi Macedonio, quando Vincenzo Macedonio acquistò il feudo per 17800 ducati. A lui seguì la figlia Maria nel 1642, che vendette per 25000 ducati il feudo allo zio, insignito nel 1646 da Filippo IV di Spagna del titolo di Duca di Grotta Castagnara. Poi fu la volta di Maria Macedonio, in base ad un accordo di riacquisto con Scipione Macedonio, che ne fece dono alla sorella Beatrice, che andò in sposa ad Alessandro Macedonio, il cui figlio Nicola divenne Signore nel 1695. Venne la volta di Francesco Macedonio III, morto nel 1783, a cui seguirono i feudatari Imperiali, e poi il feudo venne acquisito dalla Casa Reale. Ultimo Signore fu il sesto duca Macedonio, fino al 1806, data di abolizione dei diritti feudali. Nel 1811, durante la dominazione francese, Grottolella venne aggregata ad Altavilla Irpina.

Dal punto di vista storico-urbanistico, nettamente distinti appaiono i due aggregati che compongono la porzione centrale del Comune di Grottolella. Il nucleo più antico sorge su una delle colline della Valle di San Giulio, attorno al castello Carafa-Caracciolo, dove insiste anche la chiesa Parrocchiale di S. Maria delle Grazie. La parte più recente, che rappresenta un'estensione del nucleo urbano antico, si sviluppò dal XVIII secolo seguendo una direttrice est-ovest, lungo le vie Umberto I e Generale Fricchione, come è facile rilevare dalle date incise sui portali in pietra. In linea generale, assai limitato fu lo sviluppo economico di Grottolella fino alla seconda parte del XIX secolo, nonostante la sua strategica posizione lungo l'asse viario degli scambi mercantili tra Avellino e Benevento.

Grottolella diede i natali a Giannotto della Castagna Castellano di Castel dell'Ovo di Napoli, Gaetano Fricchione, tenente colonnello di stato maggiore medaglia d'argento nel 1918, ad Achille Pasquale, soldato medaglia d'argento nella Prima Guerra Mondiale, ad Antonio di Pietro (1917-1973), scrittore e critico letterario e docente universitario, sulla parete esterna della casa in cui nacque il 14 luglio 1917 è stata posta



una lapide in memoria. Su tale lapide, tra l'altro, si legge che "educò i giovani ai più elevati valori religiosi morali culturali fu profondamente legato alla sua terra natale e alla sua gente".

La radice del nome del paese, Grotta, trae inequivocabilmente origine da Crypta, grotta, visto che diverse cavità sono situate sotto le calline su cui sorge il paese. Tuttavia, la denominazione del paese è cambiata ripetutamente nel tempo. La radice Grotta divenne dapprima Crypta Castaneorum o Grotta delle Castagne o Grotta Castagnara (come figura nel Catalogo dei Baroni nel 1316 e nello stemma del paese dove si vede un'aquila bicipide incoronata, protetta da uno scudo su cui figurano le lettere "G" e "C", tra cui si vede un castagno radicata nel terreno), poi Grotticelle o Gratticella (Gructezoia, piccola grotta, il luogo dove venne edificato il castello), per divenire Grottolelle ed, infine, Grottolella. (Estratto dal sito Irpinia.Info e parzialmente integrato/rivisitato dallo scrivente)

Principi generali sui criteri e metodi di stima

La parola "estimo" deriva da "stimare" che significa "attribuire un valore": l'estimo permette di esprimere giudizi circa la quantità di denaro che si deve attribuire ad un bene economico oggetto di stima, per soddisfare determinate esigenze pratiche (scopo della stima), in un certo momento, in un determinato mercato e, cioè, per individuare il cosiddetto relativo valore di stima.

Mentre il valore di mercato o prezzo rappresenta un dato certo storico determinato dall'incontro della domanda e dell'offerta, il valore di stima ha come caratteristica fondamentale la previsione, quindi, è un dato probabile anche se dovrebbe essere espresso sulla base di criteri di obiettività, razioncinio e buon senso. L'esperto tende a dare una valutazione soggettiva che deve però essere resa il più possibile oggettiva applicando il principio dell'ordinarietà. L'estimo è, quindi, un giudizio economico espresso da un esperto che, in seguito ad esigenze pratiche, sviluppa un percorso logico, cioè applica un metodo e trae le opportune conclusioni che si concretizzano nella definizione di una cifra. L'elemento iniziale ed indispensabile della stima, come sopra detto, è lo scopo di essa; la dottrina estimativa specifica che tutti i possibili scopi possono essere soddisfatti attraverso la determinazione dei seguenti aspetti del valore che rappresentano quindi i possibili criteri di stima: valore di mercato o di costo o complementare o di trasformazione o di riproduzione o di surrogazione. A seconda dei casi si sceglierà il criterio più adeguato.

Nel caso di specie, si tratta di un fabbricato destinato ad abitazione con relative pertinenze sito in una zona foranea dell'abitato di Grottolella realizzato a ridosso di una vecchia strada vicinale, ora comunale, denominata via Alessandro Manzoni. Il bene oggetto di esecuzione ricade - in Catasto Fabbricati - nella particella n. 11 del foglio 7 ed è individuato con il sub n. 4. Nella stessa particella, e quindi nello stesso edificio, troviamo altri sub in quanto si tratta di una costruzione attigua ad altre abitazioni, caratteristiche tipiche nelle campagne della nostra provincia, nella stessa particella, infatti, troviamo anche altri sub riferiti ad altre unità abitative con ingressi indipendenti.

Retrostante all'abitazione dei sigg. XXXXXXXXXX, infine, troviamo un'altra piccola particella, di 80 mq di superficie, individuata in Catasto Terreni con il n. 424 del fg. 7.

La costruzione, nel suo insieme, insiste su una superficie lorda di circa mq 195,00.



Come già accennato, la struttura è in muratura e i componenti in latero-cemento sono in latero-cemento e il tetto, a falde inclinate, è ricoperto con tegole alla "marsigliese", gli infissi esterni sono in legno e chiusi da persiane alla romana.

Percorrendo una piccola rampa formata da cinque gradini con ampie pedate coperte in cemento vibrato e accompagnati da un corrimano infisso sulla parete del fabbricato, si giunge al piano seminterrato; qui troviamo un primo ingresso con un portoncino in alluminio verniciato di colore bianco, alla sinistra del quale è posizionata una finestra con apertura a vasistas. Sullo stesso lato è posizionato, altresì, un piccolo box in muratura, chiuso da una porticina in metallo, dove trova alloggio la caldaia murale a gas.

Dopo aver disceso due gradini, rivestiti con marmo di Carrara, si accede ad un piccolo vano di disimpegno. Qui abbiamo, sul lato sinistro, una prima camera utilizzata come soggiorno e arieggiata da una piccola apertura, che si affaccia sulla parete esterna, di circa cm 30 x 30 chiusa da una antina in legno. Il pavimento, che è in prosieguo di quello dell'ingresso, è costituito da piastrelle in ceramica bianche. Da questa camera si accede, inoltre, ad una cantina, senza aperture, le cui pareti, così come il soffitto, sono rivestiti con intonaco grezzo. Il pavimento è di piastrelle in ceramica di varie dimensioni. Da notare che l'altezza interna di tale cantina è ridotta a m 2,37, mentre il resto del piano ha un'altezza pari a circa m 2,70, eccetto il vano cucina/pranzo che raggiunge m 3,00. Le porte a corredo delle aperture sono tutte in legno tamburato color noce.

La struttura portante, in muratura, è di vecchia fattura ma è stata oggetto di intervento di consolidamento ai sensi della Legge 219/81 (all.4: progetto di consolidamento). L'unità abitativa di che trattasi si compone sostanzialmente di sei vani, oltre le pertinenze costituite da 2 bagni e una cantina, distribuiti su tre livelli, la cui composizione si compendia nella descrizione che segue.

La distribuzione dei vani risulta piuttosto articolata tanto che il collegamento interno tra i vari piani avviene grazie a due scale interne, entrambe a chiocciola con struttura in metallo, inoltre troviamo due accessi separati, uno al piano seminterrato e l'altro, attraverso una rampa di gradini, accede al piano superiore. Un'ultima apertura si trova sul retro della casa e permette di accedere alla piccola particella di terreno facente parte dei beni oggetto di stima.

Al fabbricato si giunge dalla via A. Manzoni e si arriva ad una corte, comune alle varie unità che compongono l'intero edificio del quale fa parte il bene eseguito.

Si tratta di un vecchio fabbricato senza particolari pregi architettonici ma si uniforma alla tipologia delle case di campagna che si trovano nei piccoli centri della provincia di Avellino. Come già accennato, la struttura è in muratura ed è intonacata e tinteggiata con colori chiari, i solai sono in latero-cemento e il tetto, a falde inclinate, è ricoperto con tegole alla "marsigliese", gli infissi esterni sono in legno e chiusi da persiane alla romana.

Percorrendo una piccola rampa formata da cinque gradini con ampie pedate coperti con mattonelle in cemento vibrato e accompagnati da un corrimano infisso sulla parete del fabbricato, si giunge al piano seminterrato; qui troviamo un primo ingresso con un portoncino in alluminio verniciato di colore bianco, alla sinistra del quale è posizionata una finestra con apertura a vasistas. Sullo stesso lato è posizionato, altresì, un piccolo box in muratura, chiuso da una porticina in metallo, dove trova alloggio la caldaia murale a gas.

Dopo aver disceso due gradini, rivestiti con marmo di Carrara, si accede ad un piccolo vano di disimpegno. Qui abbiamo, sul lato sinistro, una prima camera utilizzata come soggiorno e arieggiata da una piccola apertura, che si affaccia sulla parete esterna, di circa cm 30 x 30 chiusa da una antina in legno. Il pavimento, che è in prosieguo di quello dell'ingresso, è costituito da piastrelle in ceramica bianche. Da questa camera si accede, inoltre, ad una cantina, senza aperture, le cui pareti, così come il soffitto, sono rivestiti con intonaco grezzo. Il pavimento è di piastrelle in ceramica di varie dimensioni. Da notare che l'altezza interna di tale cantina è ridotta a m 2,37, mentre il resto del piano ha un'altezza pari a circa m 2,70, eccetto il vano cucina/pranzo che raggiunge m 3,00. Le porte a corredo delle aperture sono tutte in legno tamburato color noce.



Ritornando al disimpegno, troviamo un primo bagno fornito di lavandino, doccia e wc, qui è posizionata anche una lavatrice. Il bagno è pavimentato e ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica.

Dal vano di ingresso, dopo aver disceso un gradino in marmo di Carrara, si accede alla cucina/pranzo: un ampio locale pavimentato con piastrelle chiare e con rivestimento, sempre con mattonelle in ceramica chiara, che copre le sole due pareti sulle quali sono alloggiati i mobili e gli elettrodomestici della cucina. Alla sinistra della parete in fondo è allocato un termo-camino, incorniciato con pietra bianca bocciardata, che integra il funzionamento della caldaia a gas per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento dotato di radiatori in ghisa posizionati in tutti gli ambienti. Infine, al centro della stessa parete, si trova l'apertura che consente di arrivare alla attigua particella di terreno (n. 424 del fg. 7) facente parte dei beni eseguiti. Tale apertura è protetta da due porte, la prima interna in legno tamburato, e la seconda esterna in ferro e vetro con sovrapposta grata in ferro. Alla destra della predetta apertura troviamo la prima scala a chiocciola che conduce al piano superiore, a cui è possibile accedere altresì dalla rampa di gradini esterna.

Tornando all'esterno, infatti, vediamo una rampa di scale che ci accompagna anch'essa, come la precitata scala a chiocciola interna, al piano superiore. Detta rampa è formata da otto gradini rivestiti in granito appoggiati ad una parete del fabbricato e protetti, sul lato destro, da una ringhiera costituita da elementi verticali lineari e corrimano in ferro verniciato.

È da evidenziare che la scala è in comune con l'attigua unità abitativa di proprietà di altra ditta, la rampa termina, infatti, su un ballatoio su cui si affacciano i due ingressi: il primo, a destra, relativo alla proprietà della ditta confinante, e il secondo, a sinistra, che apre al piano superiore del bene eseguito e, precisamente, su un terrazzino circondato, sui due lati liberi, da una ringhiera in ferro, che sovrasta parte del vano sottostante (disimpegno al piano seminterrato) e che si distacca, con una vetrata con telaio in alluminio anodizzato, dall'adiacente piccolo corridoio che dà l'accesso principale alla zona notte, infatti qui troviamo due camere da letto e il bagno padronale.

Detto bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica di colore chiaro, è dotato di cabina doccia in PVC e vetro e di tutti i sanitari in porcellana bianca e rubinetteria di qualità standard, è inoltre arieggiato da una finestra che dà sul disimpegno.

Successivamente troviamo una prima camera da letto illuminata da una finestra che affaccia sul lato posteriore dell'abitazione (sud-est). Al vano si accede anche dalla scala a chiocciola proveniente dalla cucina posta al piano inferiore tramite una porta di separazione.



Sull'altra estremità del corridoio troviamo la seconda camera da letto illuminata da una finestra che affaccia sul citato terrazzino (sud-ovest) e quindi sulla corte comune. All'interno della camera, a ridosso della parete esterna, troviamo infine un'altra scala a chiocciola che consente l'unico accesso all'ultimo piano (terzo livello).

È necessario precisare, ancora, che tutte i vani che costituiscono il piano appena descritto, ad eccezione del bagno, sono pavimentati con parquet in legno naturale, le pareti sono tinteggiate con colori pastello e le porte interne sono in legno tamburato color noce.

Infine, per quanto attiene il terzo e ultimo livello, esso è costituito da una sola camera raggiungibile, come descritto in precedenza, soltanto per il tramite della scala a chiocciola proveniente dal vano sottostante. Detta camera, pavimentata con piastrelle in ceramica chiara, è dotata di due finestre, una che si affaccia sulla copertura del livello inferiore del fabbricato (sud-ovest), e l'altra che apre sulla zona retrostante (lato nord-est).

Si evidenzia che in tale stanza è stata rilevata una porta realizzata sulla parete di confine con la proprietà attigua, chiusa a chiave, al momento del sopralluogo, e quindi non accessibile.

STIMA DEI BENI PIGNORATI

Proprietà ed atti di provenienza

Dall'esame delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile, risulta che i beni pignorati sono pervenuti ai debitori eseguiti, sigg. [REDACTED]

[REDACTED]
conjugati e in regime di comunione dei beni, attraverso i seguenti passaggi:

1. Acquisto di [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Avellino addi [REDACTED] ai nn. 1 [REDACTED];
2. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Avellino il [REDACTED] ai nn. 2 [REDACTED] atto notarile pubblico per notar [REDACTED] rep. 2 [REDACTED], per € 200.084,24 a garanzia di un mutuo di € 100.042,12 contro [REDACTED] [REDACTED], a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sugli immobili in oggetto;



3. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Avellino il [redacted] ai nn. 1 [redacted] emesso dal Tribunale di Avellino e notificato il 20/12/2021 contro [redacted] favore di VELA OBG SRL con sede in Conegliano gravante sugli immobili in oggetto.

Il succitato elenco delle iscrizioni e trascrizioni attesta anche le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 II comma c.p.c. – Legge 3 agosto n. 302), con emersione che la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, immobili siti in Grottolella (AV), via Taverna del Monaco, oggi via A. Manzoni, distinti in Catasto N.C.E.U. al foglio 7 particella 11 sub 4 (categoria cat. A/4 vani 6 piano T – Primo – Secondo.) e al Catasto Terreni foglio 7 particella 424 (consistenza mq 80) sono in testa agli esecutati: coniugi [redacted]

Quanto sopra riportato è stato trattato dalla Certificazione Notarile allegata al fascicolo processuale redatta dal notaio [redacted] notaio in Napoli, da cui risulta che i beni pignorati sono pervenuti ai coniugi [redacted] in regime di comunione dei beni mediante atto di compravendita a rogito per notaro [redacted] del [redacted] ep. [redacted] scritto presso la Conservatoria di Avellino addi [redacted] ai nn. [redacted] tra il Sig. [redacted]

Identificazione catastale – visure del C.T.U.

L'immobile oggetto di relazione è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino – Territorio Servizi Catastali nel modo che segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Grottolella, Via Manzoni n. 10, piano T, 1-2.

CATASTO FABBRICATI / TERRENI												
Ditta	Proprietà	Fg	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Qualità	Reddito dominicale	Reddito Agrario	Rendita	Superficie catastale
[redacted]	1	7	11	4	A/4	3	6 vani				€ 232,41	mq 195
[redacted]	1	7	424			1		Seminativo arboreo	€ 0,52	€ 0,29		mq 80

(all.3: visura storica e planimetrie catastali).



Ubicazione, tipologia e confini

L'immobile oggetto di stima, come già descritto in precedenza, fa parte di un fabbricato formato da più unità abitative ricadenti nella stessa particella. La facciata principale (lato sud-est) è prospiciente una corte comune che, a sua volta, è attigua alla strada comunale denominata via A. Manzoni, la parte posteriore (lato nord-ovest) si affaccia su una piccola particella di terreno (fg. 11 – p.lla 424) anch'essa oggetto di pignoramento. Le altre facciate, infine, sono comuni con le abitazioni confinanti di altri proprietari.

Nel merito, dall'estratto del deposito n. 118054 del 05/09/1990 al G.C. di Avellino, si ha la seguente descrizione del fabbricato di cui fanno parte anche gli immobili eseguiti:

- *Il fabbricato rurale è costituito di due unità immobiliari, rispettivamente di proprietà dei sigg. [redacted]. Il fabbricato è composto di due corpi a pianta rettangolare irregolare, che hanno in comune una parte di muro perimetrale. L'immobile è in muratura di tufo misto a pietrame, si sviluppa su tre piani fuori terra in direzione all'ala nord e su due piani fuori terra all'ala est. La lunghezza complessiva del fabbricato è di ml. 20,50 per una larghezza massima di ml 6,20 e altezza di ml. 9,50 per il fabbricato che si sviluppa su tre livelli e di ml 7,00 per l'immobile su due livelli. Al piano seminterrato trovasi le pertinenze agricole, per una superficie complessiva di mq 104,23, di cui mq 44,15 di proprietà del Sig. [redacted] e i restanti 60,10 mq del Sig. [redacted]. Il piano rialzato è destinato a superficie utile abitabile, e rispettivamente di mq 64,00 di proprietà di [redacted] e 65,73 di [redacted]. I due proprietari hanno in comune, con pari diritto, una terrazza e scala al piano rialzato, di complessivi mq 20,64.*

L'unità B è quella oggetto dell'esecuzione immobiliare de quo, che in uno con l'unità A è stata oggetto dell'intervento di ristrutturazione a seguito dei seguenti danni derivanti dal sisma del millenovecentottanta e causati da:

- *Carenza di malta cementizia nelle murature di tufo e pietrame; i solai d'interpiano, di sottotetto e di copertura sono orditi in modo da creare una spinta sui muri portati; gli architravi dei vuoti porta e finestra sono sprovvisti di idonee piattabande; non esistono a livello dei solai cordoli di contenimento e catene di ancoraggio; non sono rispettate le distanze per le aperture contigue.*

L'unità B in uno con l'unità A è stata oggetto dei seguenti lavori di ristrutturazione:

- *Scomposizione del manto di tegole e della relativa piccola orditura, scomposizione della grossa armatura in legno, demolizione VV.PP. del fienile, demolizione delle murature di quinta, taglio a sezione obbligata nella muratura di tufo e pietrame per seguire il cucì -scuci in presenza di lesioni e per eseguire piattabande in c.a. e semicordoli per l'innesto dei solai di interpiano. La*



scomposizione dei solai di legno su tutti i livelli e la scomposizione delle scale interne. La ricostruzione del fienile in muratura di tufo e malta cementizia, le fondazioni in cls con sovrastante cordolo in c.a. Il solaio di copertura a terrazza in latero cemento, innestato ai muri portanti con travi a spessore. I cordoli in c.a. armati con barre di ferro con aderenza migliorata. La riparazione delle lesioni del fabbricato con muratura di mattoni pieni e malta cementizia. I solai di interpiano costituiti da putrelle in ferro e tavellonate con sovrastante massetto di brecciopino, ferrugine e malta di cemento. I solai di sottotetto e copertura realizzati in latero-cemento. Le murature di quinta ricostruite in tufo e malta cementizia. Le piattabande realizzate in c.a. Il manto di tegole realizzato alla marsigliese/napoletana. Tutte le rifiniture per casa di civile abitazione.

Dalla relazione geologica del deposito al G.C. di Avellino si trae che il substrato dell'area su cui è stato costruito il fabbricato di cui fanno parte gli immobili eseguiti è costituito da un complesso flyschioide miocenico costituito essenzialmente da argille aventi una caratteristica tessitura a scaglie e una composizione marnosa. All'interno di tale complesso a 15 mt di profondità sono presenti limi argillosi grigio-azzurri siltosi talvolta marnosi, mentre tra i 3,80 mt ed i 15 mt sono presenti limi giallastri con livelli grigio-verdi, includenti livelletti arenacei. Materiali di riporto e/o piroclastico per uno spessore di 3,80 mt a copertura del complesso flyschioide. Dal punto di vista morfologico la zona è pressochè pianeggiante senza fenomeni di dissesto in atto né in preparazione.

Dalle caratteristiche geotecniche dei terreni presenti nell'area su cui è stato costruito il fabbricato di cui fanno parte gli immobili eseguiti, il piano fondale alla profondità di un metro dal piano continuato quindi una fondazione superficiale. In considerazione di un terreno fondale ormai assestato e quindi consolidato sotto i carichi del fabbricato esistente non sono presenti cedimenti in fondazione. Quindi il fabbricato ha fondazioni di tipo superficiale.

È ancora da notare che l'area in oggetto, ubicata a poca distanza dal centro di Grottolella, in località Taverna del Monaco, e dalla casa comunale, dista circa 10 km dalla città capoluogo e 12 km dall'autostrada A16 NA-BA.

Confina

Piano Terra

- a nord con ditte [REDACTED]
- a sud con ditte [REDACTED]
- a ovest con ditte [REDACTED] e corte comune
- a est stessa ditte

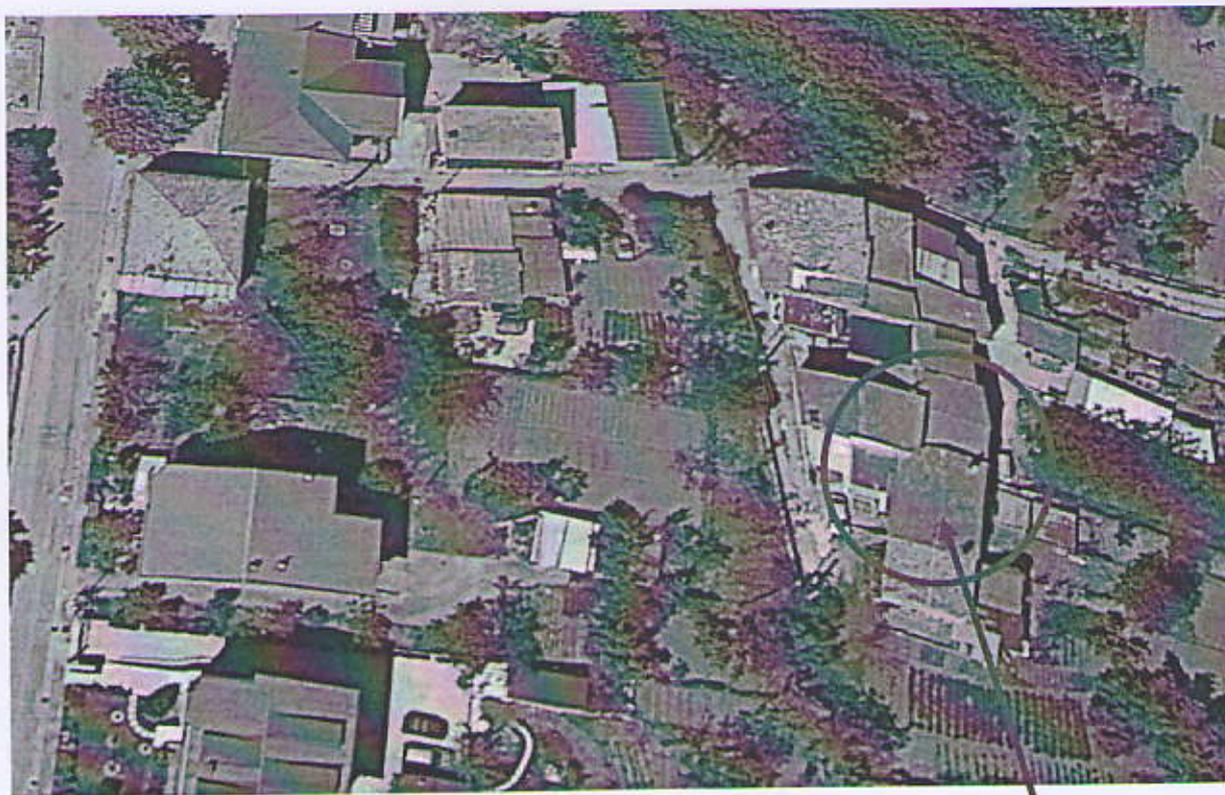
Piano Primo

- a nord con ditte [REDACTED]
- a sud con ditte [REDACTED]
- a ovest con ditte [REDACTED]



Piano Secondo

- a nord con ditte [REDACTED]
- a sud stessa ditta
- a ovest con ditta [REDACTED]
- a est con ditta [REDACTED]



Immobilie di via A. Manzoni 10

Stato di Possesso

Dal primo accesso il CTU ha verificato che l'immobile pignorato era utilizzato come abitazione principale da parte dei coniugi [REDACTED] (all.5: rilievo foto-planimetrico del C.T.U).

L'immobile oggetto di stima, come detto è costituito da 6 vani più pertinenze ed è parte di un fabbricato in cui si trovano le abitazioni di altri proprietari, esso è ubicato in Grottolella (AV) al civico 10 di Via A. Manzoni, da cui si distacca per mezzo di una corte comune a tutte le unità abitative.

Nonostante l'immobile si trovi a ridosso delle aree coltivate, è posizionato a poche centinaia di metri dal centro del paese e quindi dalle principali attività, sia esse commerciali che di servizi.

Il fabbricato de quo, nella sua interezza, a seguito del sisma del 23/11/1980, è stato oggetto di ristrutturazione, in virtù della Legge 219/81, a mezzo del progetto redatto dall'arch. [REDACTED]



Successivamente all'acquisto da parte dei coniugi quindi dopo il settembre 2000, l'unità abitativa oggetto di pignoramento ha subito delle modifiche interne (realizzazione dei fori nei solai per l'alloggiamento delle due scale a chiocciola, nuove pareti ecc.) per le quali non si è potuto risalire alle necessarie autorizzazioni, almeno dai primi accertamenti eseguiti presso l'U.T.C. di Grottolella né tantomeno dalle verifiche esperite presso il Genio Civile di Avellino a nome della ditta esecutata, sebbene tali modifiche siano integralmente riportate sulle planimetrie catastali.

Descrizione generale

Descrizione generale del fabbricato

L'intero edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, è costruito su terreno sub-pianeggiante, dotato di un piccolo spazio esterno di uso comune. Lo stabile in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, come già descritto in precedenza, fa parte di un gruppo di unità abitative adiacenti, e quindi con alcune pareti in comune. Come spesso si riscontra nelle zone rurali della provincia, queste abitazioni venivano realizzate in fasi successive, di conseguenza venivano realizzati nuovi vani che si intersecavano anche con le proprietà dei vicini e, come nel caso in esame, le abitazioni risultano piuttosto articolate: piccoli vani seminterrati, camere distribuite su più livelli, diversi accessi e scale di collegamento tra i piani.

Pertanto il fabbricato, visto dall'esterno nella sua interezza, si presenta come un assemblaggio di vari volumi distribuiti su una superficie vagamente rettangolare, con un fronte prospiciente una strada comunale, orientata al centro del paese, e l'altra che si affaccia verso la campagna coltivata.

Descrizione generale dell'unità abitativa

L'attuale divisione dell'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare si compone come di seguito:

- **piano seminterrato**

ingresso-disimpegno, bagno, cucina, una camera, cantina; - Totale mq calpestabili 69,47

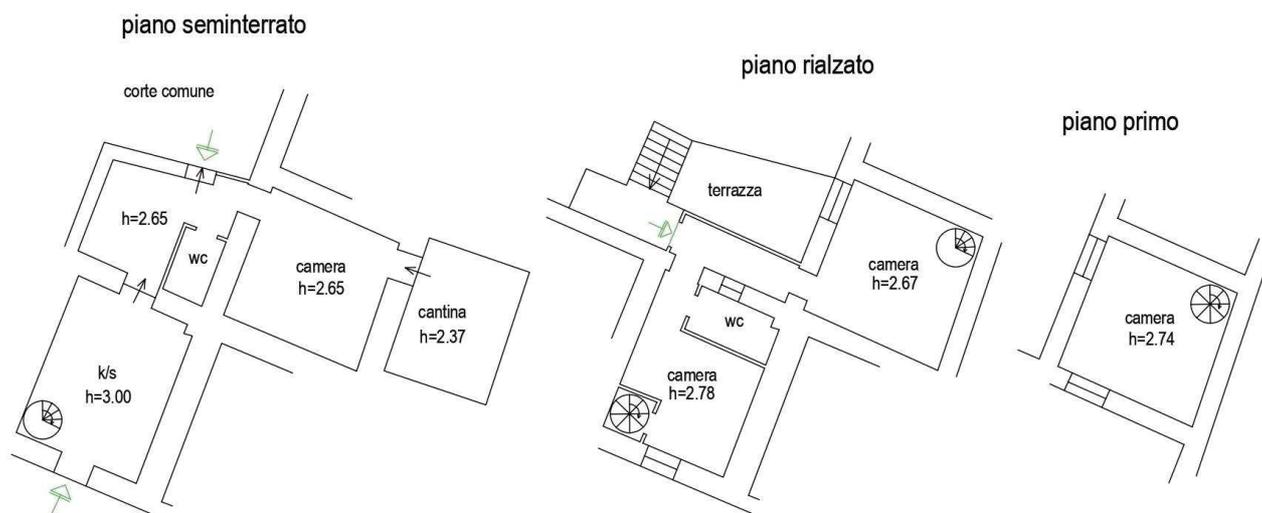
- **piano primo**

terrazzino, disimpegno, bagno, due camere da letto; - Totale mq calpestabili 49,15

- **piano secondo**

una camera. - Totale mq calpestabili 19,07





Sopra è stata riportata la pianta dell'abitazione eseguita, mentre si rimanda agli allegati grafici per le dimensioni di dettaglio.

TERRENO

La particella di terreno di 80 mq sita sulla parte posteriore del fabbricato è in parte pavimentata.

Principali caratteristiche costruttive e di finitura

Caratteristiche del fabbricato

La costruzione dell'edificio è stata ultimata nel 1993, come intervento della 219/81 (interventi in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981. Provvedimenti organici per la ricostruzione e lo sviluppo dei territori colpiti). Esso è costituito da struttura in muratura portante con pareti di spina, solai in latero-cemento e tramezzi in muratura forata, il tetto, a falde inclinate, si presenta rivestito con tegole. La pavimentazione dell'androne di ingresso e dei pianerottoli è in ceramica mentre i gradini delle rampe scala sono rivestiti in marmo bianco di Carrara. Le scale sono in c.a. a soletta rampante, il vano scala è realizzato con intonaco semplice tinteggiato. Il fabbricato non è servito dall'ascensore. Le fondazioni dell'edificio si ipotizza siano di tipo diretto.

La tipologia costruttiva rientra nella categoria degli edifici della prima classe – Edifici completamente in muratura (volte ed archi spingenti, muri di elevato spessore, altezza degli edifici contenuta) - secondo la classificazione degli edifici del Prof. Michele Pagano Ordinario della cattedra di Complementi delle Costruzione Facoltà d'ingegneria Università Federico II di Napoli negli anni "70/"90- Di fatto gli edifici di questa classe si aprono "a carciofo", nel caso in specie,



come detto, ha subito un importante intervento di ristrutturazione. (all.4: progetto della 219/81 acquisito all'UCT Comune Grottolella).

Caratteristiche delle unità pignorate

Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione generale dell'esterno del fabbricato è buona per l'età di ricostruzione dell'edificio (30 anni) e non risulta che siano stati effettuati degli interventi di manutenzione sin dalla sua ristrutturazione post sisma, allo stato attuale, sarebbero necessari alcuni interventi puntuali per il ripristino di alcune parti di muratura esterna, quelle maggiormente soggette



all'azione deteriorante delle intemperie, che risultano lesionate ed ammalorate in alcuni punti. Tuttavia, lo stato manutentivo dell'appartamento oggetto del pignoramento si conserva in buono stato e sono evidenti alcune migliorie apportate per rendere più appetibile il bene, quali:

- il parquet in legno nella zona notte;
- i rivestimenti, i sanitari e la rubinetteria nel bagno padronale;
- il termocamino nella cucina/tinello;
- la cambusa realizzata nella cantina;
- l'orto nell'appezzamento di terreno sul lato posteriore della casa;
- il lastrico solare sempre nel terreno sul lato posteriore della casa.

In sostanza l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare per le migliorie apportate si discosta dalla classica abitazione in un condominio, avendo i requisiti di una abitazione di campagna ma nello stesso tempo non isolata in quanto ubicata nella frazione di Taverna del Monaco del Comune di Grottolella. (all.3: rilievo foto-planimetrico del C.T.U)

Valutazione e Verifiche

Per verificare la reale consistenza dei beni e le loro condizioni attuali, come detto, si sono effettuati verifiche sul posto eseguendo rilievi foto-planimetrici che si allegano alla presente relazione costituendone parte integrante.

• Pratiche edilizie

L'immobile de quo è stato oggetto di riparazione in quanto danneggiato dal sisma del 23/11/1980 secondo la Legge n. 219 del 14/05/1981 e succ. mod. e int. "*Lavori di riparazione del fabbricato rurale ad uso Abitazione + pertinenze in Frazione Taverna del Monaco del Comune di Grottolella, riportato in catasto n. 7 particella 11 sub 4-5-6*". Nel merito, si rappresenta che il progetto/perizia giurata venne redatto in data 30/03/1984 dall'Arch. [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Avellino al n. [REDACTED] e con studio in [REDACTED] ricevendo parere favorevole in data 28/01/1988 da parte della Commissione Tecnica Comunale – ex art. 14-.

Con provvedimento dell'Amministrazione Comunale n. 128 del 19/04/1990 venne concesso il contributo di € 141.025.438 (€ 72.833,56) sulla spesa di € 155.124.035 (€ 80.114,87).

Ai sensi e per effetto della L.R. n. 9 del 07/01/1983 in relazione alla Legge n. 64 del 02/02/1974 e relativi DD.MM. sulle norme tecniche di edilizia per le zone sismiche, venne depositato il progetto presso il Genio Civile di Avellino in data 05/09/1990 al n. 118054.



I lavori iniziarono in data 01/08/1990 e terminarono in data 01/02/1992 ed eseguiti dall'Impresa

In data 25/01/1992 venne redato lo Stato Finale dei Lavori per l'importo di € 176.793.634 (€ 91.306,29) di cui € 150.752.634 (€ 77.857,23) per lavori a misura e € 26.041.000 (€ 13.449,05) per competenze tecniche.

In data 15/10/1993 prot. 4047 e Prot. Spec. N. 712 venne emesso il Certificato di Regolare Esecuzione a firma del Direttore dei lavori - [REDACTED], Impresa [REDACTED] in qualità di Amministratore Delegato. (all.4: Progetto Riparazione Fabbricato Condominiale Sito alla Fraz. Taverna del Monaco, danneggiato dal sisma del 23/11/1980 e successivi)

• **Certificato di Collaudo**

A seguito della ricostruzione post sisma "80 del fabbricato, di cui fa parte anche l'immobile esecutato, venne emesso il Certificato di Collaudo dall'Ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. [REDACTED] certificato depositato al Genio Civile di Avellino in data 08/07/1993 al n. 008980. (all.10: Certificato di Collaudo del 08/07/1993 n. 8990)

Da tale atto si evince che:

- L'edificio rurale per abitazione con annesse pertinenze agricole è stato riparato in muratura in tufo e malta cementizia al piano seminterrato, piano rialzato e primo piano e sottotetto. La superficie coperta è di mq 145,87 l'altezza max è pari a ml 10,20 ed il volume v.p.p. è di mc 997,75. Le sottofondazioni sono state realizzate in conglomerato cementizio armato, mentre i solai sono stati realizzati in latero-cemento su cordoli di adeguato spessore.

Il Direttore dei Lavori, [REDACTED], consegnò al Comune di Grottolella con prot. 4047 in data 15/10/1993 il Certificato di Regolare Esecuzioni dei lavori, allegando lo Stato Finale dei Lavori eseguiti dall'Impresa Edile [REDACTED] (all.11: Certificato di Regolare Esecuzione - Stato Finale Lavori secondo la Legge n. 219 del 14/05/1981)

• **Certificato di Agibilità**

Dall'UTC del Comune di Grottolella è stata acquisita l'attestazione della mancanza del CERTIFICATO di AGIBILITA' per l'immobile pignorato. (all.7: Attestato del 14/11/2023 prot. n. 4123 acquisito all'UTC del Comune di Grottolella)

In carenza del Certificato di Agibilità è stato accertato durante le operazioni peritali che il fabbricato risulta regolarmente allacciato alla fogna comunale, al pubblico acquedotto ed è allacciato alla linea



elettrica e telefonica; per il fabbricato non risultano rilasciate le dichiarazioni di conformità di cui alla legge 46/90 per quanto riguarda l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

• *Parametri urbanistici -ambientali-storici*

Il provvedimento n. 128 di autorizzazione ad edificare e di concessione di contributo ai sensi dell'art. 3 della legge 219/81 . Art. 14 L. 219/81 e succ. mod. ed int. è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Grottolella in data 19/04/1990 ai Sigg.ri [REDACTED]. (all.8: Provvedimento n. 128 del 19/04/1990 del Comune di Grottolella)

⚡ Strumentazione urbanistica comunale vigente

1. L'immobile oggetto dell'intervento, tra cui gli immobili eseguiti, risultano individuati dal PUC vigente in Zona **B DI COMPLETAMENTO** con if.=1,125 mc/mq secondo il PRG approvato con DPGP n°14/04 bis del 12.05.2006 pubblicato sul BURC n° 25 del 05.06.2006, mentre l'indice fabbricabile si riduce ad 1,00 mc/mq rispetto al PUC adottato in data 30/12/2021 con atto n° 89. (all.9: Certificato Urbanistico del 26/10/2023 prot. 2813 dell'UTC del Comune di Grottolella)

⚡ Beni sottoposti ad autorizzazione paesaggistica

1. L'immobile oggetto dell'intervento, tra cui gli immobili eseguiti, ai sensi della Parte III del d.lgs. n. 42/2001 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) non ricade in zona sottoposta a tutela.

⚡ Beni sottoposti ad autorizzazione di assenso della Soprintendenza archeologica/storico culturale

1. L'immobile oggetto dell'intervento, tra cui gli immobili eseguiti, ai sensi della Parte II, Titolo I, Capo I del d.lgs. n. 42/2004, non è sottoposto a tutela.

⚡ Beni in area protetta

1. L'immobile oggetto dell'intervento, tra cui gli immobili eseguiti, ai sensi della legge n. 394/1191 (Legge quadro sulle aree protette) e della corrispondenza alla normativa regionale, non ricade in area tutelata.

⚡ Beni sottoposti a vincolo idrogeologico



1. Ai fini del vincolo idrogeologico, l'area dove sono siti i fabbricati, di cui fanno parte gli immobili eseguiti, **non è sottoposta a tutela**.

 Beni sottoposti a vincolo idraulico

1. Ai fini del vincolo idraulico, l'area dove sono siti i fabbricati, di cui fanno parte gli immobili eseguiti, **non è sottoposta a tutela**.

 Zona sismica

1. Il Comune di Grottolella ricade in **Zona 2** – media sismicità (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti).

 Classe energetica

Il Comune di Grottolella è in zona climatica E

Zona climatica E	Periodo di accensione degli impianti termici per la <u>stagione invernale 2022/2023</u> : dal 22 ottobre al 7 aprile (13 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.
Gradi-giorno 2.120	Il grado-giorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico.

Le classi energetiche in numero di dieci vanno dalla A4 (per le case più efficienti), alla G (per le case meno efficienti). Ogni classe si caratterizza per un intervallo di consumo energetico, attraverso l'indice di prestazione energetica globale (EPgl): kWh al metro quadro per anno, necessario per riscaldare l'ambiente d'inverno, raffrescarlo d'estate, produrre acqua calda sanitaria, illuminarlo e ventilarlo.

Si riporta la tabella di classificazione energetica degli edifici con le relative fasce di consumo di ciascuna classe:

- Classe A4: minore o uguale a 0,40 EPgl
- Classe A3: maggiore di 0,40 EPgl e minore o uguale a 0,60 EPgl
- Classe A2: maggiore di 0,60 EPgl e minore o uguale a 0,80 EPgl
- Classe A1: maggiore di 0,80 EPgl e minore o uguale a 1,00 EPgl
- Classe B: maggiore di 1,00 EPgl e minore o uguale a 1,20 EPgl
- Classe C: maggiore di 1,20 EPgl e minore o uguale a 1,50 EPgl
- Classe D: maggiore di 1,50 EPgl e minore o uguale a 2,00 EPgl
- Classe E: maggiore di 2,00 EPgl e minore o uguale a 2,60 EPgl
- Classe F: maggiore di 2,60 EPgl e minore o uguale a 3,50 EPgl
- Classe G: maggiore di 3,50 EPgl

Il provvedimento casa green l'Unione Europea tende a ridurre del 55%, entro il 2030, le emissioni nocive rispetto ai livelli del 1990 e raggiungere le emissioni pari a zero entro il



2050. Tale obiettivo prevede che tutti i nuovi edifici dovranno essere a zero emissioni a partire dal 2028, mentre quelli esistenti dovranno raggiungere la classe energetica **E** entro il **1° gennaio 2030** e **D** entro il **2033**. Per il riscaldamento si prevede il divieto di utilizzo di combustibili fossili entro il 2035 e l'abolizione di sussidi per l'installazione di boiler a combustibili fossili entro il 2024.

La Commissaria per l'Energia dell'Ue, Kadri Simson, afferma che "Gli edifici sono il settore più energivoro in Europa. Consumano il 40% dell'energia e generano il 36% delle emissioni di gas ad effetto serra e che gli immobili meno efficienti consumano dieci volte più energia di quelli nuovi o ben ristrutturati". Il valore di un immobile è fortemente condizionato da questi futuri obiettivi energetici.

Per l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, non è stata redatta l'attestazione di prestazione energetica.

Il sottoscritto CTU si riserva di presentare APE per l'immobile de quo, se richiesta dall'III.mo G.E..

- ***Determinazione del valore economico dei beni***

L'immobile oggetto di stimare è ubicato in via Alessandro Manzoni n. 10 in località Taverna Del Monaco di Grottolella, nelle immediate vicinanze della chiesa di San Vito e della SP 164.

Nel caso di specie, quindi, si è prestata la massima attenzione ad applicare il metodo di stima sintetica comparativa a valore di mercato; inoltre, nel caso in esame si ha anche l'opportunità di valutare i prezzi del nuovo e ad essi applicare una decurtazione che tenga conto delle reali condizioni attuali basata su un'analisi semplificata.

Passando ora ad analizzare i dati disponibili per il mercato omogeneo di Grottolella, per ciò che concerne i valori di mercato delle strutture edilizie simili, si sono espletate indagini presso operatori immobiliari locali del settore, intese a reperire i prezzi al metro quadrato commerciale (parametro unitario delle compravendite); tali valori sono stati confrontati, per ogni opportunità, anche con i prezzi desumibili dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative al mercato omogeneo di Grottolella (**all.12: tabella quotazioni immobiliari Grottolella - Agenzia del Territorio**) e da riviste specializzate. Ovviamente, i dati presi in esame hanno riguardato edifici residenziali aventi caratteristiche simili a quelle del bene pignorato, anche se riferiti al nuovo o a recenti costruzioni; tali valori sono stati mediati per ottenere un valore medio per unità di superficie attendibile.



In definitiva, da tale analisi risulta un valore di mercato medio per unità di superficie di edifici residenziali, siti nel mercato omogeneo di Grottolella, nuovi o di recente edificazione, pari a €/mq 820,00 per l'appartamento, mentre per il terreno pari a €/mq 100 .

Per tener conto del reale stato del bene oggetto di vendita giudiziale, innanzi descritto, che influenzano, per quanto detto, l'appetibilità commerciale del bene pignorato, lo scrivente ha effettuato un approfondito studio sia dello stato delle strutture che degli impianti, valutando altresì le difficoltà di vendita. Da tale complessa analisi il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, ritiene che, nel caso di specie, sia da applicare una riduzione pari al 10% rispetto al prezzo medio innanzi determinato.

Sviluppando i calcoli, **si ritiene congruo stimare per il complesso edilizio oggetto di studio, un valore di mercato per unità di superficie pari a €/mq 779** (€/mq 820,00 * 0,95) per l'appartamento, mentre per il terreno **un valore di mercato per unità di superficie pari a €/mq 80** (€/mq 100 * 0,80).

Restano, a questo punto, da determinare le superfici in gioco a cui applicare il parametro di prezzo unitario innanzi stimato. Nel merito, va osservato che siamo in presenza di superfici diverse per valore, in considerazione non solo della loro tipologia strutturale ma anche delle loro diverse destinazioni d'uso. Per tener conto di tali situazioni, che contribuiscono a rendere "unico" il bene pignorato, si ritiene di dover individuare una sorta di "superficie convenzionale" a cui applicare il prezzo di mercato unitario innanzi determinato.

A tal proposito, si rileva, innanzitutto, che per le superfici destinate a sottotetto, non si debba assegnare un valore di prezzo, in quanto le stesse costituiscono delle pertinenze e, quindi il loro valore si considera insito nel valore delle superfici destinate alla residenza. Per quanto riguarda, invece, la superficie del terreno - visto l'utilizzo e l'annessione all'immobile pignorato, si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo sempre del 35% rispetto al prezzo medio innanzi determinato.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva di calcolo della superficie convenzionale valutata secondo i criteri innanzi descritti:

descrizione		rilevo mq	coefficiente	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Immobile pignorato	appartamento	mq 119,39	100%	mq 119,39
	cantina	mq 13,97	35%	mq 13,97
	balconi / terrazza	mq 15,25	25%	mq 3,81
TOTALI				mq 137,17
Immobile pignorato	terreno	mq 80,00	100%	mq 80,00
TOTALI				mq 80,00



A questo punto si può stimare per il bene pignorato il seguente valore di mercato:

APPARTAMENTO

€ 106.855,43 (MQ 137,17 €/MQ 779,00)

TERRENO

€ 6.400,00 (MQ 80 €/MQ 80,00)

per cui il valore a nuovo degli immobili eseguiti è pari ad € 113.255,43, ad esso si va ad applicare una decurtazione che tenga conto delle reali condizioni attuali basata su un'analisi semplificata, valutabile nella percentuale del 12,00% per cui ora si può stimare per il bene pignorato il seguente valore di mercato:

€ 99.334,77 (€ 113.255,43 X 88,00%)

A tale valore di stima occorre detrarre le somme necessarie per sanare le difformità urbanistiche, di Certificazione al genio Civile e Certificato di Agibilità occorre sopportare una spesa per un importo complessivo presunto di € 15.000,00.

In definitiva si assume il seguente:

PREZZO BASE per la VENDITA GIUDIZIALE
degli immobili pignorati ai Sigg. XXXXXXXXXX
siti
in Grottolella in via A. Manzoni n. 10
ed identificati
al N.C.E.U. al foglio 7 p.la 11 sub 4 e N.C.T. al foglio 7, p.la 424

€ 84.300,00 (€ 88.668,00 appartamento + € 5.632,00 terreno)

(€ 99.334,77 - € 15.000,00 x oneri di regolarizzazione difformità urbanistiche, Certificazione al Genio Civile e Certificato di Agibilità)

CONCLUSIONI

Nel rimandare per ogni approfondimento ai paragrafi precedenti, si fa presente che in allegato 0 si riporta una scheda sintetica con il riepilogo dei dati di maggior interesse per il bene stimato:

- **SCHEDA SINTETICA DEL BENE OGGETTO DI VENDITA: SI VEDA ALLEGATO n. 0**



ELENCO ALLEGATI CONSULENZA TECNICA

- Allegato 0 - SCHEDA SINTETICA RELATIVA AL BENE PIGNORATO OGGETTO DI STIMA;
- Allegato 1 - verbale del 28/07/2022;
- Allegato 2 - Richiesta documenti al Comune di Grottolella - Documentazione acquisita all'UTC del Comune di Grottolella;
- Allegato 3 - Richiesta all'Agenzia del Territorio - visura storica e planimetrie catastali;
- Allegato 4 - Progetto dell'Arch. ██████████
- Allegato 5 - Rilievo planimetrico/fotografico CTU;
- Allegato 6 - Deposito Progetto al Genio Civile di Avellino;
- Allegato 7 - Attestato del 14/11/2023 prot. n. 4123- relativo all'Agibilità- acquisito all'UTC del Comune di Grottolella;
- Allegato 8 - Provvedimento n. 128 del 19/04/1990 del Comune di Grottolella;
- Allegato 9 - Certificato Urbanistico del 26/10/2023 prot. 2813 dell'UTC del Comune di Grottolella;
- Allegato 10 - Certificato di Collaudo del 08/07/1993 n. 8990;
- Allegato 11 - Certificato di Regolare Esecuzione – Stato Finale Lavori secondo la Legge n. 219 del 14/05/1981;
- Allegato 12 - Tabella quotazioni immobiliari Grottolella - Agenzia del Territorio.

Il C.T.U., ringraziando il sig. Giudice per la fiducia accordatagli, rende la presente relazione, composta di 31 pagine, in serena coscienza, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino, 27 novembre 2023

IL C.T.U.
Ing. Carmine Melillo

