

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI
G.d.E.
Dott.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA

PROCEDURA n° Gen. Rep.: 160-2023

promossa da: **PRISMA SPV S.r.l.**
con sede in ROMA
P.I. 05028250263
Mandataria DoValue S.p.A.
con sede in Verona
P.I. 00390840239

Contro:

Esecutato

Creditore Iscritti ex 498 cpc:

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Vincenzina ANDRICCIOLA

Custode ex art. 559, co 2, cpc: Avv. Amalia BOCCALONE

Data udienza ex art. 569 cpc:

RAPPORTO SUL BENE IMMOBILE
SITO IN MONTESARCHIO (BN)
UNICO LOTTO

Esperto alla stima: dott. ing. Angelo Pompeo Zerrillo
Codice fiscale: ZRRNLP60C07H898P
Partita IVA: 00875080624
Studio in: Benevento – C.so G. Garibaldi n. 95
Telefono e fax: 0824 351266
Email: ing.angelozerrillo@alice.it
Pec: angelopompeo.zerrillo@ingpec.eu



BENE COSTITUENTE UNICO LOTTO**PREMESSA**

Documentazione ex art. 567 c.p.c.: si rimanda a quanto in atti;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento: completa.

1. - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**1.1 - Tipologia del bene**

Unità immobiliare in fabbricato condominiale.

1.2 - Ubicazione: MONTESARCHIO (BN)

Via Costantino Grillo n° 6 (ex Via Annunziata Vecchia).

1.3 - Quote e diritti reali dell'esecutato

(C.F.) → p.p. 1000/1000.

1.4 - Quota staggita

Piena proprietà, per l'intero, del bene immobile di seguito identificato.

1.5 - Dati catastali (cfr. All. 2)

Annotazione all'Agenzia del Territorio alla data del conferimento dell'incarico:

COMUNE	ANNOTAZIONE AL N.C.E.U.								TITOLARITA' E DIRITTI REALI
	Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	C	Consist.	Piano	Rend.	C.F.
MONTESARCHIO	31	1178	20	A/2	2	Vani 6	4°	€ 449,32	p. p. 1000/1000

1.6 - Informazioni sulla conformità catastale (art. 173 bis n.1, disp. att. c.p.c.)

Nel corso delle operazioni peritali sono state rilevate difformità, per cui - come da mandato - si è provveduto ad aggiornare la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio risalente al 1982.

Lo stato reale è risultato difforme da tale planimetria per le seguenti modifiche:

- demolizione del tramezzo che divide il soggiorno dal corridoio;
- realizzazione di un tramezzo per separare bagno e antibagno.

1.6.1 - Regolarizzazione del censimento catastale del bene

Con procedura telematica DOCFA è stata presentata nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi, come richiesto dall'art. 19 - co 14 - della L.



122/20210 (cfr. All. 2). Pertanto, ora, l'immobile è così censito:

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti											
Frog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		31	1178	20	VIA COSTANTINO GRILLO, 6, p. 4	U	A/2	2	5,5	124	411,87	

1.6.2 - Oneri per la regolarizzazione del censimento catastale

Gli oneri per l'aggiornamento ammontano a € 900.

1.6.3 - Confini

Il cespite confina con il corpo scala da cui accede e, proseguendo in senso orario, con: vano ascensore, int. 8 (sub 21).

2. ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Dalla documentazione agli atti (certificazione notarile) e dalle informazioni acquisite nel corso delle indagini - risulta che il Sig. T
è divenuto proprietario del bene *de quo* per acquisto fattone da
, imprenditrice,
- coniugata in regime di separazione dei beni - giusta l'atto per Notar F. lazeolla rep. n. 54947/7701 del 14.01.2003 - trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Bergamo - il 16.01.2003 al n°783 (cfr. All. 7).

3. ACCERTAMENTO DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI SINO AL PRIMO ATTO UTILE

Dagli ulteriori accertamenti è emerso che:

A) il medesimo immobile - originariamente identificato al fg. 31 del N.C.E.U. di Montesarchio (BN) dal sub 20 della **ex p.Ila 243** - era pervenuto alla venditrice,

(C.F.)
 operaio, (CF.

) e ,
 (C.F.) - coniugati in regime di comunione
 legale dei beni - in virtù dell'atto per Notar M. Iannella - rep. n° 233402 del
 28.01.1994 - trascritto a Benevento il 10.02.1994 al n° 1133 R.P. - Vol. 1299;

B) ai coniugi e , come innanzi identificati, era
 pervenuto, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita per
 Notar Catello Tribuzio del 16.09.1983 - reg.to a Benevento il 27.09.1983 al n°
 5874.

NOTA: Nel 1983, i coniugi / (con il richiamato atto per Notar Catello
 Tribuzio) acquistarono il bene *de quo* come unità abitabile, identificata in
 Catasto con categoria A/2 - sebbene si trattasse di sottotetto-soffitta.

Nei successivi rogiti - in virtù dei quali (prima) e
 (poi) sono divenuti proprietari del bene pignorato - non vi è menzione
 dell'istanza di condono ex lege 47/85 presentata al Comune di Montesarchio
 dal costruttore del complesso residenziale,
 - prot. n° 4400 - avente a oggetto la
 trasformazione abusiva del sottotetto-soffitta in mansarda abitabile.

4. CRONOLOGIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

4.1 - Impianto meccanografico

Primo accatastamento del 1982 con i seguenti identificativi

Fg. 31 p.IIa **243** – sub 20 – **Categ. A/2** – Vani 6

Piano 4° - int. 7 - Via Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN)

4.2 - Variazione per modifica identificativo per allineamento mappe Pratica n. BN0028606 in atti dal 03.03.2005 (n. 3162.17/2005)

Fg. 31 p.IIa **1178** – sub 20 – **Categ. A/2** – Vani 6

Piano 4° - int. 7 - Via Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN)

4.3 - Variazione per rettifica planimetria Pratica n. BN0024408 in atti dal 04.04.2024

Fg. 31 p.IIa 1178 – sub 20 – Categ. A/2 – Vani 5,5

Piano 4° - int. 7 - Via C. Grillo - Montesarchio (BN).



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI INFLUENTI SULL'ALIENAZIONE DEI BENI

5.1.1 - Elenco Formalità

All'Ufficio Pubblicità - attualmente - sono rilevabili le seguenti formalità (cfr. All. 6):

TRASCRIZIONI A FAVORE

5.1.1.1 - Trascrizione del 16.01.2003 ai nn° 783 R.P. e 889 R.G.

Pubblico Ufficiale: lazeolla Francesco rep. n° 54947 del 14.01.2003

Atto tra vivi: compravendita

Soggetto acquirente di immobile in Montesarchio (BN)

5.1.1.2 - Trascrizione del 25.06.2009 ai nn° 6223 R.P. e 8778 R.G.

Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro - rep. n° 83/1 del 27.04.2009

Atto per causa di morte: Certificato di denunciata successione

Immobili in Montesarchio (BN)

5.1.1.3 - Trascrizione del 25.06.2009 ai nn° 6234 R.P. e 8789 R.G.

Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro - rep. n° 96/1 del 30.04.2009

Atto per causa di morte: Certificato di denunciata successione

Immobili in Montesarchio (BN)

5.1.1.4 - Trascrizione del 23.03.2011 ai nn° 2334 R.P. e 3209 R.G.

Pubblico Ufficiale: Iannella Giovanni - rep. n°35556/13680 del 18.03.2011

Atto per causa di morte: Accettazione tacita eredità

Immobili in Montesarchio (BN).

5.1.1.5 - Trascrizione del 23.03.2011 ai nn° 2335 R.P. e 3210 R.G.

Pubblico Ufficiale: Iannella Giovanni - rep. n°35556/13680 del 18.03.2011

Atto per causa di morte: Accettazione tacita eredità

Immobili in Montesarchio (BN).

ISCRIZIONI CONTRO

5.1.2.1 - Iscrizione del 23.12.2016 ai nn° 1381 R.P. e 12794 R.G.

Pubblico Ufficiale: Equitalia Servizi Risc. S.p.A. - rep. n° 1238 del 16.12.2016

Ipoteca Conc. Amministrativa – Avviso di addebito esecutivo

Immobili in Montesarchio (BN).

5.1.2.2 - Iscrizione del 29.11.2022 ai nn° 937 R.P. e 12801 R.G.

Pubblico Ufficiale: lazeolla Francesco - rep. n° 54948 del 14.01.2003

Ipoteca di Rinnovazione – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

Soggetto debitore - Immobili in Montesarchio (BN) - Iscrizione n°63/2003.



TRASCRIZIONI CONTRO

5.1.3.1 - Trascrizione del 23.03.2011 ai nn. 2336 R.P. e 3211 R.G.

Pubblico Ufficiale: Iannella Giovanni – rep. n° 35556 del 18.03.2011

Atto tra vivi - Compravendita

Soggetto venditore - Immobili in Montesarchio (BN).

5.1.3.2 - Trascrizione del 04.12.2023 ai nn. 10889 R.P. e 13697 R.G.

Pubblico Ufficiale: Ufficio UNEP Trib. BN - rep. n° 3120 del 17.11.2023

Atto esecutivo cautelare: Verbale di Pignoramento immobili

Immobili in Montesarchio (BN).

5.2 - ALTRI ONERI GIURIDICI CANCELLABILI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Non vi sono da segnalare ulteriori oneri o vincoli cancellabili dalla procedura, oltre quelli innanzi elencati.

5.3 - Vincoli ed oneri giuridici non cancellabili dalla procedura che resteranno a carico dell'acquirente

- Convenzione matrimoniale: regime di separazione legale dei beni
- Diritti di prelazione coeredi (art. 722 c.c.): ----

5.4 - Vincoli sui beni ed altri diritti di prelazione

5.4.1 - Vincoli di prelazione dello Stato - D. Lgs. 42/2004: ----

5.4.2 - Servitù prediali: ----

5.4.3 - Atti di asservimento (cessioni di cubature): ----

5.4.4 - Vincoli di inedificabilità imposti ex lege: ----

5.4.5 - Vincoli ambientali che limitano lo *jus aedificandi*: **quelli del P.T.P. (Taburno)**

5.4.6 - Vincoli idrogeologici e forestali: ----

5.4.7 - Usi civici e livelli: ----

5.4.8 - Diritti di prelazione per i fondi rustici (ex art. 8, comma 2, L. 59/65): ----

5.4.9 - Ulteriori avvertenze: ----

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 - Spese di gestione condominiale: posizione debitoria di **3.650,87 (cfr. All. 8)**.

6.2 - Interventi di manutenzione delle parti comuni già deliberati: **Superbonus 110**.



6.3 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ----

6.4 - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ----

6.5 - Informazioni sulla prestazione energetica

- Attestazione Prestazione Energetica (APE): **non fornita né presente all'U.TC.**

- Indice di prestazione energetica (IPE): **non rilevabile per mancanza dell'APE.**

7. STATO di POSSESSO

L'immobile è occupato dall'esecutato (**cf. All. 1: Verbale**).

8. INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLA ZONA IN CUI È UBICATO IL BENE STAGGITO

È sito nel centro urbano di Montesarchio (BN), a breve distanza dal punto di maggior interesse collettivo-sociale del paese.

9. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità del Sig. _____ ricade (**cf. All. 3.5**):

- in zona **B1 del PUC** (zona di completamento del tessuto urbano consolidato);
- in zona **R.U.A.** (Recupero Urbanistico Edilizio) del Piano Territoriale Paesistico - Ambito Massiccio del Taburno (D.M. 30.09.1996).

Gli interventi nelle zone B1 e R.U.A. sono regolamentati, rispettivamente, dagli artt. 17 e 23 delle N.d.A. del P.U.C. e dall'art. 18 delle N.d.A. del P.T.P.

In tali ambiti, con i limiti dettati dai menzionati articoli, sono sempre possibili interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, di riqualificazione architettonica e urbanistica di completamento.

9.1 - VINCOLI

Tutti quelli imposti in zona R.U.A. dalle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico - Ambito Massiccio del Taburno.

9.2 - SINTESI DELLE CARATTERISTICHE DELLE ZONE

- Centrale, a destinazione residenziale.
- Buona accessibilità tramite via pubblica.
- Discreta disponibilità di parcheggio.



10. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Oggetto di procedura è l'unità immobiliare sita in Montesarchio (BN) - in Catasto Urbano **fg. 31 p.IIa 1178 sub 20** - facente parte di un complesso residenziale denominato "Parco RICCIO", con accesso dal civico n°6 di Via Costantino Grillo (ex Via Annunziata Vecchia); composto da:

- **3 tre edifici (distinti dalle lettere A - B - C)** ciascuno sviluppato su 5 livelli (terra, primo, secondo, terzo e sottotetto) con corpo scala e ascensore in via di installazione, comprendente n°8 unità oltre box-auto;
- **area pertinenziale adibita a parcheggio, viabilità e verde.**

Sotto l'aspetto tecnologico gli edifici presentano:

- strutture in conglomerato cementizio armato;
- copertura a tetto con manto di tegole tradizionali;
- pareti perimetrali con blocchi laterizio;
- tramezzature in mattoni forati;
- impianti di servizio generale;
- infissi di diverso materiale (legno, pvc) con persiane avvolgibili;
- portoni in alluminio;
- finiture esterne di grado medio.

○○○○○○

L'unità staggita, in particolare, è sita al 4° piano (o piano sottotetto) dell'edificio [B] e ha accesso dall'interno 7 della seconda scala: prima porta alla destra di chi giunge al piano. Detta unità si compone di 4 vani e accessori, con altezza interna variabile da m 1,60 a m 3,25 e superficie utile complessiva di 104 mq, così ripartita:

n° 2 camere da letto:	35,00 mq
cucina:	13,00 mq
ingresso-soggiorno-corridoio:	35,00 mq
camera:	13,00 mq
<u>bagno di</u>	<u>8,00 mq</u>
	104,00 mq utili
oltre balconi per	14,00 mq

ed è dotata di:

- impianti

di cui mancano le certificazioni ex lege 46/90 e DM 37/08

- idrici di adduzione e scarico;
- elettrici di distribuzione e illuminazione;
- di riscaldamento e ACS del tipo tradizionale, con radiatori in alluminio e caldaia murale a gas metano
- telefonici e tv;
- di condizionamento con split e unità esterne
- allarme-antifurto



- finiture di grado medio

- pavimentazioni e rivestimenti in gres ceramico negli ambienti di servizio
- pavimenti di diverso tipo (parquet, gres) negli ambienti principali
- rivestimenti murali con intonaci e tinteggi tradizionali
- controsoffittatura in alcuni ambienti con malta di gesso
- doppi infissi (alluminio all'esterno; legno all'interno) con persiane avvolgibili
- porte in legno

11. DETTAGLIO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE (cfr. AII. 5)

Con le misurazioni eseguite il **25.03.2024** (data in cui si è potuto accedere all'immobile) sono state ricavate le superfici esposte nel seguente prospetto riepilogativo, distinte in *utili nette*, o calpestabili, e in *utili lorde* o "*commerciali*".

In merito a queste ultime, va precisato che sono state determinate sulla base delle indicazioni dettate dal Manuale dell'Agenzia del Territorio (D.P.R. 138/98); ovvero, aggiungendo all'area calpestabile dei piani o porzioni di piano:

- lo spessore delle murature perimetrali e dei divisori (tramezzi) ma sino ad un massimo di 50 cm;
- le relative pertinenze (sia di ornamento che di servizio, direttamente comunicanti e non) opportunamente omogeneizzate al mq di superficie dei vani principali attraverso l'uso di specifici coefficienti di ragguaglio (o di differenziazione):

Locali	Coeff.
- Vani principali (tipologia mansarda):	0,70-0,80
- Pertinenze esclusive di servizio e ornamento: balconi e terrazzi fino a 25 mq	0,30

TABELLA DELLE SUPERFICIE

IMMOBILE	PIANI	DESCRIZIONE	S.U.N. mq	S.U.L. mq	Coeff. ragg.	S. COMM. mq
Unità immobiliare Fg. 31 p.lla 1178 sub 20	4°	vani principali	104,00	137,00	0,75	103,00
		balconi	14,00		0,30	4,00
					Totale	107,00

12. CONDIZIONI GENERALI

Le condizioni sono illustrate dal rilievo fotografico allegato (AII. 4) e possono sintetizzarsi come di seguito.

Il complesso residenziale è attualmente interessato da lavori che riguardano le facciate degli edifici e la installazione di impianti ascensore all'interno dei vani già



esistenti (cfr. planimetria catastale del 1982).

L'unità immobiliare pignorata può ritenersi, sostanzialmente, in un discreto stato d'uso e/o di conservazione.

A tal riguardo va rilevato che:

- parte delle finiture (bagno, pavimenti di alcune camere e tinteggiatura) è stata rinnovata dall'esecutato nel 2003, dopo l'acquisto (cfr. verbale);
- gli impianti sono funzionanti, ma non possono ritenersi adeguati alle norme in materia di sicurezza per carenza documentale;
- in due ambienti (bagno e camera da letto) sono state rilevate macchie di umidità al soffitto causate da infiltrazioni provenienti dal tetto.

13. PRATICHE EDILIZIE

All'Ufficio Tecnico Comunale di Montesarchio sono state riscontrate, esaminate e acquisite le seguenti pratiche edilizie (cfr. All. 3.2 - 3.4).

PRATICHE	TITOLI ABILITATIVI REGIMI GIURIDICI	TITOLARE DEL PROVVEDIMENTO	OGGETTO	DEPOSITO PROGETTI GENIO CIVILE (BN)	CERTIFICAZIONE AGIBILTA'
Fabbricato residenz. Fg. 21 ex p.lla 243 (ora 1178)	C.E. n.1543 del 27.12.1978		Costruzione di un fabbricato per civile abitazione	Deposito x L. 1086/71 n. 6991 del 02.04.1979 Collaudo statico Prot. n. 4549 del 01.06.1982	Certificato di Abitabilità del 21.06.1982 Inefficace per decadenza
Sottotetto-Soffitta Fg 21 p.lla 243/20	Condono L. 47/85 prot. n° 4400 del 31.03.1987		Trasformazione di un sottotetto-soffitta in mansarda abitabile	*****	*****

Vi è poi da evidenziare che il complesso residenziale risulta interessato da un intervento *Superbonus 110* denunciato con CILA-S n. 26842 del 29.09.2022 di cui non sono stati forniti i relativi atti, sebbene richiesti all'Amministratore Condominiale con PEC.

14. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La realizzazione del compendio edilizio cui appartiene l'unità *de qua* fu autorizzata con idoneo provvedimento abilitativo: C.E. n. 1543 del 1978 (cfr. All. 3.2).

In corso d'opera, però, i locali del piano sottotetto furono trasformati, *sine titulo*, in mansarde abitabili.

Per questi abusi e, in particolare, per quello relativo all'*unità staggita*, il costruttore presentò al Comune di Montesarchio - in data 31.03.1987 - istanza di condono ex lege 47/85 registrata al numero di prot. 4400 (All. 3.4).



L'istanza, ancorché sospesa, può superare la fase istruttoria con esito positivo perché - per altre simili unità dello stesso edificio - l'U.T.C. ha già provveduto a rilasciare il prescritto Permesso in Sanatoria.

Occorre, però, che la pratica sia completata e che siano versati gli oneri richiesti: conguaglio della oblazione, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e diritti d'ufficio, il cui totale potrà essere quantificato, con precisione, solo dal tecnico che sarà incaricato di integrare detta pratica.

Quanto alla verifica in *situ*, la distribuzione dei vani è risultata lievemente difforme sia da quanto assentito con C.E. n. 1543 del 27.12.1978 sia dalla planimetria catastale redatta nel 1982, per cui - come detto - si è provveduto a rettificare quest'ultima con apposita procedura DOCFA.

A tal riguardo si rimanda al precedente paragrafo 1.6).

Da ultimo va segnalato che al soffitto delle camere da letto sono in via di realizzazione due aperture (lucernari), presumibilmente contemplati dall'intervento *Superbonus 110*.

15. SANATORIA

Per l'ottenimento del Permesso in Sanatoria è necessario che la pratica di condono presentata dal Costruttore nel 1987 sia integrata/completata con:

- elaborati grafici;
- autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004;
- autocertificazioni e dichiarazioni del committente e di un tecnico abilitato all'uopo incaricato;
- versamento del conguaglio dell'oblazione e degli oneri richiesti dall'U.T.C.

È inoltre necessario sanare anche le opere abusive riguardanti le variazioni interne (abbattimento e costruzione di tramezzature e i lucernari in via di realizzazione nelle camere da letto, se non contemplati dalla pratica *Superbonus 110*).

Per questi ultimi abusi, ai sensi del D.P.R. 380/01 e del D. Lgs. 222/2016, potrà essere presentata C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Attività Asseverata) tardiva o spontanea.

In merito va precisato che, ai sensi dell'art. 46 - co 5 - del D.P.R. 380/01 (ex art. 40 L. 47/85), l'acquirente - entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento del bene *de quo* - dovrà:



- a) richiedere il Permesso in Sanatoria (condono ex lege 47/85) con le integrazioni e i versamenti innanzi menzionati;
- b) presentare la C.I.L.A. tardiva o spontanea per le altre arbitrarie variazioni.

15.1 - Oneri e costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia

L'ammontare dei versamenti relativi al condono ex lege 47/85 può essere determinato con precisione solo dal tecnico incaricato di integrare e/o completare la pratica.

Tuttavia - **sommariamente** – detto ammontare può stimarsi in **€ 7.000** - così ripartiti:

- conguaglio oblazione, oneri urbanizzazione,
costo di costruzione e diritti d'ufficio: € 4.000
- compenso professionale lordo: € 3.000
- € 7.000**

Gli oneri per la sanatoria delle altre opere abusive riguardanti le variazioni interne sono quantificabili, approssimativamente, in € 2.500:

- sanzione, diritti e bolli € 1.150
- compenso professionale lordo: € 1.350
- € 2.500**

16. REQUISITO DELL'AGIBILITÀ (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

L'unità è priva della certificazione di agibilità ex art. 25 D.P.R. 380/01.

Va rilevato che - ai sensi del D.Lgs. 222/2016 - sarà possibile presentare al Comune di Montesarchio apposita S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) - ex art. 25 D.P.R. 380/01 - solo successivamente:

- all'ottenimento del Permesso in Sanatoria di cui al condono ex lege 47/85;
 - alla C.I.L.A. tardiva per la sanatoria delle altre arbitrarie variazioni rilevate;
 - all'esecuzione di opere tra cui l'adeguamento degli impianti alle prescrizioni del D.M. 37/08.
 - alle attestazioni del Committente e del tecnico incaricato, relative alla eliminazione delle barriere architettoniche - alla salubrità degli ambienti e alla classe energetica.
- Tale adempimento, come il precedente, dovrà essere ottemperato nei 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento del bene *de quo*.



17. FORMAZIONE DI LOTTI

Lotto unico

Unità immobiliare sita in Montesarchio (BN) - alla Via Costantino Grillo n° 6 - e, precisamente, al 4° Piano - int. 7 - della Scala B del complesso residenziale denominato Parco RICCIO; unità in Catasto Urbano **fg. 31 p.IIa 1178 sub 20** - Categoria A/2 di vani 5,5 - con superficie commerciale di 107 mq - in discreto stato di conservazione (salvo localizzate deturpazioni per infiltrazioni) - priva della certificazione di agibilità e interessata sia da abusi oggetto della segnalata istanza di condono ex lege 47/85 (da legittimare con permesso in sanatoria ottenibile in seguito alla integrazione della pratica e ai versamenti richiesti dall'U.T.C.) - sia da successive, arbitrarie variazioni interne da denunciare con C.I.L.A. tardiva.

18. VALUTAZIONE

18.1 - CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello del "*valore di mercato*" - basato su due procedimenti:

- 1) **sintetico o comparativo**, con il quale si raffronta il bene da valutare con altri aventi caratteristiche analoghe e prezzo noto;
- 2) **analitico, ovvero di capitalizzazione dei redditi netti**, ordinari e continuativi, ritraibili dallo stesso bene, utilizzabile al solo scopo di verificare l'attendibilità dei valori ottenuti con il primo metodo.

Per applicare questo criterio sono state svolte indagini nella zona d'interesse al fine di reperire informazioni in merito a trasferimenti di beni analoghi a quelli in esame avvenuti di recente, nonché offerte di vendita e locazione pubblicate dalle agenzie immobiliari locali, atteso che anche queste ultime possono costituire un utile riferimento.

Le indagini hanno fornito pochi risultati, a causa della scarsa vivacità del mercato immobiliare. Tuttavia, i dati ottenuti sono stati analizzati e confrontati con quelli pubblicati da fonti indirette per verificarne l'entità degli scostamenti.

18.2 - Fonti d'informazione

Fonti dirette: Agenzie immobiliari; Imprenditori locali;

Fonti indirette: O.M.I. - Borsino Immobiliare.



18.3 - Stima con il metodo sintetico

Nelle tre colonne della seguente tabella sono distinti, rispettivamente, gli intervalli dei valori unitari scaturiti dalle indagini, quelli pubblicati dall'O.M.I. nel 2° semestre del 2023 (ultimo dato utile) e, infine, il valore medio di riferimento.

COMUNE	TIPOLOGIA BENI	VALORI		
		INDAGINI	O.MI. (2° sem. 2023)	Riferim. medio
MONTESARCHIO	Abitazioni di tipo civile	500÷1.000 €/mq	600÷900 €/mq	750 €/mq

Dalla tabella si rileva che, nella zona d'interesse, per abitazioni di tipo civile:

- l'O.M.I. indica un valore massimo di 900 €/mq in stato d'uso normale;
- le agenzie immobiliari pubblicano offerte che variano da 500 €/mq a 1.000 €/mq in relazione alla posizione, allo stato d'uso e all'esistenza di accessori (garage, cantine, terrazzi, etc.).

Il valore unitario più adeguato all'immobile *de quo* potrebbe essere quello di 750 €/mq, ottenibile dalla media dei dati scaturiti dalle indagini, ma nella fattispecie vanno considerati sostanziali aspetti che inducono a ridurlo; in particolare:

- la quota dal piano stradale: 4° piano;
- la ridotta altezza media dei vani;
- l'istanza di condono da perfezionare e gli oneri da versare per l'ottenimento del Permesso in Sanatoria;
- la C.I.L.A. tardiva con oneri per sanare le ulteriori, arbitrarie variazioni interne;
- il conseguimento dell'agibilità/abitabilità.

Ciò posto, la riduzione applicabile è come di seguito articolata:

mansarda al 4° piano → in edificio senza ascensore ma da installare	$C_q = (1 - 0,05) = 0,95$
oneri da versare → per condono ex lege 47/85 e CILA tardiva	$C_{on.} = (1 - 0,13) = 0,87$
conseguimento agibilità →	$C_{st.} = (1 - 0,15) = 0,85$
Ktot (coefficiente correttivo globale) = 0,70	

Valore cespite = S comm. x V.U. x Ktot =

$$\text{mq } 107 \times 750 \text{ €/mq} \times 0,70 \approx (\text{in c.t.}) \text{ € } 56.000,00$$

18.4 - Verifica con il metodo analitico.

Dalle indagini svolte è emerso che, nel centro di Montesarchio (BN), alloggi della stessa consistenza di quella in esame sono locati a prezzi variabili da 2,5 a 4,00 €/mq*mese, in relazione a diversi fattori: ubicazione, anno di costruzione dello stabile, accessibilità mediante ascensore, dotazione impiantistica, classe energetica e certificazione del requisito di agibilità.



In merito va puntualizzato che il cespite in esame non potrebbe essere abitato senza la sanatoria degli abusi e le opere di adeguamento per le criticità innanzi evidenziate; tuttavia, volendo procedere comunque alla verifica, potrebbe farsi riferimento al *prezzo d'uso* di 3,25 €/mq*mese.

In tal caso si avrebbe:

- Superficie utile fruibile (convenzionale secondo equo-canone): **108 mq**
- Canone annuo lordo: 3,25 €/mq*mese x 108 mq x 12 mesi ≈ € 4.200
- Oneri incidenti sul canone lordo:
(imposte e tasse, assicurazione, manut. straordinaria, etc): ≈ **35%**
- Canone annuo netto: € 4.200 x (1 - 0,35) → **Rn ≈ € 2.730**
- Saggio di capitalizzazione (saggio medio + analisi contesto ambientale e immobile): **r ≈ 5%**

Valore unità Immobiliare: $Rn/r = 2.730/0,05 \approx € 54.600,00$

oooooo

In definitiva, dalla media dei valori ottenuti dai due procedimenti si ottiene:

VALORE LOTTO:	€ 55.000,00
----------------------	--------------------

oooooo

19. ONERI DA SEGNALARE

Con pec del 21 e del 27 marzo c.a. inoltrate all'Amministrazione Condominiale (**cf. All. 1**) sono state chieste informazioni sulla posizione debitoria dell'esecutato in ordine alla gestione ordinaria, a interventi straordinari già deliberati e ad eventuali azioni legali intraprese.

In data **08.04.2024** sono pervenute due PEC dell'Amministratore, Tinessa Alessandro, di cui la prima contenente la posizione debitoria dell'esecutato, mentre la seconda informazioni sul ricorso per decreto ingiuntivo proposto dal Condominio per somme non pagate nel periodo 2016-2018 (**cf. All. 8**).

19.1 - Oneri Condominiali

Dalla prima PEC si rileva che l'esecutato ha omesso il pagamento delle rate di gestione condominiale per un importo che, a oggi, ammonta a **€ 3.650,87 - ripartito come di seguito:**



Decreto Ingiuntivo n. 1279/2018, a saldo:	€ 1.497,46
Anno 2018 + assicurazione fabbricato:	€ 365,30
Anno 2019 + assicurazione fabbricato:	€ 401,49
Anno 2020 + assicurazione fabbricato:	€ 418,62
Anno 2021 + assicurazione fabbricato:	€ 391,65
Anno 2022 + assicurazione fabbricato:	€ 223,83
Anno 2023 + assicurazione fabbricato:	€ 323,83
<u>Aprile 2024 + assicurazione fabbricato:</u>	<u>€ 28,69</u>
	€ 3.650,87

19.2 - Oneri per cause in corso

Dalla seconda PEC risulta che

- con D.I. n. 1279/18 veniva ingiunto al _____ il pagamento della somma complessiva di € 2.101,54 relativa ai seguenti oneri condominiali:
 - a) saldo rendiconto 2016 → € 1.599,88
 - b) rate ordinarie anno 2017 → € 358,31
 - c) quote da gennaio ad Aprile 2018 € 119,14
 - d) assicurazione fabbricato → € 23,91
- in data 27.07.2018 le parti hanno concordato un pagamento rateizzato del debito, diviso in 11 rate delle quali il debitore ne ha versate, però, solo tre - per un totale di € 604,08 - restando, così, il debito residuo di € 1.497,46.

Non si hanno ulteriori informazioni in merito.

o o o o o o o

RIEPILOGO

LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	VALORE
Unico	MONTESARCHIO Via C. Grillo, 6	Unità immobiliare sita in Montesarchio (BN) - alla Via Costantino Grillo n° 6 - e, precisamente, al 4° Piano - int. 7 - della Scala B del complesso residenziale denominato Parco RICCIO; unità in Catasto Urbano fg. 31 p.IIa 1178 sub 20 - Categoria A/2 di vani 5,5 - con superficie commerciale di 107 mq - in normale stato di d'uso ma <u>priva della certificazione di agibilità</u> (ex art. 25 DPR 380/01) e interessata <u>sia</u> da abusi oggetto della indicata istanza di condono ex lege 47/85 - non ancora legittimati da permesso in sanatoria (ottenibile con integrazione documentale della pratica e versamenti richiesti dall'U.T.C.) - <u>sia</u> da successive, arbitrarie variazioni interne da denunciare con C.I.L.A. tardiva.	fg. 31 p.IIa 1178 sub 20	€ 55.000,00
VALORE LOTTO				€ 55.000,00
Nota: Planimetria catastale aggiornata Incidenze sul ricavo della vendita: posizione debitoria nei riguardi del Condominio pari a € 3.650,87 - di cui per Decreto Ingiuntivo n. 1279/2018 → € 1.497,46				



20. PRECISAZIONI FINALI

Allo scopo di evitare impugnazioni dell'alienazione ex art. 2922 c.p.c. (*aliud pro alio*) - o eventuale richiesta di risoluzione del contratto ex art. 1489 c.p.c. - sarà opportuno precisare, sia nell'avviso di vendita sia nel decreto di trasferimento, che il bene *de quo*:

- presenta abusi di cui all'istanza di condono ex lege 47/85 prot. n° 4400 del 31.03.1987 e altre arbitrarie variazioni interne da denunciare con CILA tardiva;
- è privo del requisito di agibilità/abitabilità;

e che, pertanto, sull'aggiudicatario graveranno le verifiche, gli adempimenti, gli oneri e i costi inerenti:

- al rilascio del permesso in sanatoria relativo alla richiamata pratica di condono;
- alla predetta CILA tardiva;
- al conseguimento della certificazione *di agibilità* ex art. 25 DPR 380/01;

e, inoltre, che i predetti adempimenti dovranno concludersi entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento (ex art. 46 - co 5 - DPR 380/01) e che, nell'osservanza all'art. 19 - co 14 - della L. 122/2010, la planimetria è stata già aggiornata con procedura DOCFA e risulta conforme allo stato reale dell'unità *de qua* rilevato alla data del sopralluogo espletato il 25.03.2024.

Il perito stimatore

Angelo P. Zerrillo



ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione catastale
3. Documentazione urbanistico edilizia
4. Rilievo fotografico
5. Grafico del rilievo
6. Formalità e Sintesi delle ispezioni
7. Atto di acquisto
8. Documentazione Condominiale

