

# TRIBUNALE DI AVELLINO

## RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA

Procedimento esecutivo immobiliare n. 126/15 R.G.E.

*Promosso da*

---

*Contro*

---

**GIUDICE: dott. Gaetano GUGLIELMO**

---

Esperto: arch. Cosimo DI RUBBO

## **RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA**

### **INDICE**

#### **PREMESSA**

#### **ANALISI DEI FASCICOLI e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

#### **DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

#### **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

#### **VALUTAZIONE**

#### **CONCLUSIONI**

#### **ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Visure catastali
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Mappe catastali
- 5) Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Nusco AV
- 6) Verbale di sopralluogo
- 7) Comunicazioni e ricevute effettuate alle parti
- 8) Ricevute di avvenuta consegna della relazione alle parti

## PREMESSA

Con il giuramento di rito effettuato nell'udienza del 21/12/2015, la S. V. I. nominava il sottoscritto architetto Cosimo Di Rubbo esperto per la stima dei beni pignorati con il Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 126/2015 del R.G.E. del Tribunale di Avellino, promosso dalla **UBI BANCA S.c.P.A.** (che ha incorporato la B@NCA 24-7 SPA) con sede in Piazza Vittorio Veneto, 8 - Bergamo, contro la [REDAZIONE], domiciliata a Nusco AV, Corso Umberto I, 16, avente ad oggetto beni immobili situati nel Comune di Nusco (AV):

*abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Nusco AV alla Contrada Campo, identificata catastalmente al Foglio n. 32, P.III n. 457, sub. 1, cat. A/2, vani 10.*

Conferendogli il seguente mandato:

- 1.** Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, *PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:*
  - a. Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  - b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
  - c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.
  
- 2. REDIGA** una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:
  - A- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
  - B- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;
  - C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).

- D- La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali 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;
- E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
- G- Per la categoria **"terreni"** alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenze la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù
- H- Per la categoria **"costruzioni"** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**
- I- Per la categoria **"costruzioni"** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967**, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**, alleghi altresì la copia 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 dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J- Per la categoria **"costruzioni"** e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;
- K- Per la categoria **"costruzioni"**, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, **ove necessario**, indichi **esplicitamente** per il bene soggetto a procedura esecutiva **l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica** ai sensi **dell'art.2 del D.Lgs. 311/06**;
- L- Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito **provveda a determinare la giusta indennità di occupazione**;
- M- **Il G.E. autorizza** altresì **il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p.**, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

**3. PREDISPONGA** altresì **UNA o PIU' SCHEDE SINTETICHE** in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, ( Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con

parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d'affitto o locazione**, **riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito **riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione** al pari di quanto stabilito al punto **2.L** della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
- L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H – I – J – K – L della presente;
- **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
  - i. Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
  - ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
  - iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
    - Eventuali difformità urbanistico-catastali:
    - Difformità urbanistico-edilizie
    - Difformità Catastali
- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura :**
  - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

**Ulteriori informazioni per l'acquirente , concernenti:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

**4. ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto **1** (avvisi di inizio operazioni peritali).

**5. INVII a mezzo raccomandata con A/R o equivalente**, ultimata e redatta la relazione, **copia** della stessa a tutti i creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **45 gg. prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. **Allegghi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari**. In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c..

**6. DEPOSITI**, oltre la perizia in originale e due copie, ai fini della tutela di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n.196/2003, **una ulteriore relazione di stima ove siano stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati**

**sensibili; depositi in aggiunta**, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:

- a. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi **formato elettronico non protetto** tipo Word o equivalente ( indicaz. Relazione );
- b. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili**( indicaz. Relazione Oscurata);
- c. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto ( indicaz. Planimetria);
- d. File contenente le fotografie di ogni singolo lotto (ove possibile) (indicaz.Foto);
- e. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico **non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Scheda/e);
- f. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personale e sensibili** (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);

- 7.** **DEPOSITI** entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale;
  
- 8.** **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
  
- 9.** **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario
  
- 10.** **RIFERISCA** immediatamente al **Giudice** di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori, muniti di titolo esecutivo.
  
- 11.** **FORMULI** tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

## ANALISI DEI FASCICOLI e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dall'analisi dei fascicoli si evincono le seguenti informazioni:

- Creditore procedente: **UBI BANCA S.c.P.A.** (che ha incorporato la B@NCA 24-7 SPA) con sede in Piazza Vittorio Veneto, 8 - Bergamo;
- Debitrice esecutata:   
;
- Gli immobili sono di proprietà della .  
Tali beni gli sono pervenuti per la quota di 1/1 della piena proprietà, bene-personale, con atto di compravendita a rogito Notaio L. BALDARI, in data 11/12/2002, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino ai NN. 19733/23483 del 13/12/2002, da   
.
- I beni sono costituiti da un fabbricato adibito ad abitazione, situata in aperta campagna avente le caratteristiche di una *casa signorile*.
- *Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Nusco AV alla Contrada Campo, identificata catastalmente al Foglio n. 32, P.IIa n. 457, sub. 1, cat. A/2, vani 10.*
- Criticità emerse:
  - 1) *bene confinato in un piccolissimo spazio, corrispondente a quello della piccola corte catastale (ne limita l'utilizzo degli spazi esterni);*
  - 2) *corpo di fabbrica aggiunto (veranda esterna chiusa) realizzato senza le dovute autorizzazioni.*

### Svolgimento delle operazioni di consulenza

Previo avviso alle parti tramite *Raccomandata a/r e Posta Elettronica Certificata*, le operazioni di consulenza ebbero luogo il giorno 27 gennaio 2016, presso l'immobile situato nel Comune di Nusco alla Contrada Campo, consistente in una abitazione di tipo civile identificata catastalmente al Foglio n. 32, P.IIa n. 457, sub. 1, cat. A/2, vani 10.

*Durante le operazioni si accertò lo stato di possesso del bene che al momento risultava essere della*

### Dalle operazioni sono emerse le seguenti criticità riferibili al bene:

- 1) *la prima criticità è data dal fatto che il bene risulta essere confinato in un piccolissimo spazio, quello della corte catastale.*

Gli spazi limitrofi, attualmente organizzati per essere utilizzati come zona all'aperto della viletta, ricadono in proprietà altrui; *non potranno essere utilizzati dall'eventuale acquirente*. A tale problema si aggiunge anche il fatto che gli impianti di scolo delle acque meteoriche e del sistema fognario scarichino

direttamente nelle proprietà limitrofe dove è anche presente la fossa biologica, creando di fatto delle servitù.

Immagine relativa all'abitazione sita nel Comune di Nusco Foglio n. 32, p.lla n. 457 - Ingombro della corte catastale



La p.lla 457 in cui ricade l'abitazione, con la relativa corte catastale, è inglobata nella p.lla 458 di altrui proprietà. Tutto lo spazio esterno attrezzato di cui attualmente usufruisce la villetta ricade nella p.lla 458. La p.lla 458 non ricade nella presente procedura ed appartiene a


- 2) La seconda criticità riguarda l'avvenuta realizzazione di un corpo di fabbrica aggiuntivo, costituito da una veranda esterna chiusa, la quale è stata realizzata senza le dovute autorizzazioni.*

Nelle pagine seguenti si procederà alla descrizione dettagliata del bene e alla sua valutazione.



## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

### Ubicazione e contesto urbano

Il bene oggetto della presente relazione è ubicato in zona agricola (*Zona Agricola – Sottozona E3 – come da certificato urbanistico del Comune di Nusco*), facilmente raggiungibile, situato in c.da Campo del Comune di Nusco AV, in una zona molto tranquilla, leggermente collinare *di pregio paesaggistico*, con la presenza a pochi centinaia di metri di un tratto della *ferrovia Avellino/Rocchetta Sant'Antonio*, vicinissima anche allo svincolo per Nusco/Bagnoli irpino della strada statale SS7 (comunemente denominata Ofantina Bis).

### Tipologia e descrizione degli immobili

L'immobile ha caratteristiche di una casa signorile (*una villetta di campagna*), utilizzata come abitazione è dislocata su due livelli. L'accesso ai beni avviene dalla via comunale, attraverso un cancello ed una breve stradina in cemento. L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica affiancati, il primo nucleo (l'abitazione vera e propria) realizzato prima del 1967; il secondo nucleo una veranda esterna chiusa in muratura, realizzata successivamente senza le dovute autorizzazioni comunali.

Lo spazio che circonda il bene, molto ampio è ben organizzato, non è di proprietà della sig. Cicalese. Lo spazio esterno utilizzabile dall'eventuale acquirente è solo quello racchiuso all'interno dei confini descritti dalla corte catastale, spazio molto limitante per poter usufruire appieno della bella collocazione in aperta campagna. Il bene e la sua corte catastale, identificato con la p.lla 457 risulta del tutto inglobato all'interno della p.lla 458 di altrui proprietà. *Inoltre, gli impianti di scolo delle acque meteoriche e del sistema fognario scaricano direttamente nella proprietà limitrofa, dove è anche presente la fossa biologica. Creano una servitù del tipo "apparente e continua" sul fondo servente (p.lla 458).*

**L'intera struttura risulta in eccellente stato conservativo, con belle e buone finiture. Nel complesso risulta un'architettura semplice ma di pregio con una bella ambientazione esterna.**

Foto fabbricato nel Comune di Nusco, f. n. 32, p.lla n. 457 – *Villetta di campagna*.



## RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

### **Punto 1 - Completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

Dall'analisi del fascicolo telematico risulta la presenza del *Certificato Notarile (art. 567 C.p.C.) del Notaio Ambrogio ROMANO di Benevento* attestante la proprietà dei beni immobiliari da parte della

Vincoli ed oneri giuridici:

- Ipoteca volontaria:  
Registro Generale 2548 Registro Particolare 20682 del 23/10/2009 di Euro 300.000,00 - Notaio A. DEL BALZO - del 16/10/2009, A favore di B@NCA 24-7 SPA (inglobata da UBI BANCA S.c.P.A.)
- Decreto Sequestro Preventivo ex art.321 c.p.p.:  
Registro Generale 16105 Registro Particolare 19025 del 08/11/2012  
Tribunale di Sant'Angelo Dei Lombardi del 06/12/2012, a favore dell'ERARIO DELLO STATO.
- Pignoramento:  
Registro Generale 9994 Registro Particolare 8469 del 01/07/2015, notificato il 13/05/2015 a favore di UBI BANCA S.c.P.A.

### **Punto 1 a. - Esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento**

L'immobile è ubicato in C.da Campo del Comune di Nusco in aperta campagna, in zona agricola (Zona Agricola – Sottozona E3 – come da certificato urbanistico del Comune di Nusco).

La proprietà è del . Alla data del sopralluogo, il 27/01/2016, i beni risultavano essere utilizzati.

### **Punto 1 b. - Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**

Il fabbricato riportato agli atti è stato costruito prima del 1967, ampliato con la costruzione di una veranda in legno lamellare (chiusa in parte in muratura ed in parte in finestrature di legno, di fatto la veranda sembra un corpo di fabbrica a tutti gli effetti). Dagli atti del Comune di Nusco non è stato possibile recuperare nessuna pratica al riguardo pertanto Il nuovo corpo di fabbrica (veranda chiusa) risulta abusivo.

*Le difformità relative alla veranda sono regolarizzabili previa verifica di conformità (normativa di riferimento: DPR 380/2001).*

### **Punto 1 c. - Identificazione catastale degli immobili**

Tutti i beni risultano regolarmente censiti c/o l'agenzia del territorio, le planimetrie catastali dei luoghi risultano aggiornate, riportano l'esatto ingombro del fabbricato (compresa la veranda).

**Identificativi catastali:** abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Nusco AV alla Contrada Campo, identificata catastalmente al Foglio n. 32, P.III n. 457, sub. 1, cat. A/2, vani 10.

**Punto 2 A - Elencazione delle pratiche edilizie relative ai due fabbricati;**

Nessuna pratica edilizia, relativa al fabbricato, è stata recuperata presso il Comune di Nusco.  
Il fabbricato originario è stato costruito prima del 1967, il nuovo corpo, la veranda chiusa, risulta abusiva.

Dai documenti recuperati presso l'UTC del Comune di Nusco e presso l'agenzia del territorio di Avellino (allegati alla presente relazione) non sono emersi elementi pregiudizievoli fatto salvo la difformità della veranda esterna e la necessità di definire bene i confini catastali in merito all'utilizzo degli spazi esterni:

- Visure catastali relative agli immobili oggetto della presente relazione;
- Planimetrie catastali;
- Mappe catastali;
- Certificato di destinazione urbanistica.

**Punto 2 B - Descrizione analitica del bene;**

***Fabbricato, abitazione signorile appartenente alla sig.ra CICALESE Silvia (esecutata). Ubicata alla Contrada Campo del Comune di Nusco in aperta Campagna.***



L'accesso al fabbricato avviene attraverso un cancello in ferro dal quale si accede ad una successiva area pavimentata. Costruito prima del 1967 in muratura portante con i dettami costruttivi degli anni 60 è stato ampliato con la costruzione di una veranda chiusa, ed è dotato di un locale adibito a cantina con accesso separato a piano terra..

L'abitazione risulta ben illuminata con rifiniture ed accessori di qualità, i pavimenti sono in cotto, gli infissi esterni sono in legno. L'intera struttura ha una superficie utile di circa 217 mq ed è dotata di tre bagni. Rispecchia le caratteristiche di una casa signorile con rifiniture ed attrezzature di pregio - *fabbricato con accessori e terreno circostante attrezzato* (quest'ultimo non appartenente all'esecutata).

*L'abitazione è parte integrante dello spazio circostante il quale è stato attrezzato per poterne usufruire al meglio in virtù della sua collocazione, posizionata in una zona tranquilla, in aperta campagna tra alberi ad alto fusto e verde attrezzato. Il fatto che la procedura comprenda la sola area delimitata dalla corte catastale (di piccolissime dimensioni), ne sacrifica di molto l'utilizzo, "costringendo" di fatto lo spazio esterno in soli pochi metri quadri, quelli relativi alla stradina di accesso e quelli del piccolo spazio antistante l'abitazione. Gli impianti di scarico dell'abitazione creano una servitù nel terreno limitrofo, in quanto è lì che vanno a scaricare.*

*Al fine di definire bene gli spazi sarà necessario un rilievo per individuare l'esatta posizione dei confini catastali.*

*Piano Terra, la zona giorno, è costituito da due locali principali, la cucina ed il soggiorno (escluso la veranda), con zona ingresso, bagno, disimpegno, e ripostiglio. Ha accesso diretto dall'area antistante il fabbricato, risulta in buono stato conservativo:*

- Zona Ingresso con scala - circa 9 mq;
- Soggiorno – circa 32 mq;
- Cucina – circa 23 mq;
- Bagno con disimpegno – circa 8 mq;
- Ripostiglio – circa 5 mq;
- Cantina (con ingresso separato esterno) – circa 12 mq.

*Primo Piano, la zona notte, è formato da quattro vani e due bagni (due delle stanze ed un bagno sono dei sottotetto):*

- Disimpegno centrale e laterali - circa 15 mq;
- Camera da letto 01 – circa 14,5 mq;
- Camera da letto 02 – circa 12 mq;
- Bagno 01 – circa 4 mq;
- Cameretta 01 – circa 13 mq;
- Cameretta 02 – circa 10 mq;
- Bagno 02 – circa 5,5 mq.

*Veranda chiusa è costituita da un unico grande locale, adiacente la zona giorno al piano terra, con soffitti e pilastri in legno, finestre in legno e murature in pietra e mattoni a vista con rifiniture di buona qualità, è dotata di camino a legna e pavimento in cotto. La struttura portante della veranda è costituita da travi e pilastri in legno lamellare.*

*La veranda è stata realizzata in difformità alle norme urbanistiche del Comune di Nusco in quanto risulta essere abusiva, la sua sanabilità è subordinata all'accertamento di conformità della stessa, così come previsto dalla normativa nazionale di riferimento - Art. 36 DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) - Accertamento di conformità:*

*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, 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. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

*2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

**Riepilogo:**

Sup. occupata al suolo dal fabbricato circa 198 mq;

Sup utile locali piano Terra - circa 143 mq;

Sup utile locali primo Piano - circa 74 mq;

Tot. Sup. utile – circa 217 mq.

**Aree pertinenziali**

L'area limitrofe al fabbricato come riportata sulla mappa catastale.

**Punto 2 C - Dotazioni condominiali**

*Non sono presenti dotazioni condominiali.*

## Punto 2 D – VALUTAZIONE dei beni

### **Fabbricato, abitazione signorile nel Comune di Nusco**

#### Individuazione del criterio di stima

In relazione all'ubicazione, allo stato conservativo e alla natura unitaria del bene si è individuato un unico lotto, la cui valutazione al fine di individuarne il valore sarà effettuata con il calcolo del valore presunto attraverso il calcolo del Valore Normale dell'immobile, in base alla disposizioni dettate dall'Agenzia dell'Entrate con i parametri desunti direttamente dall'Osservatorio Immobiliare.

#### **Calcolo del Valore degli immobili**

I criteri per il calcolo del "valore normale" degli immobili oggetto di compravendita, sono dettati dall'Agenzia dell'Entrate la quale stabilisce:

*il valore dell'immobile, oggetto di compravendita, è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni in oggetto sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale...*

#### Come si calcola il Valore Normale di un immobile

Il valore è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (mq):

Valore normale = Valore normale unitario (euro) x Superficie (mq).

Il valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMImax – Val OMImin) x K

dove Val OMImin e Val OMImax rappresentano i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla Provincia, al Comune di appartenenza, alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile. Mentre K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, k1 (taglio superficie) e k2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula  $K = (k1 + 3 \times k2)/4$ .

I Val OMImin e Val OMImax sono desunti dalle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona omogenea, fascia/zona: extraurbana/parte agricola dal territorio del Comune di Nusco, per edifici di tipologia abitazioni civili ville e villini, destinazione residenziale. La categoria catastale viene desunta dalla visure catastali.

I valori di seguito desunti serviranno da base per la valutazione.

#### **1) Si procede al calcolo del valore relativo al piano terra**

##### Calcolo del Valore normale piano terra

Dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate e dai dati catastali recuperiamo i seguenti parametri:

- categoria catastale: A/2 – Abitazioni di tipo civili – nessun coefficiente correttivo
- stato di conservazione (relativo a ville e villini): ottimo
- taglio superficie: oltre 120 mq fino a 150 mq (tot mq utili 143)  $k1 = 0,3$
- livello di piano: piano terra  $k2 = 0,2$
- Val OMImin: euro/mq 590,00
- Val OMImax euro/mq 690,00

Calcoliamo prima il coefficiente  $K = (k1 + 3 \times k2)/4 = (0,3 + 3 \times 0,2)/4 = 0,225$

Calcoliamo il Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMImax – Val OMImin) x K  
€/mq 590,00 + (€/mq 690,00 - €/mq 590,00) x 0,225 = €/mq 612,50

#### **Valore normale piano terra**

Valore normale unitario x (mq del piano terra) = €/mq 612,50 x mq 147 = **Euro 90.037,00**

## **2) Si procede al calcolo del valore relativo al primo piano**

### Calcolo del Valore normale primo piano

Dalle tabelle dell' Agenzia delle Entrate e dai dati catastali recuperiamo i seguenti parametri:

- categoria catastale: A/2 – *Abitazioni di tipo civili* – nessun coefficiente correttivo
- stato di conservazione (relativo a ville e villini): ottimo
- taglio superficie: oltre 70 mq fino a 120 mq (tot mq utili 74)  $k1 = 0,5$
- livello di piano: *piano primo*  $k2 = 0,4$
- Val OMImin: euro/mq 590,00
- Val OMImax euro/mq 690,00

Calcoliamo prima il coefficiente  $K = (k1 + 3 \times k2)/4 = (0,5 + 3 \times 0,4)/4 = 0,425$

Calcoliamo il Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMImax – Val OMImin) x K  
€/mq 590,00 + (€/mq 690,00 - €/mq 590,00) x 0,425 = €/mq 632,50

#### **Valore normale piano terra**

Valore normale unitario x (mq del primo piano) = €/mq 632,50 x mq 74 = **Euro 46.805,00**

RIEPILOGO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI così come calcolato attraverso il Valore Normale in base alla disposizioni dettate dall' Agenzia dell' Entrate, valutando il tutto come ville e villini:

1) Locali abitazione piano terra	Euro 90.037,00
2) Locali abitazione primo piano	Euro 46.805,00
<b>Totale calcolato</b>	<b>Euro 136.842,00</b>

### **Considerazioni**

Il valore ottenuto, anche alla luce delle criticità riscontrate (pari ad 136.842), risulta essere eccessivamente basso per la tipologia di bene. La qualità della struttura, la sua collocazione e le rifiniture, la fanno valere senz'altro di più. Pertanto bisognerà aggiungere un coefficiente migliorativo pari ad almeno al 20% . Al valore finale andranno poi detratti i costi per la sanatoria della veranda e quelli per il rilievo necessario a definirne i confini catastali, avremo:

- 1) Con il coefficiente migliorativo del 20% (applicato al valore di 136.842,00 precedentemente calcolato), otteniamo un valore del bene pari ad Euro 164.210,00;

- 2) Il costo presunto (da detrarre) per la sanatoria della veranda (comprensivo degli oneri comunali, dei costi per la progettazione, per il collaudo, delle verifiche tecniche ed aggiornamenti catastali) è pari ad Euro 15.000,00;
- 3) I costi per il rilievo, necessario alla definizione dei confini catastali, è pari ad Euro 1.500,00.

Alla luce di tali considerazioni, otteniamo il più probabile valore di mercato del bene, che risulta essere il seguente:

Euro 164.210,00 – Euro 15.000,00 – Euro 1.500,00 = Euro 147.710,00

**Totale Valore del bene Euro 147.710,00.**



## CONCLUSIONI

I dati qui riportati rappresentano le conclusioni della relazione generale di consulenza per il Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 126/2015 del R.G.E. del Tribunale di Avellino, promosso dalla **UBI BANCA S.c.P.A.** (che ha incorporato la B@NCA 24-7 SPA), contro la sig.ra **SILVIA CICALESE**, avente ad oggetto beni immobili situati nel Comune di Nusco (AV), costituiti da una abitazione signorile ubicata in aperta campagna:

- **Tipologia del bene:** abitazione signorile (villetta di campagna) sup. utile circa 217 mq;
- **Catasto:** abitazione di tipo civile - Foglio n. 32, P.IIa n. 457, sub. 1, cat. A/2, vani 10;
- **Urbanistica:** Zona Agricola – Sottozona E3 – come da certificato urbanistico del Comune di Nusco;
- **Proprietà:** esclusiva ;
- **Stato di possesso:** ;
- **Criticità:**  
*Bene confinato all'interno della corte catastale (ne limita l'utilizzo degli spazi esterni);  
Bene con corpo aggiunto (veranda chiusa) abusivo.*
- **Dalla stime effettuate sono risultati i seguenti valori:**  
Valore calcolato 164.210,00;  
Costo stimato per la sanatoria della veranda (da detrarre) Euro 15.000,00;  
Costo stimato per la definizione dei confini catastali (da detrarre) Euro 1.500,00.

**TOT Valore stimato - fabbricato abitazione signorile - Euro 147.710,00.**

*Il sottoscritto, sicuro di aver svolto al meglio delle proprie capacità quanto richiestogli, si dichiara disponibile a fornire ulteriori chiarimenti.*

11 aprile 2016

arch. Cosimo Di Rubbo