

**TRIBUNALE DI AVELLINO**

- Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

**Giudice dell'Esecutato Dott.ssa MICHELA PALLADINO**

**RELAZIONE TECNICA**

**Procedimento Esecutivo immobiliare n°57/2019 del R.G.E.**

**Prossima Udiienza 28 aprile 2020**

**CREDITORE PROCEDENTE : “UBI BANCA SPA” rappresentata**  
**dall'Avv. PELUSO GIOVANNI ALBERTO**  
**Via Chiaia n°216 - NAPOLI**  
**(p.e.c.: [giovannialbertopeluso@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:giovannialbertopeluso@avvocatinapoli.legalmail.it))**

**ESECUTATI :**

XX  
XX  
  
XX  
XX



**ELABORATO UNICO**

**RELAZIONE OSCURATA**

**DATA : marzo 2020**

**IL C.T.U.**

INDICE



PREMESSA.....pag. 3

Svolgimento delle operazioni ed aggiornamento della documentazione .....pag. 4

Quesito 1.	<b><u>1 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...) la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice .</u></b>	4
Quesito 1.	<b><u>1.a</u></b> Esatta Individuazione dei beni oggetto di pignoramento (...). Formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita,provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.	5
Quesito 1.	<b><u>1.b</u></b> 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 ..., e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.	5-8
Quesito 1.	<b><u>1.c</u></b> 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	8
Quesito 2.	<b><u>2-A Pratiche edilizie relative all'immobile (...):</u></b> 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	8
Quesito 2.	<b><u>2-B La descrizione analitica di ciascuno dei beni (.....)</u></b>	9
Quesito 2.	<b><u>2-C Dotazioni Condominiali</u></b>	10
Quesito 2.	<b><u>2-G (costruzioni) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, di inalienabilità, censo, livello (...).</u></b>	10
Quesito 2.	<b><u>2-H (costruzioni ) Alleghi il certificato di visura catastale .</u></b>	11
Quesito 2.	<b><u>2-I (costruzioni) Documentazione urbanistica ed edilizia</u></b>	11
Quesito 2.	<b><u>2-K (costruzioni) Attestato di Qualificazione Energetica</u></b>	11
Quesito 2.	<b><u>2-D La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato (...).</u></b>	11
Quesito 2.	<b><u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO- LOTTO UNICO</u></b>	12
	<b><u>RIEPILOGO DELLA DETERMINAZIONE DEI VALORI DEL LOTTO PIGNORATO</u></b>	16

### Si allegano alla presente relazione:

- All. 1 –COPIA NOMINA C.T.U. E QUESITI INCARICO
- All. 2 –COPIA PROSPETTO VERIFICA NEI TRENTA GIORNI
- All. 3 –COPIA VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 13 FEBBRAIO 2020
- All. 4a –RILIEVO ARCHITETTONICO E SUPERFICI NETTE
- All. 4b –CALCOLO E VERIFICA DELLE SUPERFICI LORDE
- All. 5 – ALLEGATO FOTOGRAFICO
- All. 6 – VISURA CATASTALE E PLANIMETRIA CATASTALE
- All. 7 – DOCUMENTAZIONE COMUNE DI ALTAVILLA (AV) – PRATICHE EDILIZIE FABBRICATO CONDOMINIALE-COPIA INIZIO DEI LAVORI-COPIA VARIANTE URBANISTICA
- All. 8 –PLANIMETRIA PROGETTO APPROVATO
- All. 9 –COPIA STRALCIO RELAZIONE SULL'ANDAMENTO DEI LAVORI FABBRICATO DI RIPARAZIONE LEGGE 219/81 E. S.M.I
- All. 10 –COPIA CERTIFICAZIONE NOTARILE
- All. 11 –COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA DELL'ALLOGGIO OGGETTO DI ESECUZIONE
- All. 12 –VALORI O.M.I. AGENZIA DELLE ENTRATE
- All. 13 –COPIA STRALCI ATTI DI COMPRAVENDITA IMMOBILI SIMILI VICINORI
- All. 14 –COPIA VISURA CATASTALE IMMOBILI SIMILI VICINORI
- All. 15 –COPIA PLANIMETRIA CATASTALE COMUNE DI ALTAVILLA IRPINA (AV)

- SCHEDE SINTETICHE E RILIEVO ARCHITETTONICO
- ISTANZA DI LIQUIDAZIONE CON ALLEGATE LE RICEVUTE DI TRASMISSIONE E DELLE SPESE
- la relazione, i vari elaborati e tutti gli allegati in originale saranno depositati in unico plico presso la cancelleria appena possibile ;
- la relazione, i vari elaborati e tutti gli allegati sono riportati in forma elettronica sul CD-R allegato al plico che sarà depositato in cancelleria .



**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
**- Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari -**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Michela Palladino**

\*\*\*\*\*

Procedimento esecutivo immobiliare n° 57/2019 del R.G.E.

**CREDITORE PROCEDENTE : “UBI BANCA SPA” rappresentata  
dall'Avv. PELUSO GIOVANNI ALBERTO  
Via Chiaia n°216 - NAPOLI  
(p.e.c.: [giovannialbertopeluso@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:giovannialbertopeluso@avvocatinapoli.legalmail.it))**

**ESECUTATI :**  
XX  
XX  
  
XX  
XX

**Prossima Udienza 28 GIUGNO 2020**

**RELAZIONE TECNICA**

**PREMESSA**

Il sottoscritto ing. **MEMOLI Aniello** , con studio a Bagnoli Irpino (AV), alla Via Domenico Cione n°13 , C.T.U. nel procedimento esecutivo immobiliare di cui all'epigrafe, avente ad oggetto l'unità immobiliare sita nel Comune di Altavilla Irpina (AV), alla Via Rampa Annunziata n°17 , riportata nel **N.C.E.U. foglio n. 3 , particella n. 106 , particella n. 1997/17 , particella n. 1997/22** precedentemente riportata al foglio n. 3 , particelle graffate n. 102/17 , n. 106 , n. 1212/3 ( **vedi Certificato Sostitutivo Notarile** ) ha redatto la presente, come da incarico conferito nell'udienza del 8 ottobre 2019 e quesiti formulati in data 21 ottobre 2019 ( *cf. Allegato n. 1* ). Lo scrivente ha trasmesso il prospetto per la verifica in data 14 novembre 2019 ( *cf. Allegato n. 2* ) ed ha espletato il sopralluogo in data **13 febbraio 2020** in occasione del **primo accesso ed immissione in possesso** .

Al sopralluogo in data **13 febbraio 2020** era presente , oltre allo scrivente CTU , il custode giudiziario avv. Stefano Salerno , le forze dell'ordine ed il fabbro . Le operazioni peritali condotte dallo scrivente sono state condotte fino alle ore 12,30 . Sono state espletate tutte le operazioni peritali all'interno dell'unità immobiliare così come riportato nel verbale di sopralluogo congiunto ( *cf. Allegato n.3* ) e sono stati eseguiti il rilievo architettonico ( *cf. Allegato n. 4a e n.4b* ) e quello fotografico dell'immobile ( *cf. Allegato n.5-fotografico* ).



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI ED AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto, considerati il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione e la carenza di documentazione in atti, ha integrato ed aggiornato quest'ultima, come si rileva dagli allegati alla presente relazione; il tutto al fine di poter fornire ed avere un quadro completo ed attuale dello stato dei luoghi.

In particolare, ha integrato la documentazione agli atti come di seguito:

- I. acquisizione presso gli uffici della Agenzia Delle Entrate di AVELLINO in data 14/11/2019, **della visura e della planimetria catastale** dell'unità immobiliare (*cf. Allegato n. 6*)–*documentazione assente*; (**dalla suddetta documentazione integrativa si è constatato che era avvenuta una variazione di toponomastica in data 14/04/2016 con variazione dei dati catastali non rilevata dal Certificato Notarile**) ;
- II. acquisizione della documentazione agli atti del Comune di Altavilla Irpina (Servizio Urbanistica) , relativo alle **Pratiche Edilizie** aventi ad oggetto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (*cf. Allegato n. 7*)–*documentazione assente* e copia della **Planimetria di Progetto Approvato** (*cf. Allegato n. 8*)–*documentazione assente* ;
- III. acquisizione della documentazione agli atti del Comune di Altavilla Irpina (Servizio Urbanistica) , relativo allo Stralcio della **Relazione sull'Andamento dei Lavori (Pratica di Riparazione** ai sensi della legge 219/81 e s.m.i. ) avente ad oggetto il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte (*cf. Allegato n. 9*) - *documentazione assente* ;
- IV. acquisizione di copia degli atti pubblici di compravendita di immobili simili e vicini (*cf. Allegato n. 13*) .

## RISPOSTA AI QUESITI

E' stato richiesto, altresì, di relazionare sui seguenti punti:

**Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.**

Il sottoscritto ha accertato che agli atti dell'esecuzione vi è la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. , che di seguito si qualifica:

-certificazione notarile per Notaio Ambrogio Romano da Benevento (*cf. Allegato n. 10*), depositata in cancelleria, recante:



- le risultanze telematiche dei registri e dei documenti custoditi presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Avellino nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento dei beni immobili oggetto di procedura, trascrizioni a favore - trascrizioni contro - iscrizioni contro, situazione catastale .

**Si fa presente che:**

- la **Certificazione Notarile** in atti contiene i dati catastali dell'appartamento (foglio n. 3 , particella n. 102/17 , particella n. 106 , particella n. 1212/3) **non completamente esatti** , per come risultati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Avellino alla data del **14 novembre 2019** , che appresso si indicano: unità immobiliare riportata nel N.C.E.U., sita nel Comune di Altavilla Irpina (AV) distinta in catasto **foglio n. 3 , particella n. 106 , particella n. 1997/17 , particella n. 1997/22** . *A tal riguardo si fa notare che la Certificazione Notarile riporta i dati catastali aggiornati al 6 ottobre 2009 ( invece di quelli attuali aggiornati al 14 novembre 2019 ) .*
- *ad ogni modo, la documentazione prodotta in precedenza identifica i beni immobili pignorati .*

**1.a. Esatta individuazione dei beni oggetto 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.**

- I beni pignorati consistono in un alloggio per civile abitazione di proprietà degli esecutati sito alla Rampa Annunziata n°17 di Altavilla Irpina (AV) , posto all'interno di un fabbricato condominiale al piano terra e seminterrato , con accesso da vano scala condominiale .

**1.b. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico , previa acquisizione Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica , e, in caso di esistenza di opere abusive , all'indicazione delle eventuali 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.**

- L'alloggio è posto al piano terra (abitazione ) e seminterrato ( cantina ) di un fabbricato condominiale ricadente nell'ambito della zona "A" del vigente P.R.G. del Comune di Altavilla Irpina (AV) e nell'ambito del Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 28 della legge 14/05/1981 n°219 .
- Dall'esame della documentazione amministrativa in possesso del Comune di Altavilla Irpina per l'abitazione non emergono diritti demaniali o usi civici , non emergono vincoli speciali .
- Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione **si evince che sono state riscontrate solo piccole difformità rispetto alla documentazione agli atti del comune di Altavilla (AV) .**



## **Verifica Urbanistica**

In sostanza dal rilievo effettuato dallo scrivente e comparato con la planimetria catastale e con il titolo di proprietà sono emerse le seguenti variazioni :

- 1)- *realizzazione di un nuovo W.C. nel locale denominato Pranzo-Soggiorno* ;
- 2)- *eliminazione di un tramezzo nel locale denominato Pranzo* ;
- 3)- *realizzazione di un nuovo vano porta interno* ;
- 4)- *variazione di un W.C. in ripostiglio* ;
- 5)- *piccole variazioni alle scale interne di collegamento tra gli ambienti* .

### **1)-Realizzazione di un nuovo W.C. nel locale denominato Pranzo-Soggiorno**

Come si può facilmente rilevare dalle planimetrie del rilievo riportate in allegato (*cf. Allegato n. 4a e 4b*) redatte dallo scrivente a seguito delle misurazioni effettuate e per confronto con la documentazione agli atti, nel locale denominato Pranzo-Soggiorno è stato realizzato un nuovo WC. Il locale ha uno scalino per l'accesso probabilmente realizzato per la gestione dei tubi di scarico. Il W.C. è provvisto di tutti gli accessori ma è cieco ( non ha finestre che danno all'esterno ) .

### **2)-Eliminazione di un tramezzo nel locale denominato Pranzo .**

Come si può facilmente rilevare dalle planimetrie riportate in allegato (*cf. Allegato n. 4a e 4b*) nel locale denominato Pranzo è stato eliminato un tramezzo in muratura realizzando un solo ambiente .

### **3)-Realizzazione di una porta interna.**

Come si può facilmente rilevare dalle planimetrie riportate in allegato (*cf. Allegato n. 4a e 4b*) rispetto alla situazione originaria sempre nel locale Pranzo è stato realizzato un varco con scalini collegando questo ambiente con la Cucina .

### **4)-Variazione di un W.C. in ripostiglio .**

Come si può facilmente rilevare dalle planimetrie riportate in allegato (*cf. Allegato n. 4a e 4b*) il W.C. preesistente è stato trasformato in ripostiglio con la completa eliminazione degli attacchi idraulici e degli scarichi fognari . Sempre nello stesso locale la finestra con affaccio sulla zona Pranzo-Soggiorno è stata ristretta

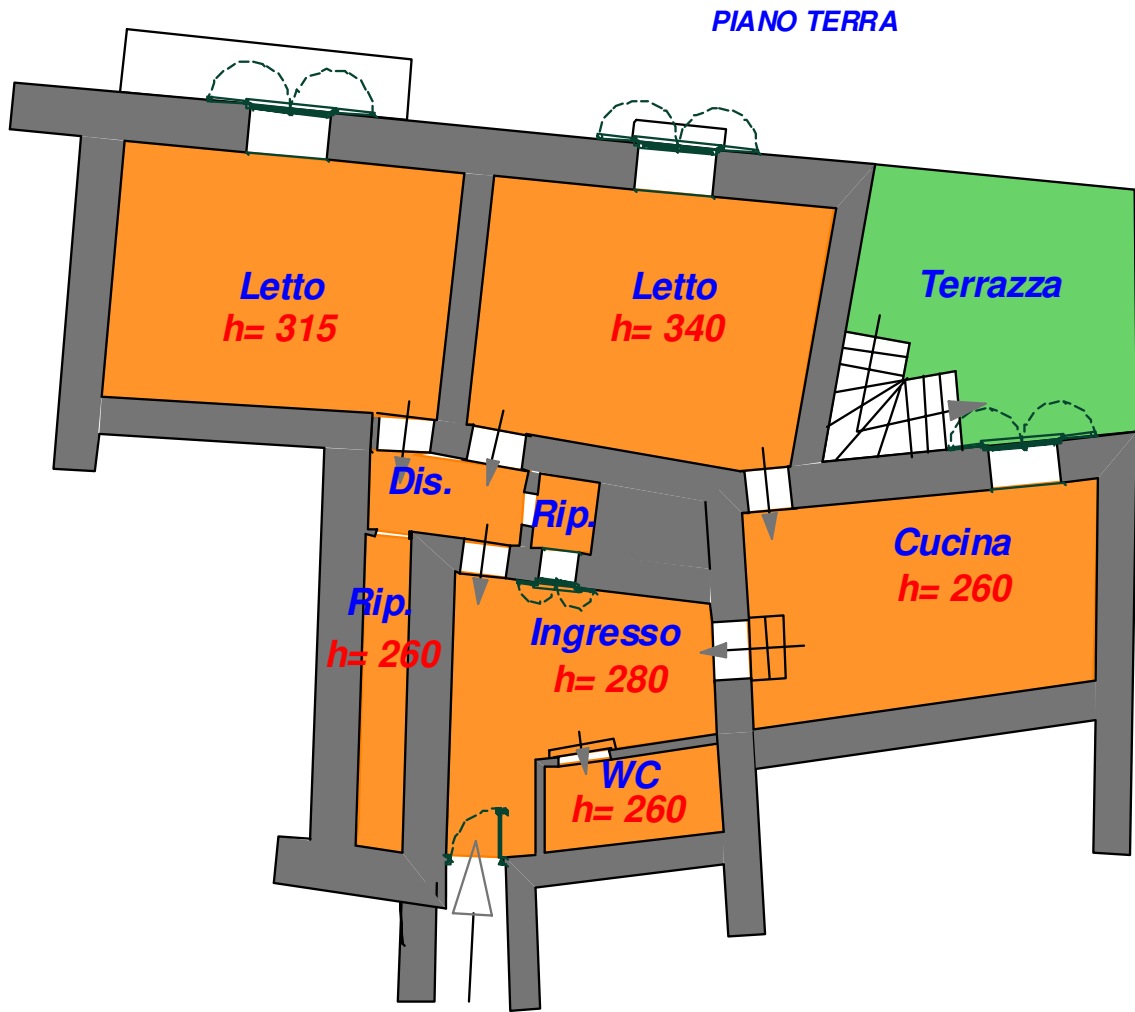
### **5)- Piccole variazioni alle scale interne di collegamento .**

Come si può facilmente rilevare dalle planimetrie riportate in allegato (*cf. Allegato n. 4a e 4b*) sono state riscontrate delle piccole variazioni alle scale esistenti scale interne che non comportano modifiche apprezzabili ai fini della regolarità urbanistica dell'alloggio .

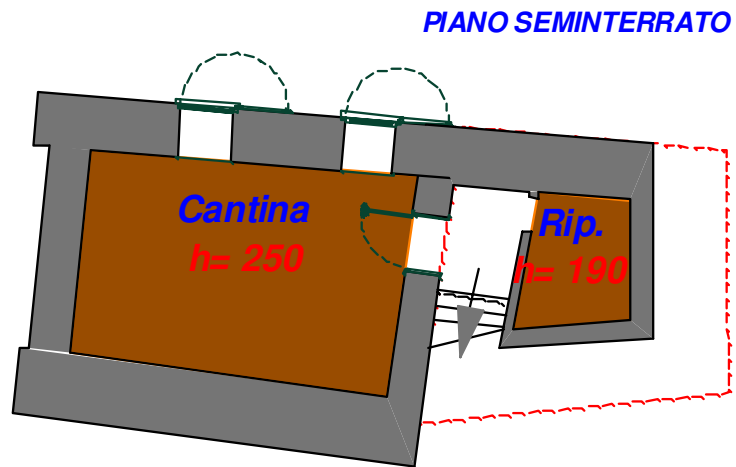


Il rilievo dell'abitazione è il seguente :

**RILIEVO STATO DI FATTO**  
**1:100**



**Androne Comune**





### **Interventi necessari per rendere l'alloggio commerciabile .**

Al fine di rendere l'alloggio commerciabile è necessario , preventivamente, mettere in essere una serie di piccoli interventi :

1. predisporre un'apposita pratica edile ( SCIA a sanatoria ) presso il comune di Altavilla Irpina con la descrizione e la sanatoria degli interventi effettuati senza titolo edilizio ;
2. predisporre un'apposita richiesta di Autorizzazione Sismica a Sanatoria per la creazione del nuovo vano porta ( tra Pranzo e Cucina) ;
3. effettuare il necessario aggiornamento ( catastale ) ai sensi dell'art. 34-quinquies , comma 2 , lettera b) del decreto-legge 10 gennaio 2006 n°4 convertito con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006 n°80 .Tale aggiornamento si sarebbe dovuto fare entro trenta giorni dalla fine dei lavori suddetti .

Il sottoscritto, comunque, in base ai documenti raccolti, alle misure eseguite ed alla personale esperienza, ritiene sanabili le opere eseguite , tenendo conto dell'epoca della costruzione e della normativa vigente, mediante l'applicazione di una sanzione pecuniaria e previa presentazione della relativa domanda prevista dall'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ed ex art. 13 della Legge n° 47/85, per effetto della doppia conformità.

Considerato, inoltre, le opere eseguite seppure senza presentazione della SCIA e/o della richiesta del P. di C. ecc., non hanno comportato aumenti di cubatura o di superficie , si ipotizza che, in fase di esame della domanda di sanatoria urbanistica , il costo presunto e congruo sia stimabile in circa € 516,00 per sanzione, oltre oneri, bolli e diritti, per un importo complessivo di € 1.500,00 circa. Inoltre necessita richiedere l'Autorizzazione Sismica a Sanatoria per la realizzazione di un vano porta .In questo caso il costo presunto e congruo è stimabile in circa € 200,00 oltre alle spese di tecniche del Verificatore e del Collaudatore per un importo totale di circa € 2.500,00 .A tale costo bisognerebbe sommare le spese tecniche per il progetto di sanatoria e per la richiesta di agibilità, in circa € 2.000,00, comprensivi di IVA e CAP, nonché le necessarie per la verifica degli impianti, 'in circa € 3.000,00, comprensivi di IVA, salvo le modifiche necessarie per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti, per un importo complessivo di € 5.000,00, comprensivo di imposte, tasse e contributi.

In totale le spese ammontano a circa **10.000,00 euro** .





**1.c. 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 procedente 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 .**

L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione riportato in catasto al **foglio n. 3 , particella n. 106 , particella n. 1997/17 , particella n. 1997/22** di medie dimensioni (**5 vani catastali**) posto su unico livello ( anche se con piccole rampe di scale interne che collegano i vari ambienti ) , al piano terra del fabbricato condominiale con accesso da Rampa Annunziata n°17 e con annessa cantina al piano seminterrato . L'alloggio ha accesso alla suddetta cantina di proprietà e non è dotato di ulteriori pertinenze condominiali (es. posti auto comuni, depositi). All'alloggio si accede dall'androne condominiale che diparte dalla Rampa Annunziata n°17 mentre a quest'ultimo si accede , a livello , dalla stessa strada . Dal sopralluogo , con il riscontro della planimetria di progetto agli atti del comune di Altavila (AV) e di quella catastale richiesta ed ottenuta presso il competente ufficio dell'Agenzia si evince che sono state apportate delle piccole modifiche all'abitazione .

**2-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.**

L'appartamento oggetto di esecuzione appartiene ad un fabbricato condominiale realizzato prima dell'anno 1967 . A seguito del sisma del 23 novembre 1980 il fabbricato è stato oggetto di intervento di riparazione ai sensi della legge 219/81 e s.m.i. (*cf. Allegato n.7* ) . I lavori furono iniziati in data 07 maggio 1991 come si rileva dalla copia del Certificato di inizio dei Lavori riportata in allegato (*cf. Allegato n. 7*) e terminarono in data 19 marzo 1995 (*cf. Allegato n. 9-Stralcio della Relazione sull'Andamento dei Lavori*) . In data 07 ottobre 1995 il Comune di Altavilla Irpina rilasciava l'Autorizzazioni Finale in Variante al progetto originario (*cf. Allegato n.7*) elargendo un contributo totale pari ad euro 359.733,92 per tutto l'immobile e di **Euro 66.440,11** per l'abitazione oggetto di



esecuzione . **Non ci sono , agli atti , titoli edilizi specifici relativi alla sola abitazione oggetto di esecuzione** .

Il Certificato di Collaudo è stato redatto dall'ing. Mario De Fazio e depositato al competente Genio Civile di Avellino il 15/12/1999 .

## **2-B La descrizione analitica di ciascuno dei beni (.....)**

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio è sito nel Comune di Altavilla Irpina (AV) alla via Rampa Annunziata n°17 . La zona di ubicazione è centrale ( **centro storico** ) del Comune di Altavilla Irpina (AV) ed è provvista di servizi (acqua, luce, telefono, gas metano e rete fognaria). La struttura portante è in muratura con tramezzature in laterizio senza particolare segni di degrado (*cf. Allegato n. 5-fotografico*). Le altezze interne sono diverse (*cf. Allegato n. 4a-rilievo*) e variano dai **2,60 mt** della cucina e del bagno , ai **2,80 mt** dell'ingresso , ai **3,15 mt** e **3,40 mt** delle camere da letto . **Lo stato di manutenzione è da ritenersi scarso** .

### **Situazione dei locali**

L'abitazione si presenta in precarie condizioni (*cf. Allegato n.5 - fotografico*) anche perché è disabitato da tempo . Nell'ingresso si notano chiazze di umidità sulla parete ovest , a confine con il ripostiglio , provenienti dal pianerottolo esterno posto all'aperto ( il ripostiglio è posto sotto il pianerottolo di una scala esterna di proprietà altrui ). Anche la cucina si presenta in pessime condizioni con distacchi di intonaco , muffa ed umidità diffusa . Le camere da letto sono gli ambienti più areati ma anche esse in precario stato di manutenzione in particolare quella posta ad ovest ha l'allaccio del termosifone con una tubazione sopra traccia . Anche la cantina e l'annesso ripostiglio sono in pessime condizioni così come la scala di accesso ed il terrazzo.

### **Descrizione degli ambienti**

L'alloggio , **allo stato attuale** , (*cf. Allegato n. 4a-rilievo*) assomma ad una superficie utile di **75,66 mq utili** con un superficie non residenziale di circa **22,95 mq**. costituita dal terrazzo , balcone e dal ripostiglio . Al piano seminterrato è ubicata la cantina e ripostiglio per una superficie complessiva utile di **19,28 mq utili** . Sono presenti un impianto elettrico realizzato sottotraccia , un impianto idrico ed un impianto di riscaldamento a gas metano con tubazioni in rame . Gli infissi esterni sono in alluminio (**non taglio termico**), quelli interni sono in legno e le porte sono in legno tamburate . I balconi sono solo parzialmente pavimentati mentre il ripostiglio al piano abitazione è completamente privo di



pavimentazione . La linea TV è esterna . I termosifoni sono in ghisa mentre la caldaia è , oramai , fuori norma .

L'erogazione del gas è sospesa ( sigilli al contatore posto sul terrazzo ) . Le luci mancano del tutto e sia il contatore elettrico che quello idrico sono disattivati .

#### **L'unità immobiliare allo stato è composta da:**

- **ingresso** (cfr. Allegato n. 4a-rilievo) ha superficie interna netta (SIN) di **mq. 11,92** circa e ha accesso diretto dal portone condominiale ;
- **bagno** (cfr. Allegato n. 4a-rilievo) : ha superficie interna netta (SIN) di **mq. 3,57** circa e accesso diretto dall'ingresso ;
- **disimpegno** (cfr. Allegato n. 4a-rilievo) : ha superficie interna netta (SIN) di **mq. 2,87** circa e accesso diretto dall'ingresso ;
- **ripostiglio** (cfr. Allegato n. 4a-rilievo) : ha superficie interna netta (SIN) di **mq. 3,29** circa e accesso diretto dal disimpegno ;
- **cucina** (cfr. Allegato n. 4a-rilievo) : ha superficie interna netta (SIN) di **mq. 17,11** circa e accesso diretto dall'ingresso ;
- **letto 1** (cfr. Allegato n. 4a-rilievo) : ha superficie interna netta (SIN) di **mq. 19,89** circa e accesso diretto dal disimpegno con balcone di circa **4,17 mq.** ;
- **letto 2** (cfr. Allegato n. 4a-rilievo) : ha superficie interna netta (SIN) di **mq. 20,30** circa e accesso diretto dal disimpegno e dalla cucina , con balcone di circa **0,48 mq.** .

L'esposizione è praticamente su un solo lato , l'orientamento è a nord ; la luminosità è scarsa per gli ambienti sul lato sud , buona per le camere da letto sul lato nord e la panoramicità apprezzabile .La zona è accessibile solo con piccoli mezzi carrabili .

La quota altimetrica media della zona è di circa 300 metri s.l.m. .

L'alloggio **risulta sprovvisto del certificato di agibilità (ex abitabilità)** .

#### **2-C Dotazioni Condominiali**

Dalle informazioni e dalla documentazione acquisita non è emerso alcuna dotazione condominiale .

#### **2-G (costruzioni) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, di inalienabilità, censo, livello (...).**

Dalla documentazione agli atti risulta che l'alloggio è in diritto di proprietà degli esecutati . Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione comunale non risultano altri vincoli sull'appartamento né sull'edificio di cui fa parte .



## **2-H (costruzioni) Alleghi il certificato di visura catastale e planimetria catastale .**

Alla data dell'atto di pignoramento, non sono stati indicati i dati catastali esatti ( sono stati indicati i dati relativi all'alloggio riferito alla data del 06/10/2009 cioè foglio n. 3 , particella n. 102/17 , particella n. 106 , particella n. 1212/3 ) e la situazione planimetrica dell'alloggio **non è conforme** ai dati agli atti dell'Agenzia delle Entrate . L'alloggio è riportato nel N.C.E.U. al **foglio n. 3, particella n. 106 ,particella n. 1997 sub 17 , particella n. 1997 sub 22** (cfr. *Allegato n. 6-Certificazione Catastale aggiornata al 14/11/2019* ) .

Dati principali rilevabili dalle visure : comune di **ALTAVILLA (codice:A228)**  
Provincia di **AVELLINO**

### **- Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	3	106 1997 1997	17 22			A/4	3	5 vani		188,51	Variatione Toponomastica del 14/04/2016 prot. n° AV0045349 in atti dal 14/04/2016 Variatione Toponomastica d'ufficio n.16157.1/2016	

Durante le varie fasi delle operazioni peritali, non è stata rilevata la costituzione di un condominio e/o la nomina di un amministratore con notizie confermate anche da uno dei condomini .Pertanto non sono stati reperiti i dati relativi ai costi fissi di gestione e ad eventuali costi di gestione ecc. .

## **2-I (costruzioni) Documentazione urbanistica ed edilizia**

L'immobile a cui l'appartamento appartiene è stato oggetto di lavori ai sensi della legge 219/81 e s.m.i. . I lavori furono iniziati in data 07 maggio 1991 ed in data 07 ottobre 1995 il Comune di Altavilla Irpina (AV) rilasciava l'Autorizzazioni Finale in Variante al progetto originario .

Il Certificato di Collaudo è stato redatto dall'ing. Mario De Fazio e depositato al competente Genio Civile di Avellino il 15/12/1999 .

## **2-K (costruzioni) Attestato di Qualificazione Energetica (...):**

L'alloggio è **sprovvisto** dell'attestato di qualificazione energetica (APE) di cui al D. M. 26 giugno 2015 e s. m. i. "Adeguamento del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione



*energetica degli edifici*” (Gazzetta Ufficiale 15/07/2015, n. 162 - Supplemento ordinario n. 39) ,nonché di una relazione tecnica in merito a detta qualificazione energetica .

**2-L Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene.**

Il titolo di acquisto è l'atto di compravendita del Notaio Giovanni Iannella 10 agosto 2009 come riportato in copia in allegato (*cf. Allegato n. 11*) .

Il bene risulta essere di proprietà esclusiva degli esecutati **L'alloggio non è occupato** .

**2-D La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato (...).**

L'alloggio è stato **pignorato per l'intera consistenza**, considerata la consistenza dell'unità oggetto di esecuzione il lotto è unico ai fini della vendita .

**LOTTO UNICO**

**QUOTA RIPORTATA IN PIGNORAMENTO: 1000/1000**

**CESPITI NEL COMUNE DI ALTAVILLA IRPINA (AV) DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA (1000/1000) DEGLI ESECUTATI**

Determinare il valore di un bene immobile è compito abbastanza complesso a causa della instabilità dei prezzi, inoltre il giudizio di stima è soggettivo e, quindi, discutibile.

Pertanto, tale giudizio deve essere formulato tenendo in debito conto tutti i fattori che possano influire sul valore del bene, allo scopo di presentare scarti contenuti entro limiti accettabili. Secondo i dettami dell'estimo civile, per stabilire il valore di un bene, occorrerebbe utilizzare uno dei seguenti criteri di stima: valore di mercato; valore di capitalizzazione; valore di costo; valore di trasformazione; valore di demolizione; valore complementare.

Criterio pratico ed abbastanza aderente alla realtà è quello che si rifà al valore di mercato, determinato nella zona di ubicazione del bene, in base alla legge della domanda e dell'offerta. Tale metodo consiste nel raffrontare compravendite recenti ed aventi ad oggetto immobili simili a quello da stimare. Esso è utilizzabile sia per i terreni che per i fabbricati. Dalle ricerche effettuate sulla scorta della posizione geografica e del **foglio catastale n. 3** presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni in zona risultano essere poco appetibili (*cf. Allegato n. 12*) .



Inoltre c'è da considerare che l'abitazione è posta in pieno centro storico (*cf. Allegato n. 15*) ed ha accesso solo pedonale o con piccoli mezzi meccanici oltre ad essere priva di pertinenze esclusive (tranne la cantina interna) ed è collocato in condominio il che ne diminuisce ancora l'appetibilità. Ebbene, per la fattispecie in esame, attese le valutazioni di cui innanzi e l'esperienza maturata nel settore, lo scrivente ritiene di doversi attenere ai seguenti criteri per il calcolo del valore di mercato dell'immobile:

--confronto tra dati acquisiti presso la l'Agenzia delle Entrate-Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare e quelli reperiti mediante la ricerca di immobili posti in vendita sulla zona, comparando il valore anche con le quotazioni immobiliari O.M.I. (*cf. Allegato n. 12*) ;

--confronto con i valori riportati in atti pubblici di compravendita di immobili simili posti nelle vicinanze (*cf. Allegato n. 13 copia atti di compravendita immobili simili nelle vicinanze*) come di seguito dettagliati :

ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA	DATI CATASTALI	VETUSTA'	SUPERFICIE CATASTALE (MQ.)	PREZZO TOTALE (EURO)	VALORE UNITARIO (EURO/MQ.)
Atto Notaio DI GENOVA DANIELA del 2 marzo 2015 Rep n° 160 Raccolta n° 109	Fg. n°8 Particella n° 4077	Ante 1967 APE SI Certificato di Agibilità NO	111(**)	85.000	765,77
Atto Notaio DI GENOVA DANIELA del 20 luglio 2019 Rep n° 615 Raccolta n° 438	Fg. n°3 Particella n° 2032/25	Ante 1967 APE SI Certificato di Agibilità NO	58(**)	14.857 (*)	256,15(*)
(*) I dati fanno riferimento alla Vendita di 46/48 dell'immobile il valore rapportato a 48/48 è pari a 15.476,04 che porta ad un valore unitario di <b>266,83</b>					
(**) I dati fanno riferimento ai parametri catastali ( <i>cf. Allegato n. 14</i> )					

--considerazione del valore di costo "riproduzione", previa analisi di tutti i fattori (consistenza di superficie, tipo di locale, oneri di urbanizzazione di cui alla Legge n° 10 del 28/01/1977, posizione geografica rispetto alle strade di collegamento "Provinciali e Statali" ed al centro abitato, stato di conservazione, vetustà e quant'altro riscontrato e specificato nei punti precedenti).

Orbene, considerato tutto quanto sopra, il sottoscritto ottiene il valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata riportandosi al prezzo medio, come risultante da tutti i dati raccolti, ovvero:

- **costo di intervento al metro quadro** per le superfici utili dei fabbricati, previsto dalla Legge n. 219/81 e successive modifiche, che (all'anno 2009) è fissato in 730,89 €/mq. al netto dell'I.V.A. (*l'incremento è stato fissato con D. Min. del 09 agosto 2012 per la ricostruzione eventi sismici 1980/1981, 1982*), a cui vanno aggiunti il valore del



terreno, gli oneri di urbanizzazione ed altri parametri riferiti alla zona;

- **media dei valori** acquisiti presso la l'Agenzia delle Entrate-Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare e contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari, predisposta dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino, per zona, tipologia e stato di conservazione, che, per il Comune di Altavilla (AV), è pari ad € **765,00** al metro quadro (**valore medio tra quelli relativi alla banca dati del centro abitato** ) Tale importo si riferisce alla **superficie lorda**, suolo compreso, agli oneri di urbanizzazione e ad una costruzione di tipo economico e con stato conservativo normale;
- dati acquisiti da immobili venduti nel Comune di Altavilla (AV) al viale degli Eroi Altavillesi n°7( centro storico ) , che recano un valore medio di € **765,77** al metro quadro per la **superficie catastale** (SC), suolo compreso, riferito ad uno stato conservativo normale (*cf. Allegato n. 14 –visura catastale immobile* ) ;
- dati acquisiti da immobile venduto nel Comune di Altavilla (AV) alla stessa via Edoardo di Noia ( centro storico ) , che reca un valore di € **266,83** al metro quadro per la **superficie catastale** (SC), suolo compreso, riferito ad uno stato conservativo normale (*cf. Allegato n. 14 –visura catastale immobile* ) .

#### UNITA' IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI BAIANO ALLA VIA SAN GIACOMO

##### Fattori positivi.

<u>Descrizione</u>
Distribuzione che consente un buon uso degli spazi interni.
Posizione centrale

##### Fattori di deprezzamento.

<u>Descrizione</u>
L'abitazione ha accesso pedonale
L'abitazione è priva di autorimesse e/o posti macchina
L'abitazione non è utilizzabile
Utenze sconnesse
Bagno senza finestre
Spazi interni non a livello
Condominio di scarso pregio
Necessita riportare l'alloggio nelle sue dimensioni originali
Necessita acquisire l'autorizzazione sismica per alcune variazioni
L'abitazione è posta al piano terra
Impianti (idrici, elettrici, ecc.) da verificare nel loro funzionamento e da certificare
L'abitazione sprovvista dell'agibilità e dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n. 192/2005 e s. m. ed i.



Considerato l'esito delle indagini di mercato svolte per beni con analoghe caratteristiche, il valore delle unità immobiliari si ottiene considerando l'ubicazione, la vetustà, l'orientamento, le destinazioni d'uso, le epoche di costruzione, la obsoleta tipologia edilizia, lo stato di conservazione generale del fabbricato, la qualità dei materiali impiegati, la carenza di migliorie, la presenza di impianti non certificati, la consistenza e la presenza di infrastrutture comunali.

Il valore medio che ne scaturisce è, poi, riferito all'unità di misura presa in considerazione, ovvero al metro quadrato moltiplicato per la complessiva superficie interna netta (SIN) di circa **75,66 mq.** (escludendo il ripostiglio interno) mentre la superficie non residenziale che è di circa **37,67 mq.** .Il valore dell'alloggio è stimabile in **€/mq 550,00** rispetto alla (SIN) tenendo conto della sua situazione attuale soprattutto in relazione al cattivo stato di manutenzione di tutte le rifiniture interne e che necessita operare una puntuale verifica degli impianti (*cf. Allegato n.5*).

Viene calcolato, nella parte seguente del presente paragrafo, anche il valore al mq. della superficie commerciale (SC) (*cf. Allegato n. 4b-Rilievo Architettonico*) che è pari a **125,76 mq.** .

**Atteso quanto sopra, i valori dell' unità immobiliare, nello stato in cui versa, rispetto alle superfici interne nette (SIN), è il seguente:**

IDENTIFICAZIONE	S.I.N.	Valore al metro quadrato	Altro coefficiente di riduzione riferito alle caratteristiche particolari dei locali, alla tipologia di costruzione ed alla destinazione (considerato anche sulla scorta dell'esperienza maturata nel settore dallo scrivente)	Valore
PIANO TERRA				
<b>Abitazione</b>	mq. 75,66	€/mq. 550,00	0%	€ 41.613,00
<b>Cantina e Ripostiglio interno</b>	mq. 19,39	€/mq. 400,00	0%	€ 7.756,00
<b>Terrazzo , Ripostiglio esterno , Balconi</b>	mq. 22,84	€/mq. 350,00	0%	€ 7.994,00
<b>TOTALE VALORE IMMOBILE</b>				<b>€ 57.363,00</b>

Si precisa che la consistenza è da considerarsi a corpo e che potrebbe risultare lievemente discorde se misurata da altro tecnico.

Il valore dell'unità immobiliare, nello stato in cui versa al mq. rispetto alla superficie commerciale (SC), è il seguente: Totale VALORE ALLOGGIO € 57.363,00 (SC) di 125,76 mq. circa (cf. Allegato n. 4a-rilievo) = €/mq 456,13 .





## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO :**

In definitiva, dai conteggi, risulta che il valore complessivo dell'abitazione pignorata è di **Euro 57.363,00** . **Da tale valore bisogna detrarre tutti i costi presunti :**

**Spese forfettarie previste per le operazioni di regolarizzazione e** progetti di sanatoria ecc :

- circa € 10.000,00, comprensivi di IVA, CAP, bolli ecc., salvo le necessarie modifiche per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti degli impianti e per il rilascio della relativa certificazione.

Si precisa che i costi e le spese innanzi stimate potrebbero non trovare esatto riscontro in fase di esecuzione.

### **RIEPILOGO:**

Totale valore dell'alloggio = € 57.363,00 - € 10.000,00 = € 47.363,00 .

Sulla scorta dei conteggi, si ottiene il valore attuale arrotondato dell'immobile pignorato pari ad **€ 47.500,00 (Euro quarantasettemilacinquecento/00)** .

Con la presente relazione, costituita da 16 pagine dattiloscritte e 15 allegati , in unico plico, da ritenersi parte integrante e sostanziale, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni ulteriore chiarimento.

Il sottoscritto C.T.U. deposita la presente relazione, completa di tutti gli allegati, secondo le modalità previste dalla normativa vigente (\*).

Tanto per assolvere l'incarico ricevuto.

*Bagnoli Irpino, lì 25 marzo 2020 .*

Il C.T.U.

Ing. Memoli Aniello

(\* ) (La relazione e tutti gli allegati sono riportati in forma elettronica sul CD-R allegato)