

# TRIBUNALE DI AVELLINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 93 / 2019 R.G.E.

**ZZZZZZZZZ**

contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX e YYYYYYYYYYYYYYYYYY**  
(coniugi)

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA**

**COPIA OSCURATA**

c.a. G. E. : dott.ssa Michela P P P P P

**N.B.** - in ALL 5 scheda sintetica  
- in ALL 6 ricevute trasmissione copia CTU alle parti  
- allegato CD\_ROM

**ing. Maurizio CCCCC**



*Maurizio Candello*

Ing. Maurizio Candello Via Dante 16 Avellino

 / fax 0825/35177 – cell. 339/5394016  
e\_mail mcandello@libero.it

# INDICE

## *Consulenza Tecnica di Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 93/2019 R.G.E.*

INCARICO	1
LETTURA DEGLI ATTI	2
ACCERTAMENTI, INDAGINI E VERBALI DI SOPRALLUOGO	3
<i>Importanti problematiche rilevate sui beni pignorati ed emerse in fase di accertamento</i>	4
GENERALITA'	6
<i>Beni indicati nell'atto di pignoramento</i>	6
<i>Principi generali sui criteri di stima utilizzati</i>	6
STIMA DEI BENI PIGNORATI: quota di 1/1, in regime di comunione legale dei beni tra i sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e YYYYYYYY YYYYYYYY, degli immobili siti nel Comune di Morra De Sanctis (AV) alla Contrada Selvapiana:	7
• Proprietà ed atti di provenienza	7
• Identificazione catastale - visure e verifiche di conformità catastale del C.T.U.	8
• Ubicazione e confini	10
• Stato di possesso	11
• Valutazione	11
CONCLUSIONI	27
ELENCO ALLEGATI CONSULENZA TECNICA	28
SCHEDA SINTETICA	ALL. 5
RICEVUTE DI TRASMISSIONE COPIA DELLA RELAZIONE DI CTU ALLE PARTI	ALL. 6
COMPETENZE PROFESSIONALI E SPESE	ALL. 7

# TRIBUNALE DI AVELLINO

c. a. G. E. dott.ssa M. P P P P P

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 93 / 2019 R.G.E.

**ZZZZZZZZ** contro **XXXXXXX XXXXXXXX** e **YYYYYYYY YYYYYY**

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA -

\* \* \* \* \*

## INCARICO

Lo scrivente ing. Maurizio CCCCC, con studio alla Via Dante n. 16 di Avellino, in data 14/10/2019, ha prestato giuramento di rito quale Consulente Tecnico di Ufficio per l'esecuzione immobiliare in oggetto (*all. 0: v. di giuramento con conferimento dell'incarico del 14/10/2019*). Al CTU è stato richiesto di procedere alla stima della consistenza immobiliare pignorata, per i diritti spettanti ai sig.ri XXXXXXX XXXXXXXX e YYYYYYYY YYYYYY, dalla Banca ZZZZZZZZZ, d'ora in poi Unicredit, che risulta così descritta nell'atto di pignoramento, trascritto in Avellino al n. di reg. gen. 111606 / 9487 del 26/07/2019 e depositato in atti (*all. 1: atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione*):

" quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel Comune di Morra De Sanctis (AV) alla Contrada Selvapiana e precisamente:

- Abitazione di tipo in villini (A/7) in Morra De Sanctis (AV), Contrada Selvapiana, piano T-1-S1, in catasto al foglio 40 particella 644 subalterno 1 di vani 9,5;
- Immobile di tipo C/6 in Morra De Sanctis (AV), Contrada Selvapiana, piano T, in catasto al foglio 40, particella 638 di consistenza 17 mq;
- Immobile di tipo C/2 in Morra De Sanctis (AV), Contrada Selvapiana, piano T, in catasto al foglio 40, particella 639 di consistenza 144 mq;
- Immobile di tipo C/2 in Morra De Sanctis (AV), Contrada Selvapiana, piano T, in catasto al foglio 40, particella 641 di consistenza 27 mq;

Le operazioni peritali sui luoghi, hanno avuto inizio in data 7 – 17 / 12 / 2019 con accesso congiunto con il custode giudiziale nominato, avv. SSSSSS M M M M M M, previo rituale avviso trasmesso dalla stessa; nell'occasione il sig. XXXXX XXXXX, nel dichiarare che la moglie era deceduta il 19/8/2019 ha anche precisato che il compendio pignorato è da lui occupato ed è nel proprio possesso (*all. 0: telegramma del custode giudiziale per inizio operazioni peritali e verbali di*

*accesso redatti dal custode*). Si precisa, per ogni opportunità, che a conferma di quanto dichiarato dal sig XXXX, agli atti di causa risulta depositato dal custode giudiziale certificato di morte della sig.ra YYYY YYYYYY rilasciato dal Comune di Morra De Sanctis il 10/12/2019 *(all. 0: certificato di morte della sig.ra YYYYYYYYY YYYYYYYY)*.

Ancora, è da riferire in questa sede che, per quanto più dettagliatamente esposto in seguito, essendosi ravvisate problematiche di diversa natura sui beni pignorati <sup>1</sup> che necessitavano del parere del G.E. per proseguire nell'adempimento dell'incarico, lo scrivente in data 23/10/2020 ha depositato istanza di chiarimenti a cui ha fatto seguito provvedimento del GE di rinvio all'udienza dell'1/12/2020 per la trattazione *(all. 0: istanza di chiarimenti del CTU del 23/10/2019 e provvedimento del GE)*.

In tale udienza il GE, lette le note di trattazione scritta inoltrate dalle parti, rilevato che il custode aveva verificato che l'immobile pignorato era adibito ad abitazione principale del debitore, letto l'art. 54 ter DL 137 /2020, ha disposto la sospensione della procedura sino al 31/12/2020, disponendo altresì che il CTU completasse la relazione di stima dando atto delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate ed indicando i costi della possibile sanatoria *(all. 0: verbale udienza 1/12/2020)*. In data 31/1/2021 il CTU ha, poi, depositato istanza di proroga che è stata accolta dal GE *(all. 0: istanza di proroga del CTU del 31/1/2020 e provvedimento di accoglimento del GE)*.

E', infine, da segnalare che all'udienza del 2/3/2021 il GE ha disposto il rinvio per la comparizione delle parti all'udienza del 22/6/2021 *(all. 0: rinvio a udienza 22\_6\_2021)*.

## LETTURA DEGLI ATTI

Dalla lettura degli atti processuali risulta che la ZZZZZZZZ, a mezzo del proprio difensore avv. AAAAA MMMM, con atto di precetto, notificato ai sig. XXXXXX XXXXX e YYYY YYYYYY in data 26 - 28/3/2020, intimava agli stessi di pagare entro e non oltre 10 giorni dalla data di notifica, la somma complessiva di **euro 53.071,48** oltre interessi a far data dall' 1/3/2019, spese di precetto pari ad **euro 405,00**, accessori di legge e spese successive ed occorrente, con espresso avvertimento che, in mancanza di pagamento nell'intimato termine, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata. La richiesta di pagamento derivava dal mancato soddisfo da

---

<sup>1</sup> presenza all'interno del compendio pignorato di particelle non pignorate ed addirittura aliene, nonché sussistenza di difformità urbanistiche e catastali

parte dei sig.ri XXXXX / YYYY degli obblighi di rimborso rateale mensile (51.442,86 quale sorta capitale non pagata + 1.628,62 di interessi maturati = euro 53.071,48), assunti con il contratto di mutuo assistito da garanzia ipotecaria sui beni oggetto della presente stima, stipulato dagli stessi con la ZZZZZZ Banca Immobiliare S.p.A (oggi ZZZZZ S.p.A) in data 28/06/2003 in Castelfranci (AV) innanzi al notaio dott.ssa VVVVV VVVVV (Rep. 38.183, Racc. n. 16.480), registrato a Sant'Angelo dei Lombardi in data 01/07/2003 al n. 1.016 e ipoteca regolarmente iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino con nota del 05/07/2003 (r.g. n. 11.596 e r.p. n. 1.563) (*all. 1: atto di precetto - avv. MMMMM*).

Rimasta infruttuosa la richiesta, gli immobili ipotecati furono sottoposti a pignoramento con atto di pignoramento immobiliare notificato ai sig.ri XXXXXXX / YYYYYYYY il 21/6/2019 (trascritto in Avellino al n. di reg. gen. 111606 / 9487 del 26/07/2019 e reg. iscritto all' R. G. delle Espropriazioni Immobiliari del Trib. Ord. di Avellino – Esec. Civili – Esprop. Immobili) (*all. 1: atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione*).

A seguito di deposito di istanza di vendita dei beni pignorati da parte della banca creditrice (*all. 1: istanza di vendita*), il G.E., dott.ssa Michela P P P P P, in data 8/10/2019 ha emesso decreto di fissazione udienza (ai sensi ex art. 569 c.p.c.) con nomina, per quanto detto, dello scrivente quale esperto per la stima dei beni pignorati, fissando l'udienza del 28/4/20 per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti (*all. 0: decreto di fissazione ud. ex art. 569 c.p.c. con nomina CTU*); sempre in data 8/10/2019 fu, altresì disposta la nomina del custode giudiziario (ai sensi ex art. 569 c.p.c.), nella persona dell'avv. SSSSS MMMMM (*all. 0: nomina custode giudiziale ex art. 569 cpc*).

## **ACCERTAMENTI, INDAGINI E VERBALI DI SOPRALLUOGO**

In adempimento al mandato conferito per la procedura esecutiva n. 93/2019 ed alle nuove disposizioni in tema di svolgimento dell'incarico, lo scrivente CTU, letta la documentazione depositata in atti, in data 20/11/2019, ha trasmesso in Tribunale, mediante deposito telematico, la scheda riassuntiva relativa alla documentazione verificata (*all. 0: scheda riassuntiva x Tribunale*).

Successivamente, in data 25/11/2019, lo scrivente, recandosi presso gli uffici del Catasto di Avellino, ha proceduto all'acquisizione di visure e planimetrie catastali dei beni pignorati (*all. 3: visure e planim. catastali del CTU del 25/11/2019*).

Le operazioni peritali presso i beni pignorati, siti alla Contrada Selvapiana del comune di Morra De Sanctis (Av), hanno avuto inizio in data 7 e 17/12/2019 con accesso congiunto con il custode giudiziale nominato, avv. SSSSS MMMM, previo rituale avviso trasmesso dalla stessa (*all. 0: telegramma del custode giudiziale per inizio operazioni peritali e verbali di accesso redatti dal custode*). Si

precisa che in occasione del sopralluogo del 17/12/2019, in cui il custode giudiziale ha preso possesso dei beni pignorati, il debitore esecutato, sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, assistito dall'avv. Michele De Lorenzo, nella qualità di legale di fiducia, al momento non ancora costituito nella procedura, nel dichiarare che la moglie era deceduta il 19/8/2019, ha precisato che il compendio pignorato, da lui occupato, era nel proprio esclusivo possesso. Il CTU ha, quindi, iniziato, con la collaborazione del geom. EEEE MMM, a procedere al rilievo dei beni pignorati, scattando fotografie ed annotando schizzi e misure su fogli separati; le operazioni sono state, poi, sospese a causa del sopraggiungere dell'oscurità (all. 0: verbale di sopralluogo del 17/12/2019).

Nelle more del nuovo accesso, in data 23/12/2019, è stata, quindi, inviata PEC al comune di Morra De Sanctis con la richiesta della documentazione urbanistica utile all'espletamento dell'incarico (all. 2: richiesta PEC documenti al Comune di Morra del 23/12/2019); nel merito di tale richiesta è da riferire, per quanto meglio esposto in seguito, che lo scrivente, in data 3/2/2020, recandosi presso l'UTC per poter preliminarmente visionare i documenti disponibili da acquisire, si è reso conto che 3 dei beni pignorati (immobili identificati al catasto urbano al foglio 40 dalle p.lle 638,639 e 641) insistevano su porzioni di terreno, identificate al catasto terreno dalle p.lle 637 e 640 del foglio 40, non intestate ai debitori esecutati, sig,ri XXXXXXXX XXXXXXXX e Letizia YYYYYYYY (all. 3: visure catastali presso il Comune di Morra del 3/2/2020).

In data 25/2/2020, il CTU, dopo essersi recato presso il Comune di Morra per l'acquisizione della documentazione visionata il 3/2/2021 (all. 2: nota di consegna atti del 25/2/2020), ha proceduto ad un nuovo accesso presso i beni pignorati alla c.da Selvapiana dove, alla presenza della figlia del debitore, sig.ra Sabrina XXXXXX e con l'ausilio del proprio collaboratore, geom. EEE MM, ha potuto finalmente procedere al completamento dei rilievi foto – planimetrici degli immobili pignorati (all. 0: verbale di sopralluogo del 25/2/2020).

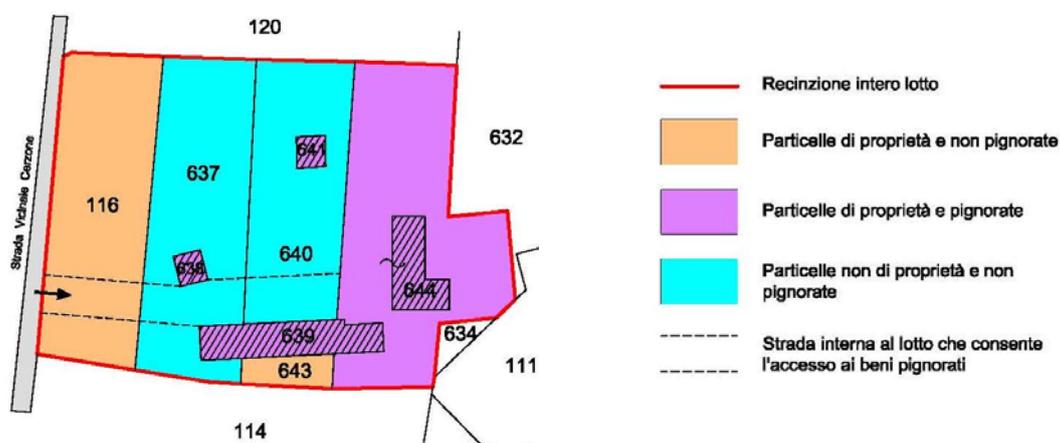
### ***Importanti problematiche rilevate sui beni pignorati ed emerse in fase di accertamento***

Appare a questo punto quanto mai importante approfondire alcune problematiche che, per quanto riferito, sono emerse in fase di accertamento e che per la loro natura influiscono sul valore di stima dei beni pignorati.

A tal proposito va, innanzitutto, evidenziato che dalle verifiche effettuate risulta che i beni pignorati sono da considerare allo stato interclusi in quanto fanno parte di un fondo in cui vi sono particelle che non risultano pignorate.

In particolare dalle ispezioni ipotecarie eseguite, dalle visure catastali e dalla lettura dell'atto di compravendita, risulta che alcune di tali particelle non pignorate sono comunque di proprietà dei debitori (fg. 40 p.lle 116 e 643), mentre altre, addirittura, non lo sono (fg. 40 p.lle 637 e 640) (all. 3: visure catastali, ispezioni ipotecarie e all. 1: atto di compravendita XXXXXX). Nello specifico è poi da evidenziare che 3 di tali particelle (fg. 40 p.lle 116, 637 e 640) sono attraversate dalla stradina interna che costituisce l'unica possibilità di accesso ai beni pignorati ed a tal proposito, si precisa che dalla documentazione reperita non risultano asservimenti di tale strada.

Al fine di meglio chiarire quanto esposto, nella figura che segue, si riporta una descrizione grafica della situazione esistente.



Morra De Sanctis (AV), e.da Selvapiana o Cerzone snc

Nel sottolineare che tale condizione di formale interclusione costituisce di fatto un pregiudizio alla vendita, di cui si deve necessariamente tenere in conto nella stima con un abbattimento del valore dei beni pignorati, è, ancora, da evidenziare che dai riscontri effettuati risultano, anche difformità urbanistiche e catastali dei beni pignorati.

Nel merito delle descritte problematiche è, infine, da riferire, con enfasi, che, con deposito telematico del 21/10/2020, lo scrivente ha inviato nota informativa, al G.E., al custode giudiziale e alla Banca creditrice, a mezzo del proprio legale, avv.to AAAAAAA MMMM, richiedendo, tra l'altro, a quest'ultima di autorizzare la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate, indicando i costi preventivabili e precisando che la regolarizzazione si rendeva necessaria per l'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento (all. 0: nota informativa su problematiche esistenti con richiesta di aut. a regol. catast. del 21/10/2021). Poiché, poi, l'avv. MMMMM, a mezzo PEC, riferiva allo scrivente che la Mandante, in ordine alla nota trasmessa, non riteneva allo stato di

autorizzare alcuna prestazione aggiuntiva, subordinando ogni decisione all'esito delle risultanze della stima del valore degli immobili (all. 0: PEC con risposta del creditore procedente), il CTU, non sapendo come procedere depositava istanza telematica al G.E. per richiedere chiarimenti sul da farsi. L'emissione del provvedimento richiesto veniva quindi rinviata all'udienza dell'1/12/2020 in cui il Giudice, lette le note di trattazione scritta inviate dalle parti, nel sospendere la procedura sino al 31/12/2020, ai sensi dell'art 54 ter DL 137/2020, dispose la prosecuzione ed il completamento dell'attività peritale dando onere al CTU di dare solo atto delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate indicando i costi necessari per sanarle (all. 0: istanza di chiarimenti del CTU con provvedimento del G.E. e verbale udienza 1/12/2020).

## **GENERALITA'**

### *Beni indicati nell'atto di pignoramento*

Per quanto già riferito, la consistenza immobiliare pignorata dalla ZZZZZZZZZ per i diritti spettanti ai sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e YYYYYY YYYYYY ed oggetto della presente relazione di stima, risulta così descritta nell'atto di pignoramento, trascritto in Avellino il 26/07/2019 al n. di reg. gen. 111606 / 9487 del 26/07/2019 e depositato in atti (all. 1: atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione):

- quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel Comune di Morra De Sanctis (AV) alla Contrada Selvapiana e precisamente:
  - Immobile di tipo A/7 in Morra De Sanctis (AV), Contrada Selvapiana, piano T-1-S1, in catasto al foglio 40 particella 644 subalterno 1 di vani 9,5;
  - Immobile di tipo C/6 in Morra De Sanctis (AV), Contrada Selvapiana, piano T, in catasto al foglio 40, particella 638 di consistenza 17 mq;
  - Immobile di tipo C/2 in Morra De Sanctis (AV), Contrada Selvapiana, piano T, in catasto al foglio 40, particella 639 di consistenza 144 mq;
  - Immobile di tipo C/2 in Morra De Sanctis (AV), Contrada Selvapiana, piano T, in catasto al foglio 40, particella 641 di consistenza 27 mq;

### *Principi generali sui criteri di stima utilizzati*

"Valutare" significa esprimere giudizi di equivalenza fra due beni economici utilizzabili per uno stesso impiego dove l'equivalenza ha senso soltanto se riferita ad un determinato scopo cui i due beni possono essere riferiti e poiché tale scopo dipende dal singolo individuo ne consegue che l'equivalenza è soggettiva e dipende dalle particolari circostanze. In pratica lo scopo è l'elemento preliminare ed indispensabile della stima in quanto da esso dipende l'aspetto economico del bene oggetto di stima a cui corrisponde un particolare criterio di stima. La dottrina riconosce che tutti i possibili scopi possono essere soddisfatti attraverso la determinazione dei seguenti aspetti del valore che costituiscono quindi i possibili criteri di stima: valore di mercato o di costo o complementare o trasformazione o di surrogazione. A seconda dei casi si sceglierà il criterio più opportuno.

Di seguito si riporta relazione di stima dei beni pignorati completa di grafici planimetrici e descrizione fotografica, rimandando per il riepilogo dei dati più significativi all'apposita scheda sintetica riportata in allegato (all. 5: scheda sintetica del bene oggetto di stima).

## STIMA DEI BENI PIGNORATI:

quota di 1/1, in regime di comunione legale dei beni tra i sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e YYYYYYYY YYYYYYYY, degli immobili siti nel Comune di Morra De Sanctis (AV) alla Contrada Selvapiana:

- Immobile al NCEU fi. 40, p.lla 644, sub 1, cat A / 7, cl. U, cons 9,5 vani, sup 242 m<sup>2</sup>, r. € 711,42, piano T-1-S1;
- Immobile al NCEU fi. 40, p.lla 638, cat C / 6, cl. 1, cons 17 m<sup>2</sup>, sup 24 m<sup>2</sup>, r. € 18,44, piano T;
- Immobile al NCEU fi. 40, p.lla 639, cat C / 2, cl. 1, cons 144 m<sup>2</sup>, sup 191 m<sup>2</sup>, r. € 141,30, piano T;
- Immobile al NCEU fi. 40, p.lla 641, cat C / 2, cl. 1, cons 27 m<sup>2</sup>, sup 35 m<sup>2</sup>, r. € 26,49, piano T;

### • Proprietà ed atti di provenienza

Dal certificato notarile in atti, rilasciato dal notaio in Messina, dr. AAAA ZZZZ MMMM, risulta che (all. 1: certificazione notarile e certificazione integrativa):

1. *Gli immobili pignorati sono allo stato di proprietà degli esecutati, sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX (n. a Nocera Superiore (SA) il 20/11/1961) e YYYYYYYY YYYYYYYY (n. a Nocera Superiore il 26/3/1962) per una quota pari ad ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni, a seguito di acquisto dai signori CCCCC Antonietta nata a Morra de Sanctis (AV) il 8/3/1944, CCCCC Salvatore nato a Morra De Sanctis (AV) il 19/9/1966 e CCCCC Mario nato in Svizzera (EE) il 4/9/1976, con atto di vendita rogato dal notaio Laura Romano in Castelfranci (AV) il 28/6/2003 rep n. 38182 e racc n. 16479 (trascritto il 5/7/2003 al numero 15593/9307).*
2. *Ai sig. CCCCC Antonietta, CCCCC Salvatore e CCCCC Mario gli immobili in oggetto erano a loro volta pervenuti per successione legittima in morte di CCCCC Michele, nato a Morra De Sanctis (AV) il 10/2/1946 e deceduto in Svizzera (EE) il 14/05/1979 (den. 11 vol. 320 dell'Ufficio del Registro di Avellino) trascritta il 14/4/1980 ai nn. 4497/4183 e successiva integrazione del 24/10/2001 (den. 84 vol. 164 dell'Agenzia delle Entrate di Sant'Angelo dei Lombardi) trascritta il 22/7/2002 ai nn. 14356/1216. Dalla certificazione integrativa risulta, inoltre, trascritta in data 24/10/2019 ai nn. 16328/13375 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notar Laura Romano del 28/6/2003 rep. n. 38182.*
3. *Al sig. CCCCC Michele l'intera piena proprietà del terreno su cui insistono i fabbricati era a sua volta pervenuto per atto pubblico del 28/12/1972 rep. n. 2048 per Notar Cannavale Adolfo (registrato a Sant'Angelo dei Lombardi in data 8/1/1973 al n. 134).*

Per ogni opportunità si evidenzia che tra i documenti urbanistici rilasciati dal Comune di Morra De Sanctis è stato rinvenuto l'atto di compravendita per notaio Laura Romano con cui i coniugi XXXXXXXX / YYYYYYYY acquistarono, in regime di comunione dei beni, dai sig.ri CCCCC, la consistenza immobiliare oggetto di studio, che viene, pertanto, allegato alla presente relazione ritenendo di far cosa utile (all. 1: atto di compravendita XXXXXXXX - YYYYYYYY).

Si ricorda, infine, che per quanto già detto, dal certificato di morte rilasciato dal Comune di Morra De Sanctis e depositato dal custode giudiziale, risulta che la sig.ra YYYYYYYY YYYYYY è deceduta in Ariano Irpino il 19/8/2019 (all. 0: certificato di morte della sig.ra YYYYYY YYYYYYYY).

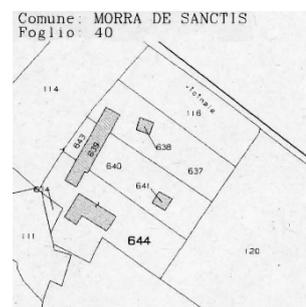
• **Identificazione catastale - visure e verifiche di conformità catastale del C.T.U.**

Dalle visure eseguite dal C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio risulta che la consistenza immobiliare pignorata, è così individuata in catasto (*all. 3: visure catastali del CTU del 25/11/2019*):

N. C. E. U. – MORRA DE SANCTIS											
Ditta	Diritti ed oneri reali	In perizia	FI	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
XXXXXXX XXXXXXX e YYYYYYYY YYYYYYY (deceduta)	Proprietà per 1/2 in reg. di comunione dei beni con YYYYYYYY YYYYYYY	(fabbricato con corte)	40	644	1	A/7	U	9,5 vani	m <sup>q</sup> 242 (Totale) m <sup>q</sup> 231 (Tot. escl. sup scop)	€ 711,42	
		Indirizzo: Contrada Contrada Selvapiana - piano T-1- S1									
	Proprietà per 1/2 in reg. di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX	(prefabbricato deposito / garage)	40	638		C/6	1	17 m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup> 24	€ 18,44	
		Indirizzo: Contrada Contrada Selvapiana - piano T									
		(capannone rurale)	40	639		C/2	1	144 m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup> 191	€ 141,30	
Indirizzo: Contrada Contrada Selvapiana - piano T											
		(deposito / stalla)	40	641		C/2	1	27 m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup> 35	€ 26,49	
Indirizzo: Contrada Contrada Selvapiana - piano T											

N. C. T. – MORRA DE SANCTIS								
Ditta	Diritti ed oneri reali	FI	P.IIa	Sub	Porz.	QUALITA'	SUPERFICIE	Reddito
XXXXXXX XXXXXXX e YYYYYYYY YYYYYYY (deceduta)	Proprietà per 1/2 in reg. di comunione dei beni con YYYYYYYY YYYYYYY	40	644	-	-	ENTE URBANO	0 ha 12 a 69 ca	Dominicale - Agrario -
		40	638	-	-	ENTE URBANO	0 ha 00 a 24 ca	Dominicale - Agrario -
	Proprietà per 1/2 in reg. di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX	40	639	-	-	ENTE URBANO	0 ha 01 a 91 ca	Dominicale - Agrario -
		40	641	-	-	ENTE URBANO	0 ha 00 a 35 ca	Dominicale - Agrario -

Nel ribadire che, per quanto innanzi descritto nel paragrafo "Importanti problematiche sui beni pignorati emerse in fase di accertamento" a cui si rinvia per ogni approfondimento, i beni pignorati risultano allo stato "interclusi", in quanto fanno parte di un fondo in cui vi sono particelle che non risultano pignorate, e che sono difformi sia dal punto di vista urbanistico che catastale, si precisa in questa sede che le difformità catastali esistenti riguardano la loro esatta rappresentazione grafica



avendo distribuzioni interne non corrispondenti alle planimetrie depositate. In particolare:

- per il fabbricato identificato al foglio 40 dalla particella 644, nel segnalare innanzitutto l'anomalia della cat. catastale A/7 (abitazione in villini) quando dagli accertamenti eseguiti risulta, invece, un fabbricato con caratteristiche rurali (*all. 4: rilievo fotografico CTU*), risultano le seguenti modifiche rispetto al catastale:
  - realizzazione porta di ingresso piano terra – prospetto nord;
  - realizzazione porta esterna di ingresso alla cucina – prospetto sud;

- c ) realizzazione di una porta interna di collegamento vano soggiorno al WC;
  - d ) demolizione tramezzo di separazione tra ripostiglio e wc realizzando in questo modo un solo vano;
  - e ) chiusura della porta esterna dell'ex ripostiglio – prospetto sud;
  - f ) realizzazione di una porta interna di collegamento dal disimpegno della scala al w.c.;
  - e ) chiusura della porta interna di collegamento tra una stanza e il ripostiglio.
2. per il prefabbricato identificato al foglio 40 dalla particella 638 risulta spostata la porta di ingresso sul lato corto dello stesso, inoltre non risulta riportata una finestra sul prospetto posteriore
  3. per il capannone rurale identificato al foglio 40 dalla particella 639 risultano molteplici difformità; in particolare, guardando dalla stradina interna di accesso ed a partire dal lato nord, risulta chiuso un vano di collegamento tra il secondo ed il terzo locale; in quest'ultimo risulta, inoltre, chiusa una delle due porte di accesso al prospetto principale e risulta realizzata una parete che di fatto ha creato un quarto locale chiuso in cui sono ubicati 2 forni per la produzione di carbonella, allo stato in apparente abbandono. In tale locale risulta, poi, demolita la parte di parete prospiciente la stradina, rendendo in tal modo libero l'accesso ai forni; infine, risulta modificato l'accesso all'ultimo locale, posto sul lato sud in cui risulta anche lo spostamento di una finestra dal prospetto ovest al prospetto sud.
  4. per il deposito/stalla identificato al foglio 40 dalla particella 641, senza alcuna autorizzazione urbanistica, risulta rispetto al catastale lo spostamento della porta di ingresso; la creazione di una seconda porta sul prospetto posteriore; la realizzazione di due nuove finestre, una per ogni prospetto laterale ed infine la realizzazione di una suddivisione dello spazio interno in quattro piccoli ambienti. .

E' a questo punto doveroso precisare che, trattandosi di difformità catastali riguardanti l'errata rappresentazione grafica dei beni pignorati, esse sono da ritenersi pregiudizievoli all'emissione di un eventuale decreto di trasferimento.

Nel merito è, però, da tener presente che, per quanto già riferito, in data 21/10/2020, il CTU ritenendo necessaria la loro regolarizzazione, provvede al deposito telematico di una nota informativa per rendere edotte le parti e il Tribunale di quanto riscontrato, richiedendo nel contempo al creditore procedente la necessaria autorizzazione per le spese da sostenersi per la prestazione aggiuntiva a farsi (*all. 0: nota informativa su problematiche esistenti con richiesta di aut. a regol. catast. del 21/10/2021*). Non avendo, però, il creditore procedente ritenuto opportuno autorizzare le dette regolarizzazioni, subordinando "... la decisione in ordine alla convenienza di sostenere le spese aggiuntive al valore dell'immobile ..." ed avendo il G.E., ritualmente informato dallo scrivente di tale scelta, disposto all'udienza dell'1/12/2020, la prosecuzione dell'attività peritale con onere al CTU di dare atto delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate indicando solo i costi necessari per sanarle (*all. 0: istanza di chiarimenti del CTU con provvedimento del G.E. e verbale udienza 1/12/2020*), di seguito, in adempimento a quanto richiesto dal Giudice, si riporta un prospetto riassuntivo per la sanatoria delle difformità catastali, con le spese da prevedersi per la redazione delle planimetrie corrette dei beni difformi e la successiva presentazione del DOCFA per la loro esatta rappresentazione grafica, operazioni, per quanto

detto, comunque imprescindibili per l'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento.

### **SPESE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE**

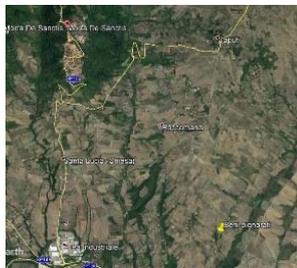
- per regolarizzazione fabbricato euro 500,00
- per regolarizzazione prefabbricato euro 200,00
- per regolarizzazione capannone euro 300,00
- per regolarizzazione deposito / stalla euro 200,00
- per spese diritti euro 200,00

**TOTALE SPESE euro 1.400,00**

### • **Ubicazione e confini**

La consistenza immobiliare, costituita dai 4 immobili pignorati dalla ZZZZZZZZZ ai coniugi XXXXXXX / YYYYYYYY, è ubicata alla Contrada Selvapiana del comune di Morra De Sanctis (AV).

Trattasi di zona periferica isolata posta a circa 7 – 8 km dal centro del paese, raggiungibile, in verità con una certa difficoltà per chi non è a conoscenza dei luoghi,



percorrendo una serie di strade secondarie che si diramano dalla via Selvapiana che congiunge

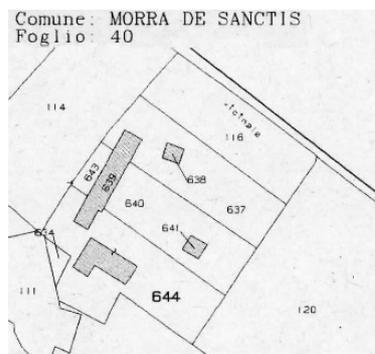
il paese, posto a Nord - Ovest dei luoghi, alla strada statale 7 DIR, posta a Sud. In particolare il fondo in cui sono ubicati gli immobili pignorati è accessibile dalla strada vicinale Cerzone da un cancello in ferro di colore rosso da cui si diparte una breve stradina interna, rettilinea e non asfaltata,



che attra-versando particelle per quanto detto non pignorate, alcune delle quali intestate ai debitori e altre non (si veda figura a pag 5), raggiunge i beni oggetto di studio.

Nel rinviare per una più facile comprensione grafica alla figura appena richiamata e allo stralcio catastale di fianco riportato, in riferimento ai confini si precisa che:

1. l'abitazione con corte circostante, identificata al NCEU - foglio 40, p.lla 644 -, confina a sud con p.lle 111 e 632, a est con p.lla 120 e a nord con la p.lla 640 intestata alla sig.ra CCCCC Antonietta + 2
2. il prefabbricato al NCEU - foglio 40, p.lla 638 - è entrostante la p.lla 637, al C.T. intestata alla sig.ra CCCCC Antonietta + 2, che a nord confina con la p.lla 116 non pignorata ed intestata ai debitori, a sua volta confinante con la strada vicinale Cerzone.
3. il capannone al NCEU - foglio 40, p.lla 639 - è entrostante la p.lla 640 al C.T. intestata alla sig.ra CCCCC Antonietta + 2
4. il deposito / stalla al NCEU - foglio 40, p.lla 641 - è entrostante la p.lla 640 al C.T. intestata alla sig.ra CCCCC Antonietta + 2



- **Stato di possesso**

Dagli accertamenti eseguiti, anche con il custode giudiziale, risulta che tutti i beni pignorati ai coniugi XXXXXXXX / YYYYYYYY sono ad oggi nel possesso esclusivo del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, essendo la moglie sig.ra YYYYYYYY deceduta il 19/8/2019 (*all. 0: certificato di morte della sig.ra YYYYYYYY YYYYYYYY*); in particolare il fabbricato, identificato al foglio 40 dalla particella 644, risulta adibito ad abitazione dello stesso (*all. 4: rilievo fotografico del CTU*).

- **Valutazione**

E', innanzitutto da precisare che la scelta di considerare come un unico lotto la consistenza pignorata ai sig.ri XXXXX / YYYYYY, benché costituita da immobili frazionati catastalmente, deriva non solo dalla natura stessa dei beni ma anche e soprattutto dalla loro ubicazione in un fondo isolato circoscritto che non li renderebbe facilmente appetibili se venduti separatamente. Per la loro valutazione sussistono le condizioni per applicare il criterio di stima sintetico / comparativo con immobili aventi caratteristiche simili, tenendo, ovviamente, conto non solo delle caratteristiche specifiche, delle condizioni rilevate e dell'ubicazione, ma anche delle problematiche emerse in fase di accertamento ed innanzi discusse, nonché della situazione urbanistica / catastale, fattori che, evidentemente, nel loro insieme, ne influenzano l'appetibilità commerciale.

- **Descrizione della consistenza pignorata – rilievi e verifiche – stato d'uso**

Al fine di verificare le condizioni attuali e la reale consistenza dei beni pignorati si sono effettuati accertamenti sui luoghi eseguendo rilievi foto - planimetrici che si allegano alla presente relazione, costituendone parte integrante (*all. 4: rilievo foto - planimetrico del CTU*). Di seguito una breve descrizione di ognuno dei beni oggetto di stima:

- **Fabbricato con corte al NCEU fi. 40, p.IIa 644**

Trattasi di un costruzione isolata, ristrutturata con i contributi della L 219/81, erogati a seguito dei danni subiti dal sisma del 23/11/1980 e lavori ultimati alla fine degli anni 80; la struttura, di tipo misto, con murature portanti in tufo e solai latero cementizi, presenta forma regolare riconducibile ad una L, che si sviluppa su due livelli con collegamento verticale interno realizzato con una scala a 1 rampe.

Il prospetto principale, che affaccia a sud, è prospiciente su uno spazio aperto lastricato in battuto di cemento che si estende oltre il lato corto e il lato lungo della L; tale prospetto, pur

avendo le caratteristiche di un prospetto principale, si trova, però dalla parte opposta della stradina interna che consente l'accesso dalla vicinale Cerzone; accedendo, infatti, da detta stradina risulta visibile il solo prospetto posteriore che



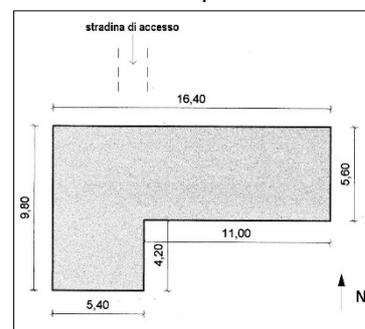
*Prospetto principale*



*Prospetto posteriore*

come gli altri risulta tinteggiato di colore giallo paglierino con fascia marcapiano rossa; le rifiniture esterne appaiono molto semplici con infissi in pvc di tipo economico di colore bianco.

La costruzione che sviluppa una superficie lorda in pianta pari a circa 115 mq e dimensioni schematicamente riportate in figura, è dotata di una area di pertinenza, individuata al catasto terreni come ente urbano identificato dalla p.lla 644 del foglio 40, parzialmente recintata ed avente superficie complessiva, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato, pari a 1269 mq e che allo stato appare incolta ad eccezione delle parti lastricate innanzi descritte.



La distribuzione interna prevede una zona notte al primo piano e una zona giorno al piano terra a cui si può accedere, sia dal descritto spazio aperto posto a sud, sia dal prospetto posteriore prospiciente sulla stradina interna che collega la proprietà alla vicinale Cerzone. In particolare al piano terra sono dislocate cucina e soggiorno tra loro comunicanti oltre ad un'ulteriore stanza, e un wc, mentre al primo piano vi sono altre quattro stanze, di cui tre prospicienti su uno stesso lungo balcone, oltre a un secondo WC ; il collegamento tra i 2 piani è realizzato mediante scala interna ad una sola rampa. E', infine da segnalare la presenza di un vano interrato accessibile da un'ulteriore scala interna.

Nel rinviare alla planimetria allegata per ogni ulteriore precisazione anche in merito alla distribuzione interna ed alle superfici precise dei singoli ambienti (*all. 4: rilievo planimetrico del C.T.U. - fabbricato*), è in questa sede ancora da riferire che entrambi i piani presentano altezza costante pari a circa 2,80 mt e che la superficie complessiva calpestabile della parte abitativa, con computo una sola volta della proiezione della scala, è pari a circa 155 mq (mq P.T. 85,80 + mq 1° P. 69,01), mentre quella del locale interrato avente altezza h= 2,60 è pari a circa 31 mq.

Per quanto attiene, invece, la superficie complessiva commerciale ponderata, da considerare

per la valutazione del valore di stima del fabbricato e della corte pertinente, è da considerare che dagli accertamenti eseguiti risultano da tenere in conto le seguenti superfici:

- Superficie lorda al PT → mq 114,52
- Superficie lorda al I P → mq 99,64
- Superficie lorda al P. int → mq 41,04
- Superficie balcone unico → mq 29,84

Ne consegue:

- superficie lorda commerciale del fabbricato (comprensiva di tramezzi interni e muri perimetrali fino a 50 cm, della superficie del vano interrato collegata alla parte abitativa computata al 50% e del balcone al 25%) pari a circa 242 mq (≈ mq lordi ab. 214,16 al 100% + mq lordi vano interrato 41,04 al 50% + mq balcone 29,84 al 25%).

Tenuto, quindi conto che la corte pertinente all'edificio, parzialmente pavimentata (stradina di accesso ed spazio aperto sul prospetto sud) ed incolta per la restante parte, ha una superficie pari a mq 1154,48 (mq 1269 (ente urbano catastale) – area di sedime fabbricato pari a mq 114,52), si può calcolare l'aliquota ponderata da portare in conto per calcolo complessivo:

- superficie ponderata della corte esterna = mq 34,53 (mq 114,52 al 10% ed i restanti mq 1154,48 (mq 1269 – mq 114,52) al 2%)

In definitiva, sviluppando i calcoli, risulta una superficie complessiva commerciale omogeneizzata del fabbricato e della corte pertinente, pari a circa 277 mq (≈ mq 242 + mq 34,53).

Passando ora a descrivere le condizioni e lo stato d'uso dell'intero immobile è, innanzitutto da riferire un complessivo aspetto di trascuratezza, che necessiterebbe di interventi di ripristino per salvaguardare almeno il decoro. In particolare risultano evidenti segni di degrado dovuti all'usura del tempo sia delle pareti esterne che interne, nonché dei soffitti, con scolorimenti e ammaloramenti dovuti a infiltrazioni di acqua di varia natura; anche la pavimentazione dell'unico grande balcone, che prospetta sulla superficie lastricata a sud, appare malandata con crescita di erbaccia in più punti. Le rifiniture interne, tipiche della L 219/81 sono di tipo economico con pavimenti a piastrelle quadrate di colore chiaro a piano terra e scuro con disegni al primo piano; gli infissi esterni sono in parte, per quanto detto, in PVC ed in parte in alluminio anodizzato; gli infissi interni sono invece in legno tamburato di colore scuro; ancora è da segnalare l'usura dei pezzi igienici presenti nei 2 bagni. Per quanto riguarda, infine, gli impianti è da segnalare che risultano tutti funzionanti anche se non è stato possibile accertarne la conformità alle norme vigenti; in particolare si segnala lo scarico dell'impianto fognario in fossa settica e l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento, a termosifoni, mediante un bombolone a gas posto all'esterno (all. 4: rilievo fotografico del CTU - fabbricato).

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, nel ricordare che la formale richiesta di documenti utili all'espletamento dell'incarico fu inviata al Comune di Morra de Sanctis a mezzo PEC in data 23/12/2019 e che fu possibile la loro acquisizione in data 25/2/2020 (*all. 2: richiesta PEC documenti al Comune di Morra del 23/12/2019 e nota di consegna atti del 25/2/2020*), è da riferire che, dal certificato urbanistico rilasciato, risulta che la particella 644 del foglio 40, che individua l'ente urbano su cui è edificato il fabbricato, come del resto anche le altre particelle di interesse (n. 638, 639 e 641) ricadono secondo il vigente Piano di Fabbricazione in zona agricola; nel merito, rinviando per ogni doveroso approfondimento sulle prescrizioni / opportunità previste per tali zone al suddetto certificato allegato, risulta opportuno in questa sede precisare che nella zona in cui ricade il fabbricato, è previsto un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc / mq – *abitativo* e 0,07 mc / mq – *pertinenze*. Ancora dal certificato rilasciato risulta che le predette part.ile non ricadono nelle aree percorse dal fuoco come da planimetria dei terreni comunali percorsi dal fuoco, ai sensi e per gli effetti del D.L. 332 /1993, convertito in legge n. 428 del 29/10/1993, in materia di difesa delle aree protette dagli incendi del bosco (*all. 2: certificato di destinazione urbanistica*).

Nello specifico del fabbricato, realizzato sulla particella 644 e ristrutturato ai sensi della legge 219/81 e s.m.i è, poi da riferire che esso fu riparato in virtù della concessione n. 230/84 rilasciata il 13/12/1984 (*all. 2: doc. urbanistica fabbricato - C.E. n. 230/84*). Dal confronto tra le planimetrie autorizzate e lo stato dei luoghi riscontrato si potuto verificare che sussistono varie difformità che di seguito si descrivono in maniera succinta (*cf. all. 4: rilievo planimetrico del C.T.U.- fabbricato con all. 2: doc. urbanistica fabbricato – atti collaudo finale con relazione e grafici*):

- a ) modifica del prospetto posteriore con realizzazione di una porta di ingresso piano terra – prospetto nord;
- b ) realizzazione di un precario spazio verandato antistante il prospetto posteriore a nord per l'allocazione della caldaia per il riscaldamento;
- c ) chiusura di una porta sul prospetto sud che prevedeva un accesso dall'esterno, al ripostiglio autonomo, che oggi risulta annesso all'unico WC oggi esistente al PT ed in cui è stata anche realizzata una porta di collegamento, non prevista nei grafici autorizzati, al piccolo disimpegno di servizio alla scala che consente l'accesso alle stanze ubicate al primo piano;
- d ) mancata realizzazione del secondo WC al piano terra, con conseguente ingrandimento della sala soggiorno;
- e ) realizzazione di un tramezzo nell'ampia stanza da letto ubicata al primo piano, sulla sinistra per chi proviene dalle scale, con conseguente suddivisione della stessa in 2 ambienti tra loro comunicanti.

Trattasi di difformità urbanistiche sanabili con permesso di costruire in sanatoria, in quanto tra l'altro, riguardano modifiche dei prospetti con creazione di aperture in muri portanti per cui è da prevedere anche un deposito al genio civile in sanatoria; ciò comporterà l'intervento di varie figure professionali (progettista architettonico, rilevatore e verificatore strutturale, collaudatore e geologo) con costi comprensivi di oneri e sanzioni sommariamente preventivabili in 10 – 12.000 euro.

E', inoltre, da evidenziare che da quanto riferito dall'UTC nella nota di consegna atti del 25/2/2020, agli atti del Comune non risulta documentazione relativa all'agibilità e/o alla qualificazione energetica dell'immobile (all. 2: nota di consegna atti del 25/2/2020). Nel merito, risultando tale documentazione necessaria per procedere alla vendita, si ritiene opportuno segnalare che per regolarizzare tali aspetti è da prevedere una ulteriore spesa pari a circa 1.000 euro, somma che, cautelativamente, come l'atra, sarà decurtata dal valore di stima.

E', infine, da precisare per ogni opportunità di chi legge che, trattandosi di fabbricato autonomo, evidentemente, non vi sono oneri condominiali da pagare.

➤ **Prefabbricato (deposito / garage) al NCEU fi. 40, p.IIa 638**

Per quanto riguarda tale bene è, innanzitutto da riferire che trattasi di prefabbricato assegnato dal Comune di Morra De Sanctis a seguito del sisma del 23/11/1980, pertanto privo di assenti edilizi; da quanto riferito dal Comune nel verbale di consegna atti risulta, poi, che per tale immobile doveva essere previsto un utilizzo come deposito per attrezzi agricoli e ciò evidentemente non collima con quanto risulta dalle visure catastali secondo cui esso risulta, invece, accatastato come C/6 - garage (all. 2: nota di consegna atti del 25/2/2020 e all. 3: visure catastali del CTU del 25/11/2019).

Ancora è da riferire che non è stato possibile accedere all'interno del prefabbricato per l'indisponibilità delle chiavi al momento del sopralluogo; sul punto si precisa, però, che si è proceduto ad un accurato rilievo dall'esterno dell'immobile da cui risulta una forma rettangolare con dimensioni esterne pari a mt 5,60 x mt 4,40 e superficie lorda complessiva pari a circa 25 mq; l'altezza riportata nella planimetria catastale è pari a mt 2,70, mentre la superficie calpestabile è pari a circa 17 mq. La tipologia edilizia è quella tipica dei manufatti messi a disposizione dai Comuni nell'immediata emergenza post sisma ovvero costituita da lastre prefabbricate e copertura con lamiera in eternit; nel complesso la costruzione appare all'esterno senza segni di degrado visibili ma è evidente che sia da tenere in conto per i possibili acquirenti la necessità di dovere sostituire la copertura esistente in eternit (all. 4: rilievo foto - planimetrico del C.T.U. - prefabbricato).



Per la valutazione è invece, da considerare che si può valutare la superficie commerciale ponderata, assimilando l'immobile alla tipologia "Box non collegato ai vani principali"; sviluppando i calcoli:

- superficie parametrata commerciale del prefabbricato  $\approx$  13 mq (mq lordi 25 al 50%).

➤ **Capannone rurale al NCEU fi. 40, p.IIa 639**

Trattasi di un lungo edificio di un solo piano, in cui sono distinguibili due corpi di fabbrica tra loro contigui, realizzati con tipologie edilizie molto diverse; in pianta l'intero manufatto pignorato, identificato dalla particella 639, sviluppa una superficie



lorda complessiva pari a circa mq 192,07, con forma rettangolare di dimensioni pari a mt 32,25 x mt 6,10. Il primo corpo, verso la vicinale Cerzone, appare in migliori condizioni ed è realizzato in blocchi di cemento con copertura in tegole; il secondo, che si estende in prosecuzione del primo verso l'abitazione prima descritta, appare, invece, in condizioni molto più precarie ed è realizzato con struttura a travi e pilastri in c.a., chiusure con laterizi e blocchi e copertura in lamiera (all. 4: rilievo foto planimetrico del C.T.U. - capannone rurale).

Dalla planimetria catastale risulta che il primo corpo, dotato di 2 porte metalliche di accesso prospicienti sulla stradina interna di collegamento alla vicinale Cerzone, è suddiviso in 2 locali destinati a deposito. Nel merito è da precisare, infatti, che, non essendo stato possibile accedere all'interno di tale costruzione perché al momento del sopralluogo le chiavi non erano reperibili, si è ritenuto di poter considerare attendibile ai fini della stima tale suddivisione e le superfici desunte dalla detta planimetria, in quanto plausibili con l'ubicazione delle porte e con i riscontri delle misure prese all'esterno; dall'analisi effettuata risulta che si può ritenere congruo, quindi, attribuire ai due locali una superficie utile calpestabile pari rispettivamente a circa mq 18 e mq 32 (all. 4: rilievo planimetrico del C.T.U.- capannone rurale).

Per quanto riguarda, invece il corpo attiguo al precedente è, innanzitutto da riferire che esso è liberamente accessibile dall'esterno in quanto le aperture esistenti sono prive di porte di chiusura; dagli accertamenti eseguiti risulta, inoltre, una distribuzione degli spazi in 3 locali aventi rispettivamente, guardando da nord a sud, superficie utile calpestabile pari a circa mq 56, mq 21 e mq 27. Nello specifico è, poi, da segnalare che nel locale centrale, di dimensioni più piccole, risultano allocati due forni per la produzione di carbonella ed ancora che sul fronte prospiciente la stradina, nella parte verso l'abitazione, è presente un'ampia lamiera inclinata, sostenuta da una precaria struttura in ferro, che probabilmente è stata montata al solo scopo di proteggere le aperture prive di porte dalle intemperie (all. 4: rilievo fotografico del C.T.U. capannone rurale).

Nel rinviare alla planimetria allegata per ogni ulteriore precisazione anche in merito alla

distribuzione interna ed alle superfici precise dei singoli locali, è in questa sede ancora da riferire che l'altezza media dell'intero fabbricato è pari a mt 3,50, mentre la superficie complessiva calpestabile è pari a circa 154 mq (1° corpo mq 50,05 + 2° corpo mq 103,64). Per quanto attiene, invece, la superficie complessiva commerciale ponderata, da considerare per la valutazione del valore di stima del fabbricato, tenuto conto della superficie lorda, per quanto detto pari a mq 192,07 e dell'attuale destinazione d'uso a deposito agricolo, si valuta:

- superficie parametrata commerciale del fabbricato (comprensiva di tramezzi interni e muri perimetrali fino a 50 cm al 60%) pari a circa 115 mq ( $\approx$  mq lordi 192,07 al 60%).

Nell'evidenziare, poi, il complessivo stato di degrado e abbandono che non lascia adito a dubbi sulla necessità urgente di dover procedere a lavori di ripristino / completamento, almeno della parte in c.a., per consentire utilizzi pratici e decorosi dell'intera struttura (*all. 4: rilievo fotografico del C.T.U. - capannone rurale*), è da riferire, ancora, che per quanto riguarda gli aspetti urbanistici si sono acquisiti presso il Comune di Morra documenti da cui risulta che in data 25/9/2003 fu rilasciata ai sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e YYYYYYYY Concetta la C.E. n. 14/2003 per la riparazione del fabbricato de quo destinato a deposito agricolo; risulta, inoltre, che gli stessi in data 14/3/2005 presentarono domanda per la trasformazione del fabbricato da deposito agricolo e edificio destinato ad attività artigianale per la produzione di carbonella mediante combustione in forno di sansa e noccioli di pesco. Nel precisare che tale istanza di mutamento di destinazione d'uso fu rigettata con verbale della Commissione edilizia n. 8 del 15/3/2005, non essendo possibile svolgere attività commerciali in zona agricola, si è ritenuto, comunque, di poter utilizzare i grafici dello stato di fatto in essa contenuti per le verifiche di conformità dovendo essere essi, per ovvie ragioni rappresentativi dei grafici assentiti con la C.E. n. 14/2003 che non sono stati purtroppo forniti dal Comune (*all. 2: nota di consegna atti, istanza di cambio di destinazione d'uso con C.E. 14/2003 con grafici dello stato assentito e verbali commissione edilizia con parere negativo al cambio di destinazione d'uso*).

Dal confronto di detti grafici e lo stato dei luoghi accertato si potuto verificare che sussistono varie difformità che di seguito si descrivono in maniera succinta (*cfr. all. 4: rilievo planimetrico del C.T.U. e all. 2: istanza di cambio di destinazione d'uso con C.E. 14/2003 con grafici dello stato assentito*):

- a ) per il corpo in blocchi di cemento si è riscontrata una sostanziale conformità a meno di piccoli spostamenti delle aperture;
- b ) per il corpo con struttura in c.a. si segnala che nel locale, contiguo al corpo in blocchi di cemento è stato effettuato lo spostamento del tramezzo di chiusura a sud che di fatto ha ridotto la superficie utile del locale, a vantaggio del vano adiacente in cui sono ubicati i 2 forni. Risulta, inoltre, chiusa una porta sul fronte principale e aperto un finestrone alto sul lato posteriore.

Nel locale con i 2 forni, per quanto detto ampliato rispetto a quanto previsto nei grafici assentiti, risulta, invece, creata una diversa modalità di accesso dall'esterno, probabilmente per favorire una migliore ventilazione dello stesso; nello specifico risulta infatti una parziale demolizione del tramezzo di

separazione con l'ultimo locale posto più a sud e l'installazione dell'ampia lamiera inclinata innanzi descritta.

Trattasi di difformità urbanistiche sanabili con costi comprensivi di oneri e sanzioni allo stato solo sommariamente preventivabili in 2500 euro.

➤ **Deposito / stalla al NCEU fi. 40, p.lla 641**

Trattasi di una piccola costruzione di forma pressoché quadrata di dimensioni esterne in pianta pari a mt 6,20 x mt 5,80; la superficie calpestabile, suddivisa in 4 piccolissimi ambienti, è pari a mq 27, mentre la superficie lorda è pari a circa mq 36; la struttura è mista in blocchi e mattoni con copertura in tegole, sostenuta da un cordolo in cemento. Lo stato è al rustico e nel complesso le condizioni appaiono molto degradate, con evidenti necessità di lavori di completamento e ripristino pur tenendo conto di un utilizzo a ricovero di animali da cortile (all. 4: rilievo foto - planimetrico del C.T.U. - deposito / stalla).



Da quanto detto nel verbale di consegna atti trasmesso dal Comune risulta, poi, che per il manufatto non sono stati rilasciati assenti edilizi; nel merito è, però, da riferire che da quanto riportato nell'atto di compravendita con cui i coniugi XXXXX / YYYYYY acquistarono il bene dai sig.ri CCCCC, risulta che il bene fu edificato prima del 1967 (all. 2: nota di consegna atti e all. 1: atto di compravendita XXXX).

Nel rinviare alla planimetria allegata per ogni ulteriore precisazione anche in merito alla distribuzione interna ed alle superfici precise dei singoli locali, è in questa sede ancora da riferire che l'altezza interna della piccola costruzione è pari a mt 2,70.

Per quanto attiene, invece, la superficie complessiva commerciale ponderata, da considerare per la valutazione del valore di stima del fabbricato, tenuto conto della superficie lorda, per quanto detto pari a mq 36 e dell'attuale utilizzo a deposito / stalla, si valuta:

- superficie parametrata commerciale dell'immobile (comprensiva di tramezzi interni e muri perimetrali fino a 50 cm al 30%) pari a circa 10,8 mq (≈ mq lordi 36 al 30%).

– **Caratteristiche della zona**

I 4 (quattro) beni pignorati dalla ZZZZZZZZZ ai coniugi XXXXXXX / YYYYYYYY ed innanzi descritti, sono per quanto già detto, ubicati alla Contrada Selvapiana del Comune di Morra De Sanctis (Av), in una zona agricola abbastanza defilata e posta a circa 7 – 8 km dal centro del paese. La zona è raggiungibile dal centro del paese percorrendo, seppur con una certa difficoltà per chi



non è pratico dei luoghi, una serie di strade secondarie che si diramano dalla via Selvapiana che congiunge lo stesso alla strada statale 7 DIR, posta a Sud; allo stato è possibile accedere al fondo in cui sono ubicati i beni da un cancello rosso posto sul confine della strada vicinale Cerzone e da qui raggiungerli



percorrendo una breve stradina interna, rettilinea e non asfaltata (all. 4: rilievo foto planimetrico del C.T.U.). E', ancora da ribadire, per la piena consapevolezza dei possibili acquirenti, che tutti e quattro i beni sono da considerare allo stato interclusi in quanto ricadono in un appezzamento di terreno in cui vi sono particelle che non risultano pignorate, alcune delle quali neanche intestate ai debitori (si veda paragrafo descrittivo delle problematiche riscontrate a pag 4)

Per una più chiara comprensione del mercato immobiliare di riferimento è, ancora, da riferire che Morra De Sanctis è un piccolo paese dell'alta Irpinia, posto in posizione strategica sul fiume Ofanto, a circa 60 km dal capoluogo provinciale Avellino; il Comune, che negli ultimi 50 – 60 anni ha visto dimezzare la sua popolazione sino ai circa 1300 abitanti attuali, ha un'economia in cui all'agricoltura che occupa tutt'ora un ruolo importante, si è affiancato negli ultimi decenni un apparato industriale discretamente sviluppato in cui operano una decina di imprese attive nei comparti dei materiali da costruzione, della lavorazione dei metalli, dell'elettronica e della cantieristica; tra le aziende più grandi per dimensioni, è da ricordare la E.M.A. S.p.A. che effettua fusioni di precisione per il settore aeronautico e che occupa circa 400 addetti. Quanto descritto a proposito del tracollo demografico e le crisi economiche degli ultimi anni hanno reso il mercato immobiliare di Morra De Sanctis, molto stagnante, con la conseguenza che non si possono presagire per i beni oggetto di stima particolari interessi commerciali, tenuto, non solo conto della loro ubicazione in zona isolata, ma anche del loro stato abbastanza degradato che lascia prevedere la conseguente necessità di interventi di messa in pristino per consentire condizioni d'uso decorose.

– **Vincoli ed oneri giuridici**

Nel rinviare, per ogni ulteriore necessario approfondimento, ai paragrafi precedenti per quanto riguarda gli aspetti relativi alla proprietà / provenienza e alle altre limitazioni analiticamente descritte, è da riferire che dalla certificazione notarile in atti risulta che sull'intera consistenza pignorata gravano solo le seguenti formalità pregiudizievoli (all. 1: *certificaz. notarile e certificaz. integrativa*):

- ISCRIZIONE N.11596 / 1563 del 5/7/2003 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. rep. 38183 in Notar Romano Laura del 28/6/2006.

A favore: Adalya Banca Immobiliare S.p.a. con sede in Milano cod. fisc. 13263030150 (domicilio ipotecario eletto in via

Bianca di Savoia n.20 - Milano).

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Nocera Superiore (SA) il 20/11/1961 cod.fisc. RSP DNC 61S20 F913P e  
YYYYYYYY YYYYYYYY nata a Nocera Superiore (SA) il 26/3/1962 cod.fisc. CCL LTZ 62C66 F9131

- Mutuo di euro 52.000,00, durata 30 anni, ipoteca di euro 104.000,00 - gravante sugli immobili in oggetto . .

- TRASCRIZIONE N.11606 / 9487 del 26/7/2019 nascente da pignoramento n. 1610/2019 del 19/6/2019 Tribunale di  
Avellino (AV) . .

A favore: Unicredit S.p.a. con sede in Milano cod.fisc. 00348170101

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Nocera Superiore (SA) il 20/11/1961 cod.fisc. RSP DNC 61

Nel paragrafo che segue, specificamente dedicato alla stima del valore da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria dei beni pignorati, si terrà evidentemente conto di tutto quanto innanzi descritto a proposito della loro ubicazione, delle limitazioni esistenti, delle superfici / distribuzioni interne, dell'attuale stato di conservazione / dei costi da prevedere per consentirne un uso decoroso.

#### - Determinazione del valore economico dei beni pignorati

L'ubicazione dei beni pignorati alla Contrada Selvapiana del Comune di Morra De Sanctis (Av), in zona agricola, periferica e a prevalente destinazione rurale, con caratteristiche del mercato immobiliare note e consolidate nel tempo, ha consentito di procedere alla stima applicando il criterio sintetico - comparativo con immobili aventi caratteristiche simili.

Tenuto, quindi, conto che l'oggetto della stima riguarda i seguenti quattro beni:

▪ **quota di 1/1, in regime di comunione legale dei beni tra i sig.ri XXXXX XXXXXX e YYYYYY YYYYYY, degli immobili siti nel Comune di Morra De Sanctis (AV) alla Contrada Selvapiana:**

a) immobile (**FABBRICATO con CORTE**) al NCEU fi. 40, p.IIa 644, sub 1, cat A / 7, cl. U, cons 9,5 vani, sup 242 m<sup>2</sup>, r. € 711,42, piano T-1-S1;

b) Immobile (**PREFABBRICATO**) al NCEU fi. 40, p.IIa 638, cat C / 6, cl. 1, cons 17 m<sup>2</sup>, sup 24 m<sup>2</sup>, r. € 18,44, piano T;

c) Immobile (**CAPANNONE RURALE**) al NCEU fi. 40, p.IIa 639, cat C / 2, cl. 1, cons 144 m<sup>2</sup>, sup 191 m<sup>2</sup>, r. € 141,30, piano T;

d) Immobile (**DEPOSITO / STALLA**) al NCEU fi. 40, p.IIa 641, cat C / 2, cl. 1, cons 27 m<sup>2</sup>, sup 35 m<sup>2</sup>, r. € 26,49, piano T;

si sono esperite indagini presso operatori immobiliari locali che sono state confrontate con la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per ciò che concerne la tipologia "fabbricati di tipo economico" (all. 4: quotazioni immobiliari da banca dati dell'Agenzia delle Entrate).

Dagli accertamenti eseguiti risulta che nel mercato omogeneo di Morra De Sanctis (AV), per consistenze immobiliari ubicate in zone rurali del territorio comunale, come è la contrada Selvapiana, sia congruo assumere, tenuto conto del generale stato di crisi del mercato immobiliare, per gli immobili, del tipo di quelli in esame, un valore per unità di superficie lorda commerciale ragguagliata, per tener conto delle specificità di ognuno, in stato conservativo "normale", compreso all'incirca tra 320 e 390 €/mq ⇒ prezzo medio = 355 €/mq .

Nello specifico è, però, da ricordare che, per quanto innanzi esposto e puntualmente riferito agli interessati nel corso degli accertamenti (all. 0: nota informativa su problematiche esistenti con richiesta di

aut. a regol. catast. del 21/10/2021), il fondo su cui sono ubicati i beni, seppur dotato di un cancello di accesso le cui chiavi sono nel possesso dei debitori, è costituito da particelle di terreno che, dalle ispezioni ipotecarie, dalle visure catastali e dalla lettura dell'atto di compravendita, risultano, alcune nella proprietà dei debitori ma non sono oggetto del presente pignoramento (fg. 40 p.lle 116 e 143), ed altre, che, addirittura, non risultano a loro intestate, in quanto ancora in capo ai sig. CCCCC, che vendettero ai coniugi XXXXX / YYYY i beni oggi pignorati. Tale circostanza che determina una formale interclusione dei beni pignorati, probabilmente imputabile a possibili errori materiali negli atti e quindi di apparente non difficile soluzione, costituisce, comunque a parere dello scrivente, una limitazione, di fatto, all'appetibilità dei beni pignorati, che può essere quantificata, senza ricorrere ai rituali calcoli di indennità di servitù che si fanno in casi più problematici, in una riduzione del 5-6% del prezzo medio innanzi determinato. In definitiva, per tener conto di tale pregiudizio e riferendosi, ancora allo stato conservativo "*normale*", si ritiene di poter attribuire a immobili dello stesso tipo, ma con la anzidetta limitazione, un valore medio, per unità di sup. lorda commerciale ragguagliata, ridotto e, pari a 335 €/mq ( $\approx$  €/mq 355 - 5,5 %).

Assunto pertanto tale valore di mercato come prezzo base per la stima, di seguito si procederà alla valutazione di ognuno dei beni pignorati, tenendo conto delle loro specificità.

➤ **Stima del fabbricato con corte al NCEU fi. 40, p.lla 644**

Per quanto riguarda tale immobile, ristrutturato con i contributi ex L. 219/81 e dotato di area di pertinenza, incolta ad eccezione di alcune parti lastricate (individuata al catasto terreni come ente urbano identificato dalla p.lla 644 del foglio 40), avente superficie complessiva, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato, pari a 1269 mq, a parere dello scrivente, si deve ridurre il valore unitario esposto, riferito, per quanto detto, ad uno stato conservativo "*normale*", del 15% per tener conto delle specifiche condizioni, per come dettagliatamente descritte nei paragrafi precedenti, a cui si rinvia per ogni doveroso approfondimento. In questa sede si ricorda, per comodità di chi legge, che sono stati riscontrati evidenti segni di degrado dovuti all'usura del tempo sia delle pareti esterne che interne, nonché dei soffitti, con scolorimenti e ammaloramenti dovuti a infiltrazioni di acqua di varia natura; anche la pavimentazione dell'unico grande balcone, che prospetta sulla parte di corte lastricata a sud, appare malandata con crescita di erbaccia in più punti (*all. 4: rilievo fotografico del CTU - fabbricato*). La necessità di dover prevedere idonei interventi per ripristinare normali condizioni d'uso decorose, fa ritenere, pertanto, di poter valutare, un

**prezzo per unità di sup. comm. del fabbricato con corte pari a €/mq 285,00** ( $\approx$  €/mq 335 - 15 %).

Nei predetti paragrafi precedenti si è, inoltre, calcolata la superficie da portare in conto per la determinazione del valore commerciale giungendo alla seguente determinazione:

**superficie lorda commerciale ponderata del fabbricato con la corte pertinente  $\cong$  277 mq.**

Tali valutazioni consentono di poter stimare un:

**VALORE COMMERCIALE DEL FABBRICATO CON CORTE pari a euro 78.945 (285 €/mq x 277 mq)**

E', ancora, però, da tenere nel debito conto che, per quanto detto, sono state riscontrate sia difformità urbanistiche che catastali per la cui regolarizzazione si sono sommariamente quantificati i seguenti costi (si veda per i dettagli i paragrafi precedenti):

- regolarizzazione urbanistica → € 10 – 12.000
- regolarizzazione catastale → € 500
- agibilità e qualificazione energetica → € 1.000

Tale situazione, fatta salva ogni altra diversa determinazione del Giudice, induce lo scrivente, innanzitutto, a ribadire, ancora una volta, che le difformità catastali e la mancanza del certificato di qualificazione energetica, sono pregiudizievoli alla vendita del bene e che le somme previste per la regolarizzazione urbanistica siano, invece, da decurtare dal valore dello stesso, già in questa sede, prevedendo che i relativi oneri siano sostenuti dall'acquirente.

Qualora, pertanto, il Giudice concordasse con tali considerazioni, si ritiene di poter attribuire un

**VALORE DEL FABBRICATO CON CORTE  $\cong$  € 67.945,00** (€ 78.945 - € 11.000 per spese di regolarizzazione urbanistiche sommariamente determinate)

➤ **Stima del prefabbricato (deposito / garage) al NCEU fi. 40, p.IIa 638**

Per quanto detto nei paragrafi precedenti, a cui si rinvia per ogni approfondimento, tale immobile è un prefabbricato, avente forma rettangolare con dimensioni esterne pari a mt 5,60 x mt 4,40 e superficie lorda complessiva pari a circa 25 mq, che fu assegnato ai danti causa dei debitori dal Comune di Morra De Sanctis a seguito del sisma del 23/11/1980 ed è pertanto privo di assenti edilizi. Non è stato possibile accedere al suo interno per l'indisponibilità delle chiavi al momento del sopralluogo però, le discrete condizioni esterne della struttura, costituita da lastre prefabbricate e copertura con lamiera in eternit (*all. 4: rilievo fotografico del CTU - prefabbricato*), consentono comunque di poter effettuare la stima, considerando una riduzione del 25% del valore unitario innanzi determinato per tener conto della necessità da parte dei possibili acquirenti di dover risolvere il problema della copertura esistente in eternit. Sviluppando i calcoli si ritiene, pertanto di poter valutare, un

**prezzo per unità di sup. comm. del prefabbricato deposito / garage pari a €/mq 250,00** ( $\approx$  €/mq 335 - 25 %)

Negli stessi paragrafi precedenti, si è, inoltre, calcolato che la superficie da portare in conto per la

valutazione del valore commerciale di tale immobile, assimilato alla tipologia "Box non collegato ai vani principali", poteva essere così determinata:

**superficie lorda commerciale ponderata del prefabbricato deposito / garage  $\cong$  13 mq** ( $\approx$  mq lordi 25 al 50%)

Tali valutazioni consentono di poter stimare un:

**VALORE DEL PREFABBRICATO DEPOSITO / GARAGE  $\cong$  € 3.250,00** (250 €/mq x 13 mq) determinate)

Anche per tale immobile, è da porre in grande evidenza che, per quanto detto, sono state riscontrate difformità catastali per la cui regolarizzazione si è sommariamente quantificato il seguente costo (si veda per i dettagli i paragrafi precedenti):

- **regolarizzazione catastale**  $\rightarrow$  **€ 200**

Nel merito si ribadisce, ancora una volta, che, anche in questo caso, si tratta di difformità pregiudizievoli alla vendita del bene.

➤ **Stima del capannone rurale al NCEU fi. 40, p.IIa 639**

Nel rinviare, ancora, per ogni approfondimento ai paragrafi precedenti, si precisa che si tratta di un lungo edificio di un solo piano, in cui sono distinguibili due corpi di fabbrica tra loro contigui e realizzati con tipologie edilizie molto diverse. Il primo, a cui non è stato possibile accedere per indisponibilità delle chiavi, appare realizzato in blocchi di cemento con copertura in tegole e risulta in apparenti discrete condizioni; il secondo, contiguo al primo e privo di porte, appare in condizioni molto più precarie e risulta realizzato con struttura a travi e pilastri in c.a., chiusa con laterizi e blocchi e copertura in lamiera. La superficie lorda complessiva è pari a circa mq 192,07, con forma rettangolare di dimensioni pari a mt 32,25 x mt 6,10; la superficie complessiva calpestabile è, invece, pari a circa 154 mq (1° corpo mq 50,05 + 2° corpo mq 103,64).

Le assai scadenti condizioni generali del secondo corpo in cui sono allocati due forni per la produzione di carbonella, e la precaria struttura in ferro che sostiene un'ampia lamiera inclinata, probabilmente installata al solo scopo di proteggere le aperture, prive di porte, dalle intemperie (all. 4: rilievo fotografico del CTU - capannone rurale), fanno ritenere opportuno di applicare una riduzione del 25 % al valore unitario innanzi determinato, per quanto detto riferito ad uno stato conservativo "normale". Sviluppando i calcoli per tener conto della necessità di prevedere interventi adeguati al ripristino di condizioni d'uso sicure, si ritiene di poter valutare congruo un

**prezzo per unità di sup. comm. del capannone rurale pari a €/mq 250,00** ( $\approx$  €/mq 335 - 25 %).

Nei predetti paragrafi precedenti si è, poi, calcolata la superficie da portare in conto per la

valutazione del valore commerciale del bene, giungendo alla seguente determinazione, tenuto conto della sua attuale destinazione d'uso a deposito agricolo:

**superficie lorda commerciale ponderata del capannone rurale  $\cong$  115 mq** ( $\approx$  mq lordi 192 al 60%).

Tali valutazioni consentono di poter stimare un:

**VALORE COMMERCIALE DEL CAPANNONE RURALE pari a euro 28.750** (250 €/mq x 115 mq)

E', ancora, però, da rimarcare che, come per il fabbricato, sono state, per quanto detto, riscontrate sia difformità urbanistiche che catastali per la cui regolarizzazione sono stati sommariamente quantificati i seguenti costi (si veda per i dettagli i paragrafi precedenti):

- regolarizzazione urbanistica  $\rightarrow$  € 2.500
- regolarizzazione catastale  $\rightarrow$  € 300

Nel merito, ribadendo ancora una volta, che **le difformità catastali, sono pregiudizievoli alla vendita del bene**, lo scrivente ritiene, fatta salva ogni diversa determinazione del Giudice, che le somme ipotizzate per la regolarizzazione urbanistica siano da decurtare, già in questa sede, dal valore del bene, prevedendo anche in questo caso che i relativi oneri siano sostenuti dall'acquirente.

Ne consegue che, qualora il Giudice concordasse con la proposta del CTU, sia da valutare un

**VALORE DEL CAPANNONE RURALE  $\cong$  € 26.250,00** (€ 28.750 - € 2.500 per spese di regolarizzazione urbanistiche sommariamente determinate)

➤ **Stima del deposito / stalla al NCEU fi. 40, p.IIa 641**

Nel rinviare, anche in questo caso, ai paragrafi precedenti per ogni approfondimento, si evidenzia, in questa sede, che il bene è una piccola costruzione di forma pressoché quadrata di dimensioni esterne in pianta pari a mt 6,20 x mt 5,80; la superficie calpestabile, suddivisa in 4 piccolissimi ambienti, è pari a mq 27, mentre la superficie lorda è pari a circa mq 36. Trattasi di una struttura mista in blocchi e mattoni con copertura in tegole, sostenuta da un cordolo in cemento, che dall'atto di compravendita risulta edificata prima del 1967 e per la quale non sono stati reperiti assenti edilizi. Allo stato si presenta al rustico ed in condizioni molto, molto degradate (*all. 4: rilievo fotografico del CTU - deposito / stalla*); tale situazione, che impone di prevedere la necessità di interventi di completamento e ripristino anche per un utilizzo decoroso anche come ricovero per animali da cortile, fa ritenere opportuna l'applicazione di una riduzione del 25% al valore unitario innanzi determinato, per quanto detto riferito, invece, ad uno stato conservativo "normale".

Sviluppando i calcoli per tener conto di tali necessità si ritiene di valutare congruo un

**prezzo per unità di sup. comm. del capannone rurale pari a €/mq 268,00** ( $\approx$  €/mq 335 - 25 %).

Dal calcolo effettuato nei predetti paragrafi precedenti risulta, poi, che la superficie da portare in

conto per la determinazione del valore commerciale, tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso del bene a deposito, è stata così determinata:

**superficie lorda commerciale ponderata del deposito / stalla  $\cong$  10,8 mq** ( $\approx$  mq lordi 36 al 40%).

Tali valutazioni consentono di poter stimare un:

**VALORE DEL PREFABBRICATO DEPOSITO / STALLA  $\cong$  € 2.700,00** (250 €/mq x 10.8 mq)

Anche per tale immobile è da evidenziare, che, per quanto detto, **sono state riscontrate difformità catastali** per la cui regolarizzazione si è sommariamente quantificato il seguente costo (si veda per i dettagli i paragrafi precedenti):

- regolarizzazione catastale  $\rightarrow$  € 200

Nel merito si ribadisce, ancora una volta, che, anche in questo caso, si tratta di difformità pregiudizievoli alla vendita del bene.

Da quanto esposto discende che sia, a questo punto, possibile determinare, il valore di mercato complessivo dell'intera consistenza pignorata, come semplice sommatoria dei singoli valori stimati.

Per la **valutazione del prezzo base per la vendita giudiziale** lo scrivente, nel ribadire ancora una volta

- che i beni pignorati insistono su un fondo costituito da particelle di terreno, alcune delle quali nella proprietà dei debitori, ma non oggetto del presente pignoramento (fg. 40 p.lle 116 e 143), ed altre, che, addirittura, non risultano a loro intestate, in quanto ancora in capo ai sig. CCCCC, che vendettero ai coniugi XXXXXXX / YYYYYYYY i beni oggi pignorati e che quindi tale condizione li rende di fatto formalmente interclusi,
- che per ognuno di essi sono state riscontrate difformità catastali pregiudizievoli alla vendita la cui regolarizzazione, al costo complessivo preventivato dal CTU in euro 1400, non è stata autorizzata dal creditore precedente, subordinando ogni decisione all'esito delle risultanze della stima del valore degli immobili,

ritiene, però che, **trattandosi di una vendita coattiva**, che evidentemente non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", non godendo di tutta quella serie di snellezze e facilitazioni comuni nelle vendite tra privati, **sia da prevedere, fatta salva ogni diversa determinazione de I Giudice, un abbattimento del 10% sul valore di mercato stimato per ogni singolo bene.**

Nella tabella riepilogativa che segue si riportano, in forma riassuntiva, i dati di interesse per il calcolo del prezzo base per la vendita giudiziale dell'intera consistenza pignorata oggetto della presente relazione di stima.

BENI PIGNORATI	VALORE DI MERCATO STIMATO	PREZZO BASE STIMATO PER LA VENDITA - proposta riduzione del 10% per vendita coattiva previa accettazione del Giudice -
<b>FABBRICATO CON CORTE</b> (ente urbano 1269 mq) 1 - al NCEU fi. 40, p.lla 644, sub 1, cat A / 7, cl. U, cons 9,5 vani, sup 242 m2, r. € 711,42, piano T-1-S1	€ 67.945	€ 61.151 (€ 67.945 - 10%)
<b>PREFABBRICATO DEPOSITO / GARAGE</b> 2 - al NCEU fi. 40, p.lla 638, cat C / 6, cl. 1, cons 17 m2, sup 24 m2, r. € 18,44, piano T	€ 3.250	€ 2.925 (€ 3.250 - 10%)
<b>CAPANNONE RURALE</b> 3 - al NCEU fi. 40, p.lla 639, cat C / 2, cl. 1, cons 144 m2, sup 191 m2, r. € 141,30, piano T	€ 26.250	€ 23.625 (€ 26.250 - 10%)
<b>DEPOSITO / STALLA</b> 4 - al NCEU fi. 40, p.lla 641, cat C / 2, cl. 1, cons 27 m2, sup 35 m2, r. € 26,49, piano T	€ 2.700	€ 2.430 (€ 2.700 - 10%)
<b>TOTALI CONSISTENZA PIGNORATA</b>	€ 100.145	€ 90.131

In definitiva, in adempimento al mandato conferito, si valuta congruo attribuire il seguente :

**PREZZO BASE PER LA VENDITA GIUDIZIALE DELLA CONSISTENZA PIGNORATA COSTITUITA DA:**

- **FABBRICATO CON CORTE** (al NCEU fi. 40, p.lla 638, cat C / 6, cl. 1, cons 17 m2, sup 24 m2, r. € 18,44, piano T);
- **PREFABBRICATO DEPOSITO / GARAGE** (al NCEU fi. 40, p.lla 638, cat C / 6, cl. 1, cons 17 m2, sup 24 m2, r. € 18,44, piano T);
- **CAPANNONE RURALE** (al NCEU fi. 40, p.lla 639, cat C / 2, cl. 1, cons 144 m2, sup 191 m2, r. € 141,30, piano T);
- **DEPOSITO / STALLA** (al NCEU fi. 40, p.lla 641, cat C / 2, cl. 1, cons 27 m2, sup 35 m2, r. € 26,49, piano T)

*euro 90.130,00* ( ≈ € 100.145,00 - 10% (abbattimento per vendita forzata ) )

Avellino, Giugno 2021

Il C.T.U.  
**Ing. Maurizio CCCCC**



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AVELLINO  
ISCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALE  
N. 977

## CONCLUSIONI

Nei paragrafi precedenti lo scrivente ing. Maurizio CCCCC, nominato CTU per la procedura esecutiva n. 93/2019 R.G.E. pendente presso il Tribunale di Avellino, ha proceduto alla stima della consistenza immobiliare pignorata dalla ZZZZZZZZ ai sig.ri XXXXXX XXXXXX e YYYYYY YYYYYYY e di proprietà degli stessi per una quota pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in regime di comunione dei beni.

Nel precisare, innanzitutto, che nel corso degli accertamenti si è appreso che la sig.ra YYYYYYYY YYYYYYY è deceduta in data 19/8/2019, si evidenzia che la consistenza pignorata, ubicata alla contrada Selvapiana s.n.c. del Comune di Morra De Sanctis (AV), è costituita da n. 4 beni (fabbricato con corte, prefabbricato, capannone rurale, deposito / stalla) ubicati in un fondo agricolo, dotato di un cancello di accesso le cui chiavi sono nel possesso dei debitori, costituito, però, da particelle di terreno che risultano, alcune nella proprietà degli stessi debitori ma che non sono oggetto del presente pignoramento, ed altre, che, addirittura, non risultano a loro intestate, essendo ancora nella proprietà dei loro danti causa. Tale circostanza determina una formale interclusione dei beni pignorati di cui si è tenuto conto nella valutazione.

In definitiva, dagli accertamenti eseguiti e tenuto conto dei costi sommariamente determinati per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate, si è valutato

**PREZZO BASE PER VENDITA GIUDIZIALE DELL'INTERA CONSISTENZA PIGNORATA = euro 90.130,00**

(N.B. : prezzo con abbattimento proposto per vendita coattiva pari al 10%)

Nel rimandare per ogni opportuno approfondimento, anche descrittivo, agli appositi paragrafi precedenti, è da rimarcare con la massima enfasi, che tutti i beni presentano difformità catastali da regolarizzare in quanto pregiudizievole per la vendita.

Nel merito si precisa che, per come riferito anche al Giudice, il creditore procedente, ritualmente informato dal CTU, non ha autorizzato tale regolarizzazione, subordinando ogni decisione all'esito delle risultanze della stima del valore degli immobili.

Si evidenzia, infine, per ogni opportunità, che in allegato 5 è riportata una scheda sintetica riepilogativa con l'indicazione dei dati di maggior interesse:

- **SCHEDA SINTETICA DELLA CONSISTENZA OGGETTO DI STIMA: SI VEDA ALLEGATO n. 5**

*Il C.T.U. rende la presente relazione, composta di 28 pagine, in serena coscienza, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.*

Avellino, Giugno 2021

Il C.T.U.  
Ing. Maurizio CCCCC



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. AVELLINO  
DOT. ING. MAURIZIO CCCCC  
ISCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALE  
ORD. N. 377

## ELENCO ALLEGATI CONSULENZA TECNICA

- ◆ Allegato 0 - *Decreto di fissazione ud. ex art. 569 cpc con nomina CTU; nomina custode giudiziale ex art. 569 c.p.c. ; verb. di giuramento CTU del 14/10/2019; scheda riassuntiva per tribunale; telegramma del custode giudiziale per inizio operazioni peritali e verbali di accesso redatti dal custode; certificato di morte della sig.ra YYYYYY YYYYY; verbali di sopralluogo del 17/12/2019 e 25/2/2020; nota informativa su problematiche esistenti con richiesta di aut. a regol. catast. del 21/10/2021; PEC con risposta del creditore procedente; istanza chiarimenti CTU del 22/10/2019 e provv. GE; verb. ud dell'1/12/2020 di ripresa op\_peritali; ist\_proroga CTU del 31\_1\_2020 e provv\_accoglim GE; verb di rinvio a ud 22\_6\_2021.*
- ◆ Allegato 1 - *Atto di precetto; atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione; istanza di vendita; certificazioni notarile del notaio ZZZZZZZZ MMMMMMMM, atto di compravendita XXXXXX – YYYYYYY per notar RRRRRRR.*
- ◆ Allegato 2 - *Richiesta PEC documenti al Comune di Morra del 23/12/2019; nota di consegna atti del 25/2/2020; certificato di destinazione urbanistica; doc. urbanistica fabbricato (C.E. n. 230/84 – atti colludo finale con rel e grafici – deposito genio civile); doc urbanistica capannone rurale (istanza di cambio di destinazione d'uso con C.E. 14/2003 con grafici dello stato assentito e verbali commissione edilizia con parere negativo al cambio di destinazione d'uso)*
- ◆ Allegato 3 - *Visure e planimetrie catastali del del CTU del 25/11/2019; visure catastali presso il Comune di Morra del 3/2/2020; ispezione ipotecaria del 6/3/2020; quotazioni immobiliari da banca dati dell'Agenzia delle Entrate*
- ◆ Allegato 4 - *Rilievo fotografico e planimetrico del CTU (fabbricato, prefabbricato, capannone rurale, deposito /stalla).*
- ◆ Allegato 5 - **SCHEDA SINTETICA RELATIVA AL BENE OGGETTO DI STIMA.**
- ◆ Allegato 6 - **RICEVUTE DI TRASMISSIONE COPIA DELLA RELAZIONE DI CTU ALLE PARTI .**
- ◆ Allegato 7 - **COMPETENZE PROFESSIONALI E SPESE .**

Avellino, Giugno 2021

Il C.T.U.  
Ing. Maurizio CCCCC



# TRIBUNALE DI AVELLINO

**c.a. : G.E. dott.ssa Michela PPPPP**

**Esecuzione Immobiliare n. 93/2019 R.G.E.**

**BANCA ZZZZZZZZZZ**

*contro*

**XXXXXXX XXXXXXXX e YYYYYYYY YYYYYY**

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

- **All. 0** : *Decreto di fissazione ud. ex art. 569 cpc con nomina CTU; nomina custode giudiziale ex art. 569 c.p.c. ; verb. di giuramento CTU del 14/10/2019; scheda riassuntiva per tribunale; telegramma del custode giudiziale per inizio operazioni peritali e verbali di accesso redatti dal custode; certificato di morte della sig.ra YYYYYYYY YYYYYY; verbali di sopralluogo del 17/12/2019 e 25/2/2020; nota informativa su problematiche esistenti con richiesta di aut. a regol. catast. del 21/10/2021; PEC con risposta del creditore precedente; istanza chiarimenti CTU del 22/10/2019 e provv. GE; verb. ud dell'1/12/2020 di ripresa op\_peritali; ist\_proroga CTU del 31\_1\_2020 e provv\_accoglim GE; verb di rinvio a ud 22\_6\_2021*

**Il C.T.U.  
ing. Maurizio GCCCC**



# TRIBUNALE DI AVELLINO

**c.a. : G.E. dott.ssa Michela P P P P P**

**Esecuzione Immobiliare n. 93/2019 R.G.E.**

**BANCA ZZZZZZZZZZ**

*contro*

**XXXXXXXX XXXXXXXX e YYYYYYYY YYYYYY**

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

- **All. 1** : *Atto di precetto; atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione; istanza di vendita; certificazioni notarile del notaio ZZZZZ MMMMM, atto di compravendita XXXXXX - YYYYYYY per notar RRRRR.*

**Il C.T.U.  
ing. Maurizio CCCCC**



# TRIBUNALE DI AVELLINO

**c.a. : G.E. dott.ssa Michela PPPPP**

**Esecuzione Immobiliare n. 93/2019 R.G.E.**

**BANCA ZZZZZZZZZZ**

*contro*

**XXXXXXXX XXXXXXXX e YYYYYYYY YYYYYY**

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

- **All. 2** : *Richiesta PEC documenti al Comune di Morra del 23/12/2019; nota di consegna atti del 25/2/2020; certificato di destinazione urbanistica; doc. urbanistica fabbricato (C.E. n. 230/84 - atti colludo finale con rel e grafici - deposito genio civile); doc urbanistica capannone rurale (istanza di cambio di destinazione d'uso con C.E. 14/2003 con grafici dello stato assentito e verbali commissione edilizia con parere negativo al cambio di destinazione d'uso).*

**Il C.T.U.  
ing. Maurizio CCCCC**



# TRIBUNALE DI AVELLINO

**c.a. : G.E. dott.ssa Michela PPPPP**

**Esecuzione Immobiliare n. 93/2019 R.G.E.**

**BANCA ZZZZZZZZZZ**

*contro*

**XXXXXXXX XXXXXXXX e YYYYYYYY YYYYYY**

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

- **All. 3** : *Visure e planimetrie catastali del del CTU del 25/11/2019; visure catastali presso il Comune di Morra del 3/2/2020; ispezione ipotecaria del 6/3/2020; quotazioni immobiliari da banca dati dell'Agenzia delle Entrate.*

**II C.T.U.  
ing. Maurizio GCCCC**



# TRIBUNALE DI AVELLINO

**c.a. : G.E. dott.ssa Michela P P P P P**

**Esecuzione Immobiliare n. 93/2019 R.G.E.**

**BANCA ZZZZZZZZZZ**

*contro*

**XXXXXXXX XXXXXXXX e YYYYYYYY YYYYYYY**

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

- **All. 4** : *Rilievo fotografico e planimetrico del CTU (fabbricato, prefabbricato, capannone rurale, deposito /stalla).*

**Il C.T.U.**  
**ing. Maurizio CCCCC**



# TRIBUNALE DI AVELLINO

**c.a. : G.E. dott.ssa Michela PPPPP**

**Esecuzione Immobiliare n. 93/2019 R.G.E.**

**BANCA ZZZZZZZZZ**

*contro*

**XXXXXXXX XXXXXXXX e YYYYYYYY YYYYYYY**

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

- **All. 5** : *SCHEDA SINTETICA RELATIVA AL BENE OGGETTO DI STIMA.*

**II C.T.U.**  
**ing. Maurizio CCCCC**



# TRIBUNALE DI AVELLINO

**c.a. : G.E. dott.ssa Michela P P P P P**

**Esecuzione Immobiliare n. 93/2019 R.G.E.**

**BANCA ZZZZZZZZZZ**

*contro*

**XXXXXXXX XXXXXXXX e YYYYYYYY YYYYYY**

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

- **All. 6** : *RICEVUTE DI TRASMISSIONE COPIA DELLA RELAZIONE DI CTU ALLE PARTI*

**Il C.T.U.  
ing. Maurizio CCCCC**



*Maurizio CCCCC*

# TRIBUNALE DI AVELLINO

**c.a. : G.E. dott.ssa Michela P P P P P**

**Esecuzione Immobiliare n. 93/2019 R.G.E.**

**BANCA ZZZZZZZZZZ**

*contro*

**XXXXXXXX XXXXXXXX e YYYYYYYY YYYYYY**

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

- **All. 7 : COMPETENZE PROFESSIONALI E SPESE .**

**ing. Maurizio CCCCC**  
C.T.U.  
  
