

## Consistenza immobiliare pignorata in Morra De Sanctis (Av) alla C.da Selvapiana s.n.c.

### SCHEMA SINTETICA



### Identificazione del bene oggetto di stima

Trattasi di consistenza immobiliare costituita da n. 4 immobili pignorati, ubicati alla contrada Selvapiana del Comune di Morra De Sanctis (Av); di seguito gli identificativi dei beni:

**DATI CATASTALI** *IMMOBILE 1* → al N.C.E.U.: 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) - FABBRICATO con

→ al C. T. : fi. 40, p.lla 644, (ENTE URBANO, sup. a 12 e ca 69, r.d. - , r.a. - ), - CORTE

*IMMOBILE 2* → al N.C.E.U.: 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, - PREFABBRICATO

*IMMOBILE 3* → al N.C.E.U. : 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, - CAPANNONE RURALE

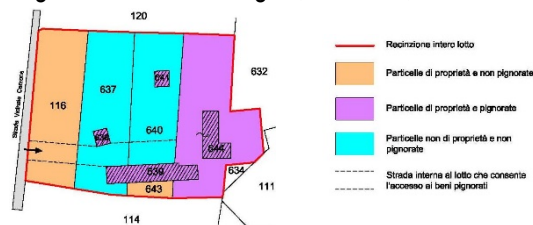
*IMMOBILE 4* → al N.C.E.U. : fi. 40, p.lla 641 (cat C / 2, cl. 1, cons 27 m<sup>2</sup>, sup 35 m<sup>2</sup>, r. € 26,49, - DEPOSITO / STALLA

Il tutto in ditta XXXXX XXXXX e YYYYY YYYYY in quota pari a ½ in regime di comunione legale dei beni.

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

E' innanzitutto da evidenziare che tutti i beni presentano difformità catastali che sono da regolarizzare in quanto pregiudizievoli per la vendita; nel merito si precisa che, per come riferito anche al Giudice, il creditore procedente, ritualmente informato dal CTU di tale circostanza, non ha autorizzato le regolarizzazioni prospettate dal CTU, subordinando ogni decisione all'esito delle risultanze della stima del valore degli immobili.

E' poi, ancora da riferire che 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, dagli accertamenti eseguiti, risultano, alcune nella proprietà dei debitori ma non sono oggetto del presente pignoramento (fg. 40 p.lle 116 e 643), ed altre, che, invece, risultano ancora intestate ai loro danti causa (fg. 40 p.lle 637 e 640). 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, allo stato, consente l'unica possibilità di accesso ai beni pignorati dalla vicinale Cerzone ed a tal proposito, si precisa che dalla documentazione reperita non risultano asservimenti di tale stradina. Di tale situazione di formale interclusione dei beni, ritualmente comunicata agli interessati sin dall'Ottobre 2020, si è tenuto conto nella stima del valore dei beni.



### Descrizione sommaria dei beni

**UBICAZIONE e CONFINI** per quanto detto i quattro immobili pignorati sono ubicati alla contrada Selvapiana del Comune di Morra; 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 è possibile raggiungere i beni pignorati da un cancello in ferro di colore rosso posto, per chi proviene dal centro del paese, sul lato destro della strada vicinale Cerzone.

Il fabbricato con corte (al NCEU - foglio 40, p.la 644) confina a sud con p.lle 111 e 632, ad est con p.la 120 e a nord con la p.la 640 intestata alla sig.ra Chirico Antonietta + 2; il prefabbricato (al NCEU - foglio 40, p.la 638) è entrostante la p.la 637 intestata al C.T. alla sig.ra Chirico Antonietta + 2 (tale p.la a nord confina con la p.la 116 non pignorata ed intestata ai debitori); il capannone rurale (al NCEU - foglio 40, p.la 639) è entrostante la p.la 640 intestata al C.T. alla sig.ra Chirico A. + 2; il deposito / stalla (al NCEU - foglio 40, p.la 641) è entrostante la p.la 640 ancora intestata al C.T. alla sig.ra Chirico A. + 2.



- **FABBRICATO CON CORTE** : trattasi di costruzione isolata che si sviluppa su due livelli con locale interrato, ristrutturata con i contributi della L 219/81 e dotata di area di pertinenza (ente urbano), incolta ad eccezione di alcune parti lastricate, avente superficie complessiva, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato, pari a 1269 mq. I lavori di riparazione sono stati ultimati alla fine degli anni 80 e la struttura, che sviluppa una superficie lorda in pianta pari a circa 115 mq, è di tipo misto, con murature portanti in tufo e solai latero cementizi. La distribuzione interna prevede al piano terra una cucina e un soggiorno tra loro comunicanti oltre ad un'ulteriore stanza e ad un wc; al primo piano sono, invece dislocate altre quattro stanze, di cui tre prospicienti su uno stesso lungo balcone, oltre a un secondo WC. Per quanto riguarda 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. 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. Tenuto conto delle destinazioni delle superfici lorde in gioco e della superficie della corte è stata determinata una superficie lorda commerciale del fabbricato con corte ≈ mq 277. Nel complesso l'intero fabbricato con rifiniture tipiche della L 219/81, appare in condizioni degradate per l'usura del tempo, con ammaloramenti e scolorimenti sia delle pareti esterne ed interne che dei soffitti; anche la pavimentazione dell'unico grande balcone, che prospetta sulla superficie lastricata a sud, appare malandata con crescita di erbaccia in più punti. Delle condizioni rilevate che impongono di prevedere opere di ripristino per consentire un uso dignitoso del fabbricato si è tenuto conto riducendo il valore di stima. E', ancora, da riferire che sono state rilevate difformità urbanistiche sanabili con costi che, sommariamente determinati, sono stati decurtati dal valore di stima.
- **PREFABBRICATO** : trattasi di prefabbricato 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 essendo stato possibile accedere all'interno del prefabbricato per l'indisponibilità delle chiavi al momento del sopralluogo si è potuta desumere dalla planimetria catastale una superficie interna pari a 17 mq mentre la superficie lorda misurata è pari a 25 mq; dai calcoli effettuati, assimilando l'immobile alla tipologia "Box non collegato ai vani principali", si è valutata una superficie lorda commerciale del prefabbricato ≈ mq 13. La struttura, senza apparenti segni di degrado visibili all'esterno 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; si è tenuto conto della necessità da parte dei possibili acquirenti di dover risolvere il problema della copertura esistente in eternit riducendo il valore di stima.
- **CAPANNONE RURALE** : trattasi di 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, risulta realizzato in blocchi di cemento con copertura in tegole ed appare in apparenti discrete condizioni; il secondo con all'interno 2 forni per la produzione di carbonella, contiguo al primo e privo di porte, appare in condizioni molto, molto più precarie e risulta realizzato con struttura a travi e pilastri in c.a., chiusa con laterizi e blocchi e copertura in lamiera; della necessità di dover prevedere adeguati interventi per il ripristino di condizioni d'uso sicure e funzionali si è tenuto conto riducendo il valore di stima. La superficie lorda complessiva è pari a circa mq 192,07; dai calcoli effettuati, tenendo conto della sua attuale destinazione d'uso a deposito agricolo si è valutata una superficie lorda commerciale ≈ mq 115. E', infine, da riferire che sono state rilevate difformità urbanistiche sanabili con costi che sono stati sommariamente determinati e che sono stati decurtati dal valore di stima.
- **DEPOSITO / STALLA** : trattasi di piccola costruzione di forma pressoché quadrata, avente superficie lorda pari a circa mq 36; la superficie calpestabile, suddivisa in 4 piccolissimi ambienti, è, invece, pari a mq 27; dai calcoli effettuati,

tenendo conto dell'attuale destinazione d'uso a deposito, si è valutata una superficie lorda commerciale  $\approx$  mq 10,80. La struttura, mista in blocchi e mattoni con copertura in tegole, risulta dall'atto di compravendita edificata prima del 1967 e per essa non sono stati reperiti assenti edilizi. Lo stato è al rustico e le condizioni generali appaiono molto degradate; tale situazione, ha imposto di applicare una riduzione del valore di stima per prevedere la necessità di interventi di completamento e ripristino, anche per un utilizzo decoroso solo come ricovero per animali da cortile.

Appetibilità commerciale : la perdurante crisi del mercato immobiliare degli ultimi anni, che ha colpito anche il Comune di Morra De Sanctis, unitamente all'ubicazione dei beni pignorati in zona rurale / periferica, alle descritte situazioni particolari e allo scadente stato conservativo in cui essi versano, fa sì che non si possano presagire particolari interessi commerciali.

### Stato di possesso dei beni pignorati

Dalla documentazione in atti, risulta che la consistenza pignorata è di proprietà esclusiva dei debitori eseguiti, coniugi XXXXX XXXXX e YYYYY YYYYY, per una quota pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in regime di comunione dei beni; risultando la sig.ra YYYYY YYYYY deceduta il 19/8/2019 essa è allo stato nel possesso esclusivo del sig. XXXXX XXXXX.

### Attuale proprietà e provenienza

Dal certificato notarile in atti, rilasciato dal notaio in Messina, dr. Andrea Zuccarello Marcolini, risulta che la proprietà esclusiva della consistenza pignorata da parte dei sig.ri XXXXX XXXXX e YYYYY YYYYY deriva da acquisto dai sig.ri Ccccc Antonietta, Ccccc Salvatore e Ccccc Mario, con atto di vendita rogato dal notaio Laura Rrrrrrrr in Castelfranci (AV) il 28/6/2003 rep n. 38182 e racc n. 16479; gli immobili erano pervenuti ai venditori 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. Al sig. Ccccc Michele l'intera piena proprietà del terreno su cui insistono i fabbricati era a sua volta pervenuta per atto pubblico del 28/12/1972 rep. n. 2048 per Notar Ccccccc Adolfo (registrato a Sant'Angelo dei Lombardi in data 8/1/7973 al n. 134).

### Pratiche edilizie

Dal certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Morra De Santis, risulta che tutte le particelle 644/1, 638, 639 e 641 del foglio 40, che individuano i beni pignorati, ricadono secondo il vigente Piano di Fabbricazione in zona agricola; ancora è da riferire, per ogni opportunità, che dal medesimo certificato risulta che esse 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.

- **FABBRICATO CON CORTE** : ristrutturato ai sensi della legge 219/81 e s.m.i risulta riparato in virtù della concessione n. 230/84 rilasciata il 13/12/1984; dal confronto tra le planimetrie autorizzate e lo stato dei luoghi si è potuto verificare che sussistono varie difformità che sono state dettagliatamente analizzate e descritte nella relazione depositata.
- **PREFABBRICATO** : per quanto detto il prefabbricato 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; era previsto un uso come deposito per attrezzi agricoli.
- **CAPANNONE RURALE** : dai documenti acquisiti presso il Comune di Morra risulta che in data 25/9/2003 fu rilasciata ai sig.ri XXXXX XXXXX e YYYYY YYYYY la C.E. n. 14/2003 per la riparazione del fabbricato 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 ma che tale istanza di cambio di destinazione d'uso fu rigettata con verbale della Commissione edilizia n. 8 del 15/3/2005, non potendosi svolgere attività commerciali in zona agricola. Non essendo stato possibile reperire i grafici assentiti con la C.E. n. 14/2003, si sono utilizzati i grafici dello stato di fatto contenuti nella richiesta di cambio di destinazione d'uso per le verifiche di conformità dovendo essere essi, per ovvie ragioni rappresentativi dei grafici assentiti; dal loro confronto con quanto rilevato in sede di sopralluogo si è potuto verificare che sussistono varie difformità che sono state dettagliatamente analizzate e descritte nella relazione depositata.
- **DEPOSITO / STALLA** : per quanto detto per la piccola costruzione non sono stati reperiti assenti edilizi presso il Comune ma è da segnalare che dall'atto di compravendita essa risulta edificata prima del 1967.

### Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

Per quanto detto sono state rilevate per tutti i beni pignorati sia difformità catastali che urbanistiche per la cui descrizione si rinvia alla relazione depositata.

Nel rimarcare ancora una volta che le difformità catastali sono pregiudizievoli alla vendita e che il creditore procedente non ha autorizzato le regolarizzazioni prospettate dal CTU, subordinando ogni decisione all'esito delle risultanze della stima del valore degli immobili, si riporta di seguito un prospetto riassuntivo degli oneri stimati per procedere alla loro regolarizzazione:

• 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
<b>TOTALE SPESE</b>	euro	<b>1.400,00</b>

Per quanto riguarda le difformità urbanistiche riscontrate, si evidenzia che gli oneri per la loro regolarizzazione sono stati, caso per caso, cautelativamente, decurtati dal valore di stima di ogni bene. In particolare dal valore di stima del fabbricato con corte sono stati decurtati euro 11.000 e dal valore di stima del capannone rurale euro 2.500; entrambe le decurtazioni sono state effettuate avendo sommariamente determinate le spese tecniche e gli oneri prevedibili allo stato.

### Vincoli ed oneri giuridici

Dalla certificazione notarile in atti (a cui si rinvia per ogni necessario approfondimento), risulta che sulla consistenza pignorata gravano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE N.11596 / 1563 del 5/7/2003 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. rep. 38183 in Notar Rrrrrr 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: XXXXX XXXXX nato a Nocera Superiore (SA) il 20/11/1961 cod.fisc. RSP DNC 61S20 F913P e YYYYY YYYYY 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: XXXXX XXXXX nato a Nocera Superiore (SA) il 20/11/1961 cod.fisc. RSP DNC 61

### Altre informazioni utili per l'acquirente

Trattandosi di immobili isolati non sussistono oneri condominiali da pagare.

In definitiva:

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

FABBRICATO CON CORTE	(al NCEU fi. 40, p.lla 638)	→	(euro 61.151)
PREFABBRICATO	(al NCEU fi. 40, p.lla 638)	→	(euro 2.925)
CAPANNONE RURALE	(al NCEU fi. 40, p.lla 639)	→	(euro 23.625)
DEPOSITO / STALLA	(al NCEU fi. 40, p.lla 641)	→	(euro 2.430)

**euro 90.130,00**

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

