

TRIBUNALE DI AVELLINO

GIUDICE: dr.ssa Patrizia Grasso

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Procedimento esecutivo immobiliare n. 56/2024 R.G.E.

Promosso da

Contro

Esperto: arch. Cosimo DI RUBBO

RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA

INDICE

PREMESSA

ANALISI DEI FASCICOLI e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

VALUTAZIONE

CONCLUSIONI

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Grafici dello stato di fatto
- 3) Visure catastali
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Mappe catastali
- 6) Certificato di destinazione urbanistica
- 7) Altra Documentazione urbanistica
- 8) Verbali di sopralluogo
- 9) Comunicazioni e ricevute effettuate alle parti
- 10) Ricevute di avvenuta consegna della relazione alle parti

PREMESSA

Nell'udienza del 17/06/2024 il sottoscritto architetto Cosimo Di Rubbo veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati con il Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 56/2024 R.G.E. del Tribunale di Avellino, promosso da ***** e per essa ***** contro ***** , beni immobili siti nel Comune di Montemiletto (AV),

Elenco dei beni situati nel Comune di Montemiletto (AV), così come indicati agli atti:

abitazione di tipo popolare (con annessa cantina), foglio n. 5 p.la n 1228 cat. A/4 cl.3 vani 5. Contrada Sant'Angelo snc

Con il seguente mandato:

- 1.** Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, *PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:*
 - a. Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.

- 2. REDIGA** una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:
 - A- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - B- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;
 - C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).
 - D- La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq

ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi.

Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;

- E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
- G- Per la categoria “**terreni**” alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenze la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù
- H- Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c.
- I- Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967**, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J- Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;
- K- Per la categoria “**costruzioni**”, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, **ove necessario**, indichi **esplicitamente** per il bene soggetto a procedura esecutiva **l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06**;
- L- Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito **provveda a determinare la giusta indennità di occupazione**;
- M- **Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p.**, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

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

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del

contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito **riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione** al pari di quanto stabilito al punto 2.L della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
- L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H – I – J – K – L della presente;

- **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- i. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
- iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
 - Eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - Difformità urbanistico-edilizie
 - Difformità Catastali

- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura :**

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ulteriori informazioni per l'acquirente , concernenti:

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

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

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

6. **DEPOSITI, oltre la perizia in originale e due copie, ai fini della tutela** di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n.196/2003, **una ulteriore relazione di stima ove siano stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati sensibili; depositi in aggiunta**, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:

- a. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi **formato elettronico non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Relazione);
- b. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili**(indicaz. Relazione Oscurata);

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

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

ANALISI DEI FASCICOLI e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dall'analisi dei fascicoli si evincono le seguenti informazioni:

- Creditore precedente:

- Debitore esecutato:

- **Tipologia dei beni LOTTO UNICO** – nel loro stato di fatto così come verificato durante le operazioni di sopralluogo: i beni sono ubicati nel comune di Montemiletto (AV) e sono costituiti da una abitazione di tipo popolare (con annessa cantina) costituita da un fabbricato disposto su due livelli, ubicato in Contrada Sant'Angelo snc.

- **Proprietà e stato di possesso:**

I beni pignorati sono di proprietà di *****
Attualmente non sono utilizzati e risultano liberi
Sono nella disponibilità del Custode Giudiziario.

- **Catasto:**

Catastalmente i beni risultano individuati con i seguenti riferimenti: Comune di Montemiletto (AV) foglio n. 5 p.lla n 1228 cat. A/4 cl.3 vani 5.

- **Criticità emerse:**

I beni non vengono utilizzati da molto tempo, risentono della mancanza di manutenzione ordinaria e del fatto che per loro natura sono sottoposti a problemi di muffe. Lo stato generale di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la parte esterna (muratura in pietra) risulta abbastanza degradata, così come gli infissi e gli impianti igienico sanitari. Catastalmente necessitano di essere aggiornati.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Previo avviso alle parti tramite Posta Elettronica Certificata e Raccomandata a/r, le operazioni di sopralluogo furono svolte congiuntamente al Custode Giudiziario ***** di Avellino ciascuno per i propri adempimenti di rito, presso i beni da valutare.

Durante i sopralluoghi furono svolte le operazioni di rito ne venne verificata la consistenza: abitazione di tipo popolare (con annessa cantina) costituita da un fabbricato disposto su due livelli, con annessa cantina, ubicata in Contrada Sant'Angelo snc.

Relativamente allo stato di possesso lo stesso è in capo al custode giudiziario

Verbali di sopralluogo del 29/07/2024 e del 5/09/2024.

l'abitazione, di scarso valore architettonico, è formata da un fabbricato realizzato con murature in pietre distribuito su due livelli comunicanti tramite scala interna. Con il piano terra leggermente interrato, l'accesso avviene tramite due ingressi autonomi sia dal piano terra che dal piano rialzato. Mentre la cantina sottostante è accessibile da una piccola porticina in legno interna, tramite scala.

Lo stato conservativo generale non è dei migliori.

Eseguito il sopralluogo, verificata l'assenza di documentazione amministrativa presso l'UTC del Comune di Montemiletto (AV), recuperati i dati catastali tramite il servizio on-line dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ha provveduto all'espletamento del proprio mandato attraverso i risultati riportati nella presente relazione.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Ubicazione e contesto urbano

Il bene oggetto del presente procedimento piccola ABITAZIONE – LOTTO UNICO, risulta ubicato nel Comune di Montemiletto (AV), in contrada Sant'Angelo, in **Zona Urbanistica Omogenea "Art. 29-30 Nucleo di impianto storico di Casale San Nicola e Sant'Angelo"**, in zona periferica.

Localizzazione

I beni sono in una posizione facile da raggiungere (relativamente all'ubicazione esterna al paese di Montemiletto), in posizione riservata ma non isolata. Il Comune di Montemiletto si trova lungo la strada di comunicazione SS 90 delle puglie ed è facilmente raggiungibile anche tramite autostrada A16 (uscita Avellino Est).

Tipologia e descrizione degli immobili

Fabbricato in cattivo stato conservativo, formato da abitazione dislocata su due livelli, con doppio ingresso, scala interna e cantina annessa.

L'Abitazione oggetto di stima fa parte di un piccolo complesso abitativo extraurbano che include anche altre abitazioni limitrofe, urbanisticamente viene definito come "**Nucleo di impianto storico**". La tipologia abitativa è il risultato di stratificazioni edilizie, formate da una piccola struttura su due livelli: piano terra e primo piano collegati da scala interna. Con doppio accesso che consente l'ingresso autonomo all'abitazione con annessa cantina situata al piano interrato, quest'ultima non è riportata sulla documentazione catastale.

Foto degli esterni – piccola abitazione dislocata su due livelli con doppio ingresso



RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

Dall'analisi del fascicolo telematico risulta la presenza del Certificato Notarile (art. 567 C.p.C.) del Notaio ***** , attestante la proprietà dei beni, la storia e la provenienza.

Vincoli ed oneri giuridici:

- Ipoteca Volontaria

ISCRIZIONE NN. 5178/929 del 09/03/2006

Ipoteca Volontaria nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 08/03/2006 Numero di repertorio 146932 Notaio ***** Sede *****

A favore di ***** Sede MILANO Codice fiscale 13263030150 (Domicilio ipotecario eletto MILANO VIA TORTONA 33), contro ***** Nato il ***** a AVELLINO Codice fiscale *****

capitale € 140.000,00 Totale € 280.000,00 Durata 30 anni
Grava su Montemiletto Foglio 5 Particella 1228

- Ipoteca Legale

ISCRIZIONE NN. 14964/1294 del 06/10/2015

IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 0111012015 Numero di repertorio 850/1215 emesso da ***** Sede ROMA

A favore di ***** Sede ROMA Codice fiscale 11210661002 (Domicilio ipotecario eletto VIA MOCCIA, 64 AVELLINO), contro ***** Nato il ***** a AVELLINO Codice fiscale *****

capitale € 33.928,22 Totale € 67.856,44

Grava su Montemiletto Foglio 5 Particella 1228 Particella 206 Sub. 4

- Pignoramento

TRASCRIZIONE NN. 8914/7541 del 17/05/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/05/2024 Numero di repertorio 133312024 emesso da TRIBUNALE DI AVELLINO Sede AVELLINO

A favore di ***** Sede ROMA Codice fiscale 05028250263 (Richiedente: ***** CODICE FISCALE MLE BRN 66M23 A509 M VIA B MAFFEIN. IO 83100 AVELLINO), contro ***** Nato ***** a AVELLINO Codice fiscale *****

Grava su Montemiletto Foglio 5 Particella 1228

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

I beni sono ubicati tutti nel Comune di Montemiletto (AV), in zona extraurbana, la proprietà risulta essere di Zaccaria Donato nato ad Avellino il 29/01/1976 CF. ZCCDNT76A29A509X.

Alla data del sopralluogo i Beni risultavano essere non utilizzati, liberi.

In ordine alla proprietà dei beni si rimanda al certificato notarile allegato agli atti della procedura – si riporta un breve estratto: A ***** , l'intera piena proprietà dell'immobile di Montemiletto Foglio 5 Particella 1228 è pervenuta per atto di compravendita del 08/03/2006 Numero di repertorio 146931117478 Notaio ***** Sede AVELLINO trascritto il 09/03/2006 no. 5175/3876 da potere di ***** Nato il ***** a TORRE LE NOCELLE (A V) Codice fiscale *****.

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

Presso il comune di Montemiletto è stato possibile verificare la documentazione amministrativa relativa ai beni oggetto del procedimento.

Trattandosi un fabbricato costruito prima del 1967, privo di licenza e/o concessione edilizia non è stata individuata nessuna documentazione urbanistica in merito alla sua edificazione.

Presso l'UTC del comune risulta una sola pratica edilizia non ultimata, relativa ad una richiesta a nome del precedente proprietario del bene Pucino Ciriaco, relativo all'apertura di una finestra a cui non è stato dato nessun seguito: pratica edilizia n. 518 del 07 gennaio 1987.

Per quanto riguarda la documentazione catastale vi sono problematiche legate alla non presenza della cantina ed alcune piccole differenze a livello planimetrico.

Manca anche l'Attestazione di prestazione Energetica (APE).

I dati catastali sono da aggiornare.

Punto 1 c. - Identificazione catastale degli immobili

I beni risultano parzialmente censiti c/o l'agenzia del territorio, le planimetrie catastali dei luoghi non sono del tutto aggiornate così come l'assegnazione dei vari sub.

Attuale identificativi catastali dei beni:

Comune di Montemiletto (AV) foglio n. 5 p.lla n 1228 cat. A/4 cl.3 vani 5.

Punto 2 A - Elencazione delle pratiche edilizie relative ai beni;

I documenti recuperati, presso l'UTC del Comune di Montemiletto (AV) e presso lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Avellino, allegati alla presente relazione, sono i seguenti:

Documentazione recuperata:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Mappe catastali;
- Verifica della destinazione urbanistica;
- Documentazione tecnica ed urbanistica del fabbricato.

Punto 2 B - Descrizione analitica dei beni;

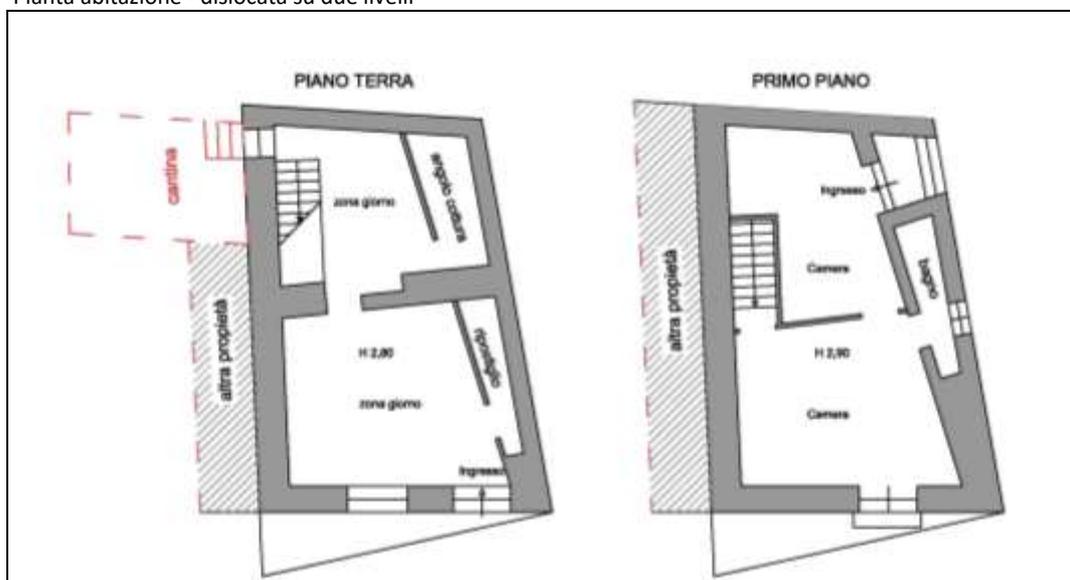
Piccola Abitazione – Lotto Unico

Abitazione autonoma situata in un piccolo fabbricato dislocato su due livelli collegati internamente da una scala, con cantina annessa, situata nella zona periferica del comune di Montemiletto (AV), nel piccolo agglomerato facente parte del “**Nucleo di impianto storico di Casale San Nicola e Sant’Angelo**”.

L’abitazione di scarso valore architettonico, realizzata in muratura continua di pietre, ha doppio accesso tramite due ingressi autonomi, al piano terra con piccola zona antistante (leggermente interrato da un alto) ed al primo piano tramite uno stretto vicoletto.

L’accesso alla zona di riferimento Via Sant’Angelo, avviene tramite una stretta strada percorribile anche in auto, non vi sono aree di sosta in zona.

Pianta abitazione - dislocata su due livelli



Il fabbricato che accoglie l’abitazione è il risultato di stratificazioni edilizie che ne hanno modellato l’aspetto attuale nel corso di vari rimaneggiamenti ed ampliamenti.

Attualmente lo stato conservativo è alquanto scadente non è collocabile in nessuna specifica tipologia architettonica. Costruito in muratura di pietra, lo stato conservativo di tutte le superfici esterne, così come gli infissi esterni (tutti da sostituire) denotano forte segni di degrado. L’intera struttura richiede un consistente intervento manutentivo. Anche gli interni se pur in miglior condizioni necessitano di manutenzione. Attualmente l’abitazione è priva degli allacci di acqua e luce e gli impianti tecnologici risultano alquanto obsoleti.

La piccola abitazione non è stata abitata/utilizzata da parecchio tempo, al suo interno sono stati rinvenute attrezzature ed altri materiali di un precedente utilizzo abbandonati alla rinfusa. Sono state riscontrate notevoli zone di muffa dovute ad umidità da risalita, molto evidenti soprattutto lungo la parete cieca priva di finestre.

La piccola abitazione è così distribuita:

- al piano terra formata da un zona giorno con due ambienti contigui, piccolo angolo cottura e ripostiglio;
- al primo piano, raggiungibile tramite scala interna o ingresso laterale, vi sono due ambienti distinti (camere) con bagno privo di corridoio e piccolo balcone.

Gli infissi interni così come tutte le rifiniture sono di scarso valore e necessitano di manutenzione. Le superfici di alcuni ambienti interni, quale il bagno e l'angolo cottura risultano alquanto inadeguate dato il loro spazio angusto.

Suddivisione degli spazi, così come verificato durante il sopralluogo e dai documenti a disposizione:

Piano terra	
- Ingresso - zona giorno –scala int.	sup. 33,00 mq
- Angolo cottura	sup. 04,00 mq
- Ripostiglio	sup. 02,50 mq
Primo piano	
- Camera 01	sup. 18,30 mq
- Camera 02	sup. 13,00 mq
- Bagno	sup. 02,70 mq
Altro	
- Piccoli spazi esterni antistanti i due ingressi	sup. 05,50 mq
- Cantina piano interrato (accesso interno)	sup. 12,00 mq circa

Riepilogo superfici considerate:

Piano terra	superficie 39,50 mq
Primo Piano	superficie 34,00 mq
Area esterna e cantina	superficie considerata per ¼ 04,37 mq

Totale superficie considerata ai fini della stima 77,87 mq

Aree pertinenziali

Nessuna area pertinenziale

Punto 2 C - Dotazioni condominiali

Non sono previsti canoni condominiali.

Punto 2 D – VALUTAZIONE dei beni

Premessa alla stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un bene, un immobile può essere differentemente stimato a seconda dell'aspetto economico considerato e pertanto attribuiti valori differenti. I beni immobili presentano caratteristiche sostanziali sotto vari profili: architettonico; distributivo; funzionale ed impiantistico; le cui specificità ne possono determinare un valore più o meno simile a quelli presi in considerazione. La stima viene effettuata tramite analisi comparativa con beni analoghi presenti nella zona, oggetto di compravendita, raffrontando il tutto anche con i valori desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Calcolo del Valore dei beni

Per poter procedere al calcolo del valore dei beni utilizzeremo due parametri: la superficie ed il presunto valore a mq relativo alla tipologia di bene presa in analisi: abitazione.

La superficie ci è data dal confronto dei dati catastali con quelli scaturiti durante il sopralluogo e quelli verificati dalla documentazione tecnica recuperata presso l'UTC del Comune di Montemiletto e limitrofi.

Il presunto valore al mq viene fornito dalle analisi comparative effettuate con beni simili nella zona di riferimento (quali annunci delle agenzie immobiliari) e dalla verifica dei valori dell'osservatorio immobiliare, dai quali sono stati desunti i parametri necessari per poter fissare un primo costo a mq (la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla zona omogenea - Fascia/zona: Periferica/LA PARTE PERIFERICA DELLO ABITATO, fissa i valori, per beni simili nel Comune di Montemiletto, tra 540,00 e 690,00 Euro a mq.

Alla luce delle analisi effettuate in zona, considerando tutte le specificità dei beni periziati ubicati nel Comune di Montemiletto AV: *posizione; fruibilità; stato conservativo; tipologia* ed anche l'esperienza maturata negli anni nella stima di beni analoghi, sono stati elaborati i seguenti valori:

- Piccola ABITAZIONE Lotto UNICO – costo al mq pari ad Euro 540,00;

I valori indicati tengono chiaramente conto delle particolari condizioni del bene e del momento di congiuntura in cui è venuto a trovarsi il mercato immobiliare da alcuni anni a questa parte.

Riepilogo – valutazione del bene

superficie considerata	77,87 mq
stato conservativo	scadente
dimensioni	medio piccolo
zona di riferimento	zona extraurbano - nucleo residenziali extraurbano
costo al mq	540,00 Euro/mq

Valore stimato Euro 42.052,00

Spese da sostenere, da detrarre al valore stimato

Spese per il necessario aggiornamento catastale: rilievo ed aggiornamento dei dati catastali.
Costo pari ad Euro 2.000,00.

Totale valore stimato detratte le spese

Piccola abitazione su due livelli EURO 40.052,00

CONCLUSIONI

I dati qui riportati rappresentano le conclusioni della relazione generale di consulenza per il Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 56/2024 R.G.E. del Tribunale di Avellino, promosso da ***** e per essa ***** contro ***** , beni immobili siti nel Comune di Montemiletto (AV) – LOTTO UNICO.

- **Beni:**
Piccola abitazione - LOTTO UNICO

- **Catasto:**
così come indicato negli atti della procedura
Comune di Montemiletto (AV) foglio n. 5 p.lla n 1228 cat. A/4 cl.3 vani 5.

- **Urbanistica:**
I beni ricadono in Zona Urbanistica Omogenea “Art. 29-30 Nucleo di impianto storico di Casale San Nicola e Sant’Angelo”, in zona periferica del Comune di Montemiletto AV

- **Proprietà:**

- **Stato di possesso:**
Custode Giudiziario
I beni risultano liberi, non sono utilizzati

- **Criticità riscontrate:**
Aggiornamento Catastale necessario

- **Dalle stime effettuate sono risultati i seguenti valori:**
TOT valore stimato LOTTO UNICO - EURO 42.052,00
Costi da detrarre alla stima Euro 2.000,00,00

TOT VALORE (detratto i costi) - LOTTO UNICO - EURO 40.052,00

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

04/12/2024

arch. Cosimo Di Rubbo