

TRIBUNALE di AVELLINO – Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E.: dott.ssa Palladino Michela

***Consulenza Tecnica d'Ufficio
procedimento n. di ruolo generale: 128/2015***

Avellino: 06.05.2016

Creditore:

➤ *... omissis ...*

rapp.ta e difesa dall'Avv. ... omissis ...

Debitore:

➤ *... omissis ...*

rapp.ta e difesa dall'Avv. ... omissis ...



L'Esperto: ing. Francesco Cataldo

ing. Francesco Cataldo
p.zza Dante Alighieri 2
83040 Chiusano Di San Domenico (AV)
tel. 0825/985029 - cell. 3356568893
pec: francesco.cataldo@ingegneriavellino.it

TRIBUNALE di AVELLINO – Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d’Ufficio n. di ruolo generale: 128/2015

➤ **... omissis ...** **creditore**
rapp.ta e difesa dall’Avv. ... omissis ...
pec: ... omissis ...

contro

➤ **... omissis ...** **debitore**
rapp.ta e difesa dall’Avv. ... omissis ...
pec: ... omissis ...

G.E.: dott.ssa Michela Palladino

C.T.U. ing. Francesco Cataldo

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

INDICE

1. Premesse e Mandato	2
2. Svolgimento Operazioni di Consulenza	5
3. Identificazione dei beni oggetto di vendita	7
4. Descrizione del bene	8
4.1 Descrizione della villa	8
4.2 Stato di Possesso	12
4.3 Descrizione della zona	12
4.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	13
5. Verifica Regolarità	14
5.1 Autorizzazioni Edilizie	14
5.2 Conformità Edilizia	14
5.3 Verifica di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento	17
5.4 Verifica di conformità planimetrie catastali	17
5.5 Verifica e Costi per regolarizzazione Urbanistica e Catastale dell’immobile	19
6. Stima del più probabile Valore di Mercato	20
6.1 Criterio e Metodo di Stima adottato	20
6.2 Consistenza e Calcolo Superfici	25
6.3 Stima Sintetica Comparativa	27
7. Scheda Sintetica	30

ALLEGATI

• Verbali di Sopralluogo	
• Rilievo Fotografico	All. 1
• Rilievo Stato dei Luoghi: piano seminterrato – piano terra – piano primo – piano secondo.....	All. 2
• Certificati – Visure e Planimetrie Catastali	All. 3
Certificato “Visura Storica per immobile”	All. 3.1
Certificato “Visura per soggetto”	All. 3.2
Certificato “Elenco Immobili particella 807”	All. 3.3
Estratto di Mappa (Foglio 27 particella 807)	All. 3.4
Elaborato Planimetrico con indicazione dei subalterni	All. 3.5
Planimetrie Catastali	All. 3.6
• Ispezioni Ipotecarie	All. 4
• Richiesta Concessione Edilizia e Grafici di Progetto	All. 5
• Concessione Edilizia n. 99/95 del 10.06.1997	All. 6
• Richiesta Concessione per Recupero Sottotetto – Grafici di Progetto – calcolo oneri	All. 7
Atto di Provenienza (atto di compravendita notaio ... omissis ... del ... omissis ...)	All. 8
• Certificato di Destinazione Urbanistica	All. 9
• Comunicazioni	All. 10
• Nota Spese	All. 11

Ill. mo Sig. G.E. dr.ssa Michela Palladino

1. PREMESSE e MANDATO

Con ordinanza del 17.11.2015 il G.E. dr.ssa Michela Palladino nominava me sottoscritto, ing. Francesco Cataldo residente in Avellino alla via A. De Meo n. 2, con studio tecnico in Chiusano Di San Domenico (AV) alla piazza Dante Alighieri n. 2, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 1179, esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento n. R.G. 128/2015 Es. Imm. invitandomi a comparire il 23.11.2015 per il giuramento e la formulazione dei:

QUESITI

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 PROCEDENTE 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 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 della 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 compreso la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.
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 ciascun 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 ed 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 evidenzi 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 del 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 compreso 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 da collazionarsi alla fine della relazione:**
- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, 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 sul 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 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 PEC alle parti costituite con difensore e a mezzo raccomandata con A/R o equivalente alle parti non munite di PEC (debitore ed eventuali comproprietari)**, ultimata e redatta la relazione, **copia** della stessa a tutti i creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno 45 gg. prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. **Allegghi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari.** In caso di trasmissione di note a norma dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c. inviando telematicamente i chiarimenti venti (20) gg. prima dell'udienza fissata.
6. **DEPOSITI, la perizia in originale e supporto informatico su CD** contenente relazione con i dati oscurati 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, 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 equivalente (indicaz. Relazione);
 - b. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in **formato elettronico PDF**;
 - c. 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);
- d. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz. Planimetria);
 - e. File contenente le fotografie di ogni singolo lotto, ove possibile, (indicaz. Foto);
 - f. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico **non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Scheda/e);
 - g. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili** (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);
 - h. File contenente la richiesta di liquidazione di onorario e specifica delle spese con allegate le relative giustifiche di spese.
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 procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
 9. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, 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.

2. SVOLGIMENTO delle OPERAZIONI di CONSULENZA

Esaminati i documenti e gli atti del procedimento ricevuti, verificato che la documentazione depositata agli atti (art. 567 c.p.c.) risultava essere corretta e completa, effettuate nuove visure aggiornate presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio (verificandone la conformità rispetto ai documenti già in atti), effettuato senza esito il tentativo di contattare telefonicamente il debitore, con lettere raccomandata A/R (*cfr. allegato 10*):

- n. 052022720522-9 del 04.12.2013 inviata alla . . . omissis . . . (Via . . . omissis . . .);
- n. 05202270525-3 del 04.12.2013 inviata al signor . . . omissis . . . in qualità di l.r.p.t. . . . omissis . . . (Via S. . . omissis . . .);
- n. 05202270524-1 del 01.12.2013 inviata al signor . . . omissis . . . in qualità di l.r.p.t. . . . omissis . . . (Viale . . . omissis . . .);

comunicai al debitore l'inizio delle operazioni peritali previsto per il giorno 17 dicembre 2015 ore 15,00 presso gli immobili siti in Monteforte Irpino (AV) alla via A. Moro, di proprietà della . . . omissis . . .

Premesso che nei giorni antecedenti e successivi al 17.12.2015 mi sono recato numerose volte sia presso gli immobili siti in Monteforte Irpino (AV) alla via . . . omissis . . . che presso l'abitazione del sig. . . . omissis . . . sita in . . . omissis . . ., non rinvenendo la presenza di alcuno, il giorno prefissato per l'inizio delle operazioni peritali nessuno era presente nel luogo stabilito,

per cui comunicai alla S.V.I. la sospensione delle operazioni peritali dovuta all'impossibilità di accedere all'immobile.

Con ordinanza del 15.01.2016, la S.V.I. dispose la nomina del dott. . . . omissis . . . custode giudiziario dei beni pignorati al debitore.

A seguito di comunicazione del custode giudiziario, l'inizio delle operazioni peritali venne fissato per il giorno 08.03.2016, poi spostato al giorno 16.03.2016 su richiesta della parte debitrice.

Nel corso del primo accesso, eseguito congiuntamente al custode giudiziario, fu possibile eseguire una ricognizione ed un dettagliato rilievo fotografico e metrico dello stato dei luoghi limitatamente alle aree esterne in quanto, come dichiarato dall'avv. . . . omissis . . . intervenuto quale legale della società . . . omissis . . ., *"l'immobile occupato dalla . . . omissis . . . è allo stato chiuso e la medesima per motivi di lavoro è all'estero e rientra non prima del 10 aprile 2016"* (cfr. verbale primo accesso). In tale circostanza, attesa l'impossibilità temporanea di accedere all'interno degli immobili pignorati, le operazioni peritali furono rinviate per il prosieguo al 11.04.2016.

In data 16.03.2016 si costituì in giudizio la società . . . omissis . . . in persona del proprio amministratore p.t., sig, . . . omissis . . ., ovvero, in persona del proprio procuratore generale, . . . omissis . . ., nominando quale proprio difensore e procuratore alle liti l'avv. . . . omissis . . .

In data 21.03.2016, considerato che il termine per l'invio della relazione alle parti costituite è fissato in 45 gg. prima dell'udienza (fissata al 24.05.2016) e quindi al 10.04.2016, chiesi alla S.V.I. una proroga delle operazioni peritali vista l'impossibilità di accedere all'interno degli immobili pignorati.

Con ordinanza del 22.03.2016, la S.V.I. concesse al sottoscritto C.T.U. una proroga di giorni 40.

Nel corso del secondo accesso, eseguito congiuntamente al custode giudiziario, fu possibile accedere all'interno degli immobili pignorati; procedetti quindi ad effettuare un dettagliato rilievo del piano terra e del piano primo; le operazioni peritali furono quindi rinviate per il prosieguo al 18.04.2016 (poi spostate al giorno 22.04.2016 su richiesta della parte debitrice).

Nel corso dell'ultimo accesso, effettuato il 22.04.2016, completai la ricognizione ed il rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi (cfr. *allegati 1 - 2*), verificando nel contempo la conformità dello stato dell'immobile rispetto alle risultanze documentali.

3. IDENTIFICAZIONE dei BENI OGGETTO di VENDITA

Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni, di proprietà della . . . omissis . . . , inclusi nell'atto di pignoramento, inerente il proc. 128/2015 R.G., depositato il 13.06.2015 e trascritto il 25.06.2015 al n. 9730 Reg. Generale ed al n. 8256 Reg. Particolare presso l'Agenzia del Territorio di Avellino sono costituiti da:

- 1) unità abitativa (in villino) sita nel Comune di Monteforte Irpino (AV) alla via A. Moro, in NCEU al foglio 27 particella 807 sub 5, categoria A/7, classe 2, vani 8,5, superficie catastale 204 mq, rendita catastale € 1.141,37, piano T-S1;
- 2) unità abitativa (in villino) sita nel Comune di Monteforte Irpino (AV) alla via A. Moro, in NCEU al foglio 27 particella 807 sub 6, categoria A/7, classe 2, vani 9, superficie catastale 244 mq, rendita catastale € 1.208,51, piano 1-2;
- 3) locale "garage" sito nel Comune di Monteforte Irpino (AV) alla via A. Moro, in NCEU al foglio 27 particella 807 sub 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 75 mq, superficie catastale 84 mq, rendita catastale € 174,30, piano S1;
- 4) locale "deposito" sito nel Comune di Monteforte Irpino (AV) alla via A. Moro, in NCEU al foglio 27 particella 807 sub 8, categoria C/2, classe 2, consistenza 172 mq, superficie catastale 294 mq, rendita catastale € 399,74, piano S1;
- 5) diritti sulla corte (beni comuni non censibili) nel Comune di Monteforte Irpino (AV) alla via A. Moro, in NCEU al foglio 27 particella 807 sub 1 (giardino e viali)
- 6) diritti sulla corte (beni comuni non censibili) nel Comune di Monteforte Irpino (AV) alla via A. Moro, in NCEU al foglio 27 particella 807 sub 2 (terrazzo al piano terra; scala al piano 1° sottostrada e terra, ascensore al piano 1° sottostrada, terra e primo)
- 7) diritti sulla corte (beni comuni non censibili) nel Comune di Monteforte Irpino (AV) alla via A. Moro, in NCEU al foglio 27 particella 807 sub 3 (ingresso piano terra)
- 8) diritti sulla corte (beni comuni non censibili) nel Comune di Monteforte Irpino (AV) alla via A. Moro, in NCEU al foglio 27 particella 807 sub 4 (scala interna)

Tali beni sono pervenuti alla società debitrice con atto di compravendita (notaio . . . omissis . . . del . . . omissis . . . rep. n. 1. . . omissis . . . , raccolta n. . . . omissis . . . registrato ad Avellino il . . . omissis . . . al n. . . . omissis . . . , cfr. *all'egato 8*) da parte del signor . . . omissis . . .

I beni pignorati sono costituiti da una villa di pregio, con annessi depositi e giardino di pertinenza, che costituisce un unico lotto di vendita.

4. DESCRIZIONE dei BENI

4.1 Descrizione della Villa

I beni oggetto di pignoramento costituiscono una grande villa di pregio con ottime rifiniture, sia interne che esterne, dotata di grandi terrazze esterne, ampio giardino ben curato con alberi da ornamento e accessori, viabilità interna e posti auto disponibili.

La villa, accessibile direttamente da Via Aldo Moro n. 27, si sviluppa su quattro livelli posti in collegamento tramite scala interna ed ascensore; nello specifico è così costituita:

- *Piano Primo Sottostrada*

Di altezza netta pari a 2,60 m, accessibile direttamente, tramite rampa carrabile e pedonale (ubicata sui lati sud ed ovest del fabbricato) attraverso la quale si accede ad un'ampia terrazza dalla quale si accede direttamente ai locali e/o al vano autorimessa (collegato anche internamente agli altri vani del piano).

Il piano è collegato ai soprastanti piani attraverso due scale interne, ascensore interna e tramite scala esterna ubicata sul lato nord.



Il piano è costituito da un vano centrale adibito a “tavernetta” (di mq 97,56) con adiacente locale cucina (lato ovest) e vano bagno (lato sud) dal quale direttamente si accede a tre vani deposito ed ad un disimpegno che immette in ulteriori sei vani deposito. Dal citato disimpegno è inoltre possibile accedere al limitrofo garage che costituisce un corpo separato (cfr. *all_{egato} 1 - 2, foto 4, 15*).

L'intera superficie netta di piano è pari a mq 345,95 compreso il garage (pari a mq 77,52).

- **Piano Terra:**

Accessibile direttamente dal viale principale attraverso una grande terrazza – balcone (di mq 212,42) che circonda per tre lati il piano.

Internamente il piano è costituito da un ampio ingresso - salone (pari a mq 54,48), disimpegno, studio, bagno, letto, cucina, letto con annesso bagno, vano pluriuso con annesso ripostiglio e bagno, per una superficie complessiva netta di mq 152,24. Il piano è collegato, tramite scala interna, sia con il sovrastante piano primo che con il piano sottostante.

A servizio del piano è inoltre presente, sul lato nord, un'altra ampia terrazza di mq 117,12 oltre un vano scala esterno ed ascensore che consentano il collegamento con il piano primo e con il piano sottostante (*cfr. allegato 2*).

Tutti gli ambienti hanno un'ottima illuminazione naturale e sono ben ventilati, ben dimensionati e quindi conformi alle normali esigenze abitative.



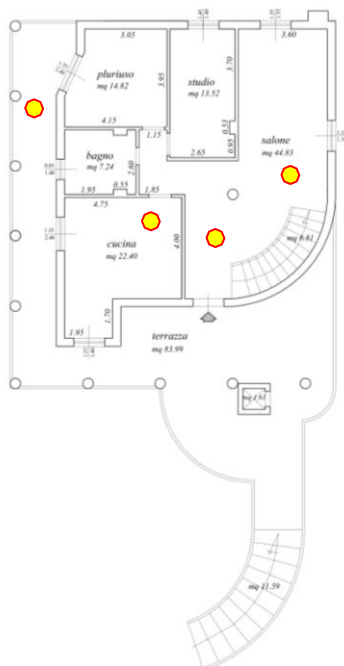
- **Piano Primo:**

Accessibile da un'ampia terrazza – balcone (di mq 83,99) collegata al viale principale attraverso una imponente scala esterna rivestita in marmo granito e delimitata da ringhiere in ferro lavorato. La terrazza – balcone è inoltre accessibile attraverso un

vano ascensore che collega il piano primo con il piano terra ed il piano primo sottostrada (cfr. *allegato 2*).

Internamente il piano è costituito da un ingresso - salone (pari a mq 44,83), cucina, bagno, studio, vano pluriuso per una superficie complessiva netta di mq 102,81. Il piano è collegato, tramite scala interna con il piano terra e, attraverso un'altra scala interna a "vista" (rivestita con un pregiato marmo in granito e delimitata da una balaustra in legno) al piano secondo/mansarda.

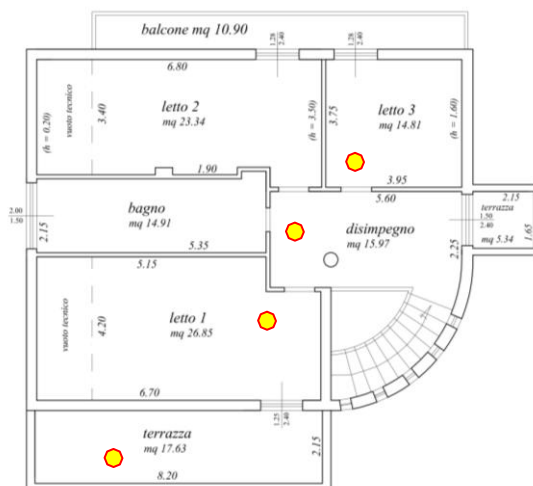
Tutti gli ambienti hanno un'ottima illuminazione naturale e sono ben ventilati, ben dimensionati e quindi conformi alle normali esigenze abitative.



- **Piano Secondo:**

A tale piano sono ubicati tre vani letto a servizio dell'abitazione ubicata al piano primo, oltre un vano bagno, ampio disimpegno con piccolo terrazzino ed un'ampia terrazza a servizio del vano letto 1. Di superficie netta pari a mq 107,59 (oltre due terrazze di complessivi mq 22,97 ed un balcone di mq 10,90) presenta altezza netta interna variabile da m 0,20 a m 3,50.

Il piano, accessibile dalla sola scala interna, costituisce di fatto una sola unità abitativa con il sottostante piano primo.



Stato Conservativo e Manutentivo

L'immobile, realizzato negli anni 1997/2000, si presenta in buon stato manutentivo, (ad eccezione di piccole infiltrazioni nel bagno del secondo piano) presenta rifiniture interne ed esterne buone/lusso con le seguenti rifiniture e caratteristiche di tipo strutturale, tecnologico ed impiantistico:

- struttura portante: struttura in conglomerato cementizio armato con solai in c.a.p. e laterizi
- muratura perimetrale: in laterizi forati con interposto strato isolante con paramento esterno in mattoni a faccia vista su parte della superficie
- pavimentazione:
 - piano 1° seminterrato: taverna/cucina/depositi = in cotto
 - cantina = in conglomerato cementizio
 - garage = in gres ceramico
 - piano terra:
 - vani interni = in gres porcellanato levigato
 - scala interna = in marmo granito
 - terrazza est. 2 = in gres ceramico
 - terrazza est. 1 = parte in cotto e parte in gres
 - piano primo:
 - studio e pluriuso = in parquet
 - altri ambienti = in gres porcellanato levigato
 - scala interna = in marmo granito
 - terrazza esterna = in cotto
 - scala esterna = in marmo granito
 - piano secondo: in parquet ad eccezione bagno (in gres)
- infissi esterni: in legno con vetrocamera e persiane esterne “alla romana” in ferro del tipo blindate; in buono stato di manutenzione
- infissi interni: porte a battente in legno rovere in buono stato di manutenzione
- porta ingresso: in legno interno ed in ferro lavorato esterno
- impianto riscaldamento: a GPL e con termocamino con tre caldaie autonome (acqua calda sanitaria/

riscaldamento) ubicate al piano 1° seminterrato all'esterno (in mobile copricaldaia) così suddiviso:

piano 1° seminterrato: GPL con corpi scaldanti “termosifoni a parete in ghisa” e ventilconvettori

piano terra: GPL e termocamino con corpi scaldanti “termosifoni a parete in ghisa” e ventilconvettori

piano 1° e 2°: GPL e termocamino con corpi scaldanti “termosifoni a parete in ghisa” e ventilconvettori

- impianto elettrico: sotto traccia
sezionato per singoli piani con n. tre contatori
attualmente tutti i piani sono allacciati su un unico contatore
- impianto idrico/sanitario: normale in buone condizioni –con un solo contatore per tutti i piani
- bagni: pavimenti con mattonelle in gres ceramico di vario colore, pareti rivestite con mattonelle in gres di vari colori – pezzi igienici e rubinetteria del tipo buone
- pareti interne: tramezzi in mattoni forati intonacati e tinteggiati
- pareti esterne: tinteggiate e/o rivestite con mattoni a faccia vista

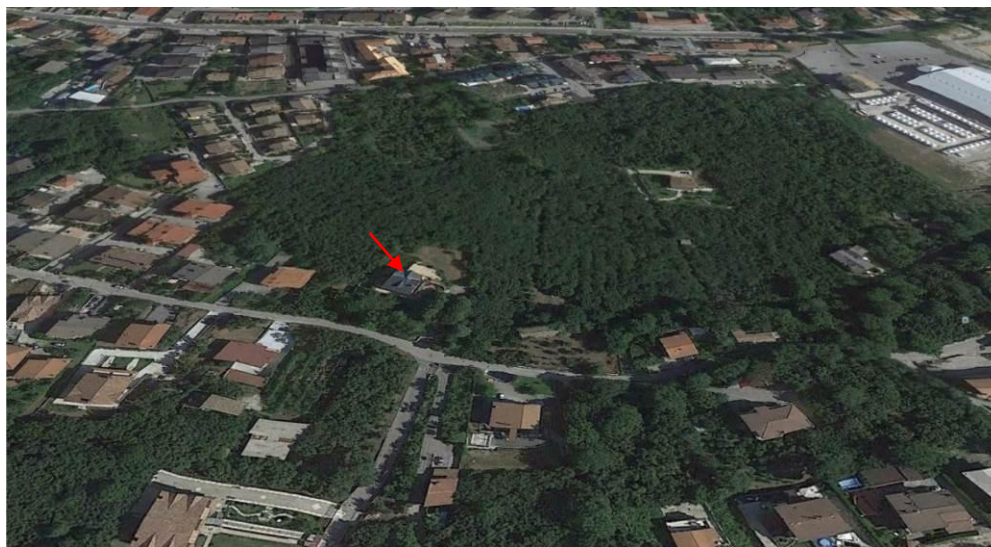
Per gli impianti non è stata reperita alcuna certificazione inoltre il fabbricato è sprovvisto di certificazione A.P.E.

4.2 Stato di Possesso

L'intero fabbricato è occupato dalla signora . . . omissis . . . , figlia del signor . . . omissis . . .
(procuratore generale della società . . . omissis . . .)

4.3 Descrizione della Zona

Vista dell'immobile all'interno del contesto urbano



Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Monteforte Irpino, approvato con Decreto n. 2 del 31 gennaio 2002 del Presidente della Provincia la destinazione urbanistica

dell'area in cui ricade il fabbricato e la corte annessa (giardini e viali) identificato nel NCEU al foglio 27 particella 807 (cfr. *all_{egato} 9*) è la seguente:

- parte “**Area per il Verde Pubblico**”
- parte “**Rete Cinematica**”

Secondo il Piano Stralcio dell’Autorità di Bacino dei Fiumi Liri, Garigliano e Volturno, contenente l’individuazione e la perimetrazione delle aree a rischio (distinto in rischio frana e rischio alluvione), adottato dal Comitato istituzionale dell’Autorità di Bacino con Delibera n. 5 nella seduta del 10 marzo 2010 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 66 del 04.10.2010 l’area in esame (individuata in catasto con il foglio 27 particella 807) è classificata, considerata la scala grafica con cui è stato redatto il Piano Stralcio e di conseguenza attesa l’approssimazione, parte “**R4 – Area a rischio molto elevato**” e parte “**CI – Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati, ovvero fenomeni di primo distacco, ecc.**”.

Secondo le indagini geologico – tecniche allegate al Piano Regolatore Generale l’area in esame (individuata in catasto con il foglio 27 particella 807) ricade in area “**Aree Stabili (S)**”.

Secondo il catasto delle aree percorse dal fuoco, redatto dal Comune di Monteforte Irpino ai sensi dell’art. 10 comma 2 della L.R. n. 353 del 21.11.2000 e relativo agli anni 1998 – 1999 – 2000 – 2001 – 2002 – 2003 – 2004 – 2005 – 2006 – 2007, l’area in esame (individuata in catasto con il foglio 27 particella 807) non è stata percorsa dal fuoco nei suddetti anni.

Il fabbricato ricade nella zona semicentrale/periferica del Comune di Monteforte Irpino, avente una popolazione di 10.415 abitanti distribuiti su una superficie di 26,96 Km², pertanto con una bassa densità abitativa pari a 386,81 ab/Km²

Caratteristiche della Zone Limitrofe

Aree residenziali

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m

Nessuno.

4.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- ipoteca volontaria iscritta il 02.10.2003 n. registro gen./part. 17080/2037 per € 250.000,00 a favore di . . . omissis . . . (cfr. *all_{egato} 4*);

La Banca ha concesso, a titolo di mutuo ex Art. 38 T.U. alla parte finanziata società . . . omissis . . . la somma di € 250.000,00

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

5. VERIFICA REGOLARITA'

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 della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, e del condono in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

5.1 Autorizzazioni Edilizie

L'intero fabbricato, oggetto di pignoramento, è stato edificato negli anni 1997-1998 ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie ed autorizzazioni:

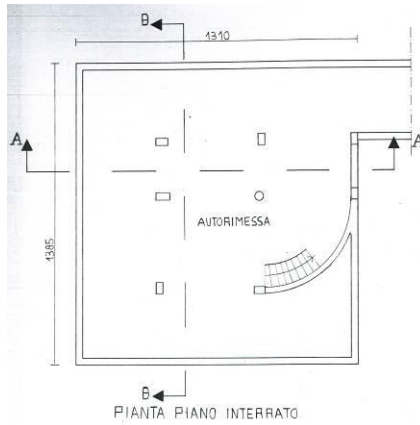
- concessione edilizia n. 142/94;
- concessione edilizia n. 99/95 del 10.06.1997 per la “costruzione di un fabbricato rurale” rilasciata al sig. . . . omissis . . . (cfr. *all'egato 6*);
- richiesta “Recupero abitativo del sottotetto, ai sensi della Legge Regionale del 28.11.2000”; approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Monteforte Irpino in data 20.05.2003 con verbale n. 21 (cfr. *all'egato 7*). A seguito dell'approvazione di tale progetto non è mai stato effettuato il pagamento degli “oneri di urbanizzazione” e del “costo di costruzione” e di conseguenza non è mai stata rilasciata la conseguente concessione edilizia.

5.2 Conformità Urbanistica

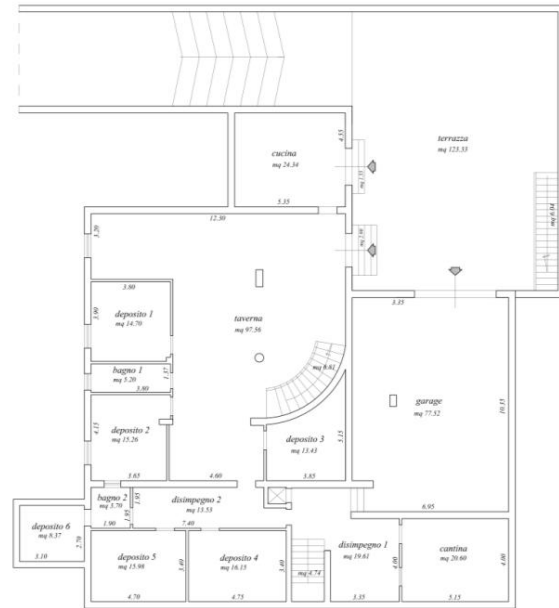
Dalla verifica della autorizzazione edilizia rilasciata (e dai rispettivi grafici allegati cfr. *all'egato 6*) e dal confronto con quanto accertato in sede di sopralluogo (cfr. *all'egato 2*), si è rilevato che il cespite oggetto di pignoramento è difforme per diversa volumetria realizzata, per diversa destinazione d'uso, per diversa distribuzione degli spazi interni, per diversa sagoma al piano seminterrato, per diversa disposizione delle aperture esterne, per corpi e manufatti edilizi non autorizzati. Nello specifico presenta le seguenti difformità urbanistiche:

- *piano interrato (indicazione progettuale) – piano seminterrato (rilievo stato di fatto)*:
 - diversa destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato (in progetto autorimessa oggi depositi e “taverna”);
 - variazione planovolumetrica:
pianta autorizzata di forma rettangolare di m 13,10 x m 13,85
corpo realizzato di m 12,95 x m 19,35 con aggiunta di ulteriori “tre corpi” uno adibito a cucina, uno ad uso deposito (deposito 6) ed uno adibito a garage, cantina e parte disimpegno;
 - il piano non è completamente interrato ma seminterrato in quanto un lato è completamente fuori terra;
 - diversa distribuzione degli spazi interni;
 - aperture sul lato fuori terra non autorizzate

*pianta allegata alla concessione edilizia
n. 99/95 del 10.06.1997*



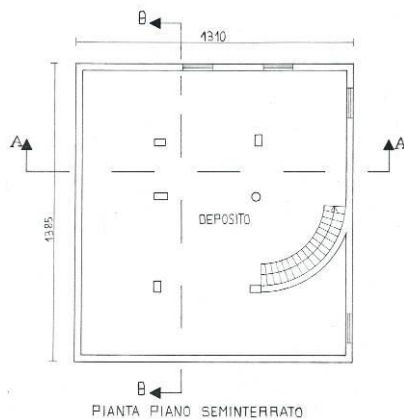
pianta rilievo C.T.U.



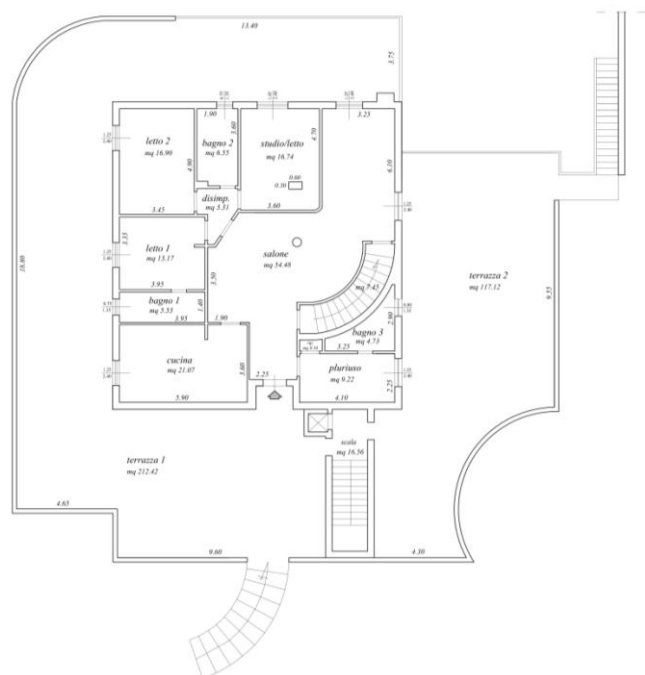
➤ *piano seminterrato (indicazione progettuale) – piano terra (rilievo stato di fatto):*

- diversa destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato (in progetto depositi oggi abitazione);
- il piano non è seminterrato ma completamente fuori terra (con conseguente variazione volumetrica);
- diversa distribuzione degli spazi interni nell'intero piano;
- diversa disposizione delle aperture esterne ed aperture sui lati fuori terra non autorizzate;
- scale esterne e corpo ascensore non autorizzate;
- terrazze esterne non autorizzate

*pianta allegata alla concessione edilizia
n. 99/95 del 10.06.1997*



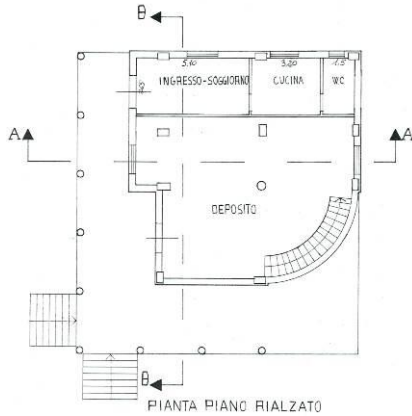
pianta rilievo C.T.U.



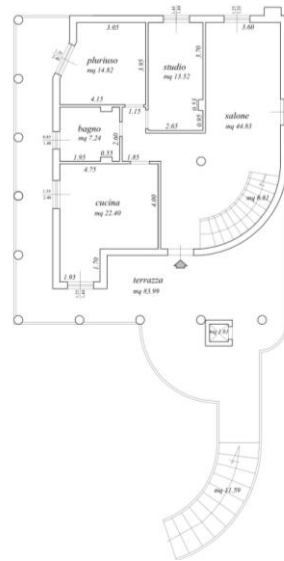
➤ *piano rialzato (indicazione progettuale) – piano primo (rilievo stato di fatto):*

- diversa destinazione d'uso di parte del piano (in progetto depositi oggi abitazione);
- diversa distribuzione degli spazi interni nell'intero piano;
- variazione planimetrica della sagoma
- corpo ascensore non autorizzato;
- diverso posizionamento della scala di accesso esterna;

*pianta allegata alla concessione edilizia
n. 99/95 del 10.06.1997*



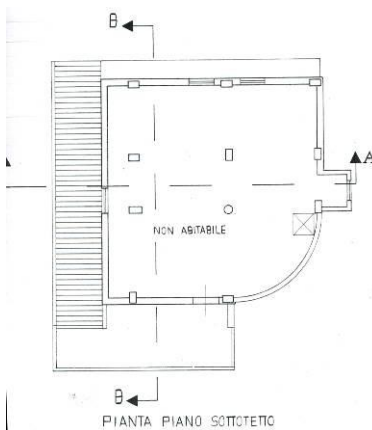
pianta rilievo C.T.U.



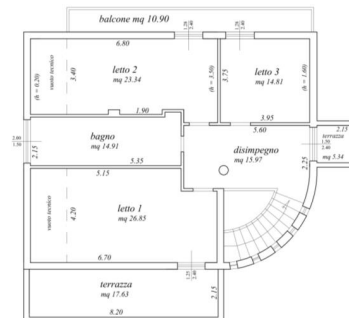
➤ *piano sottotetto (indicazione progettuale) – piano secondo (rilievo stato di fatto):*

- diversa destinazione d'uso del piano (in progetto sottotetto non abitabile oggi abitazione);
- scala interna di collegamento con il sottostante piano
- diversa distribuzione degli spazi interni nell'intero piano;

*pianta allegata alla concessione edilizia
n. 99/95 del 10.06.1997*



pianta rilievo C.T.U.



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 degli immobili pignorati indicando altresì 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 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.

5.3 Verifica di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

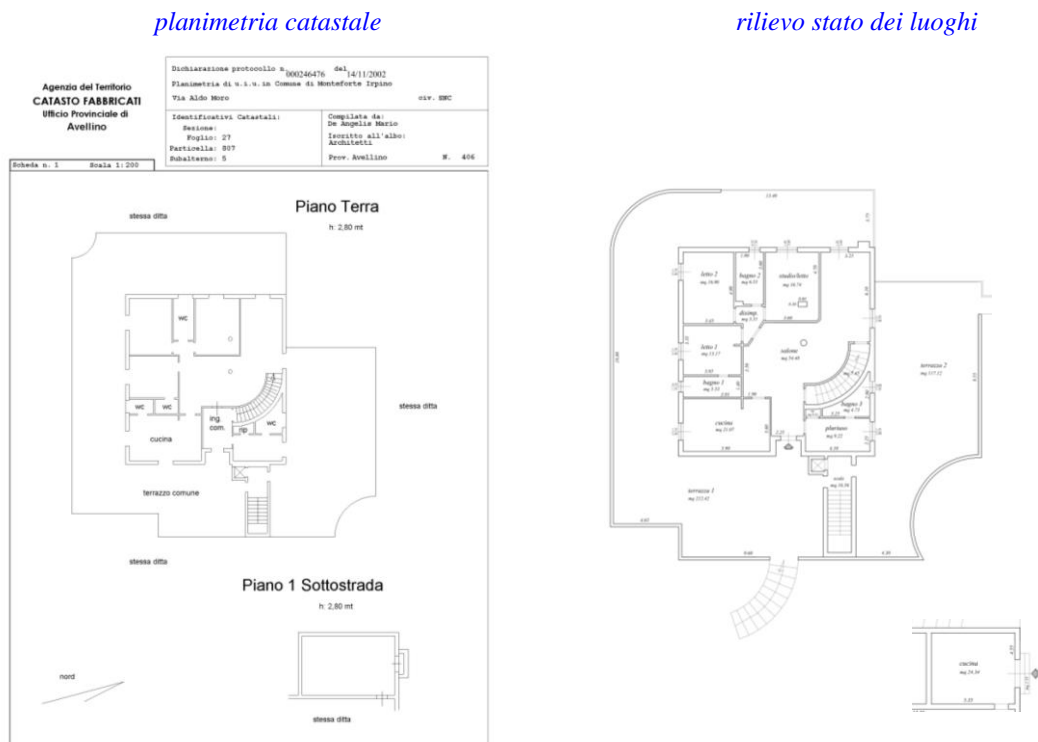
I dati identificativi catastali del cespite costituito da un villa sita nel Comune di Monteforte Irpino alla Via A. Moro censita nel NCEU al foglio 27 particella 807 sub 5 categoria A/7; sub 6 categoria A/7; sub 7 categoria C/6; sub 8 categoria C/2; con annessi diritti sulla corte (beni comuni non censibili) individuata al foglio 27 particella 807 sub 1 (giardini e viali); sub 2 (terrazzo al piano terra; scala al piano 1° sottostrada e terra, ascensore al piano 1° sottostrada, terra e primo); sub 3 (ingresso piano terra); sub 4 (scala interna) **corrispondono** con i dati del riquadro immobili dell'atto di pignoramento. Per quanto riguarda i dati soggettivi indicati nell'atto di pignoramento "riquadro soggetti", corrispondono. Nel dettaglio:

- i dati anagrafici del debitore sono corretti;
- la nota di trascrizione individua con esattezza il debitore e le quote di proprietà;
- la quota pignorata corrisponde con quanto riportato in catasto.

5.4 Verifica di conformità planimetrie catastali

Dall'esame delle planimetrie catastali si rilevano alcune difformità di modesta entità:

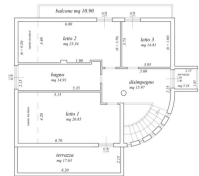
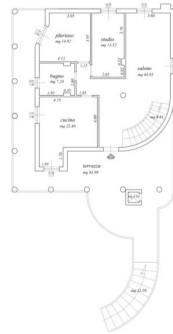
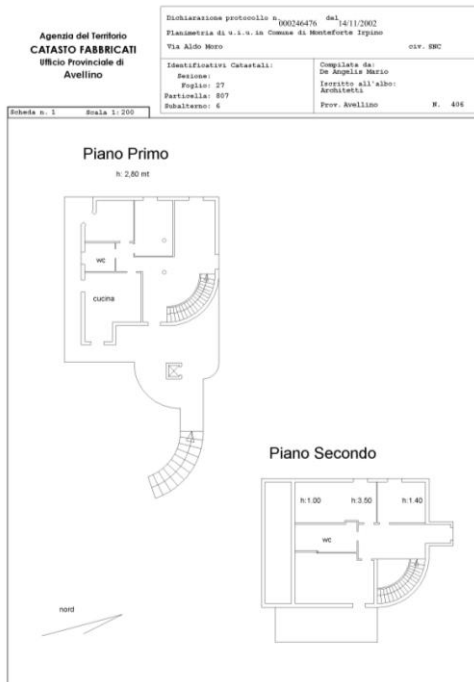
- piano terra e parte piano 1° sottostrada (sub 5):



- adiacente al vano cucina è stato realizzato un solo bagno in luogo dei due indicati nella planimetria catastale;
 - il tramezzo che delimita il disimpegno ha un andamento planimetro inclinato e non orizzontale
- *piano primo e secondo (sub 6):*
- nella planimetria catastale non è riportato il balcone esistente al piano secondo sul lato posteriore;

planimetria catastale

rilievo stato dei luoghi

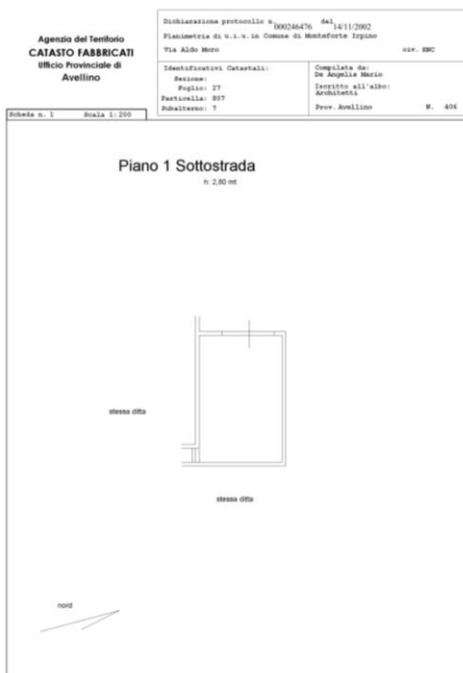


- *piano primo sottostrada - garage (sub 7):*

- non ci sono variazioni;

planimetria catastale

rilievo stato dei luoghi

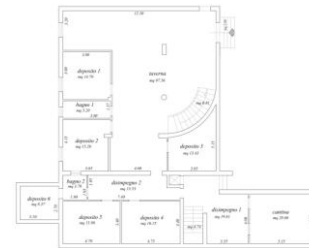
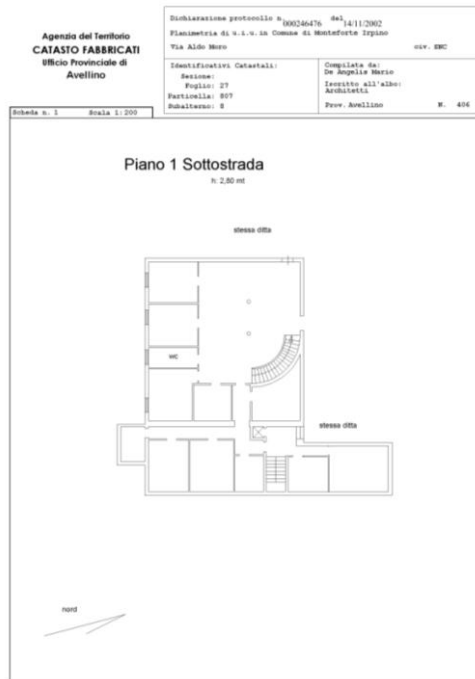


➤ *piano primo sottostrada (sub 8):*

- nel locale centrale (adibito allo stato a “taverna”) sono stati inclusi anche due vani che catastalmente sono riportati separati

planimetria catastale

rilievo stato dei luoghi



5.5 Verifica e Costi per regolarizzazione Urbanistica dell’immobile

Dalle informazioni assunte presso l’ufficio tecnico del Comune di Monteforte Irpino, si è riscontrato che, ad oggi, le difformità urbanistiche rilevate ai piani seminterrato, terra e primo (diversa destinazione d’uso e variazione volumetrica) non sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e quindi non sanabili, in quanto secondo il Piano Regolatore Generale vigente la destinazione urbanistica dell’area in cui ricade il fabbricato e la corte annessa (giardini e viali) identificato nel NCEU al foglio 27 particella 807 è in parte “Area per il Verde Pubblico” ed in parte “Rete Cinematica”.

Per regolarizzare urbanisticamente tali difformità occorre, allo stato, riportare il piano terra all’ipotesi progettuale approvata (deposito seminterrato), effettuare la variazione dei vani oggetto di diversa destinazione d’uso rispetto al progetto approvato e procedere alla eventuale demolizione dei corpi non autorizzati. Per realizzare tali variazioni si deve procedere ad effettuare diverse opere e lavorazioni, previo approvazione del relativo progetto presso l’Ufficio Tecnico Comunale, i cui costi allo stato non sono quantificabili.

Le sole variazioni riscontrate al piano secondo (diversa destinazione d’uso del piano e

diversa distribuzione degli spazi interni), per le quali fu presentata ed approvata (Commissione Edilizia verbale n. 21 20.05.2003) richiesta per il “*Recupero abitativo del sottotetto, ai sensi della Legge Regionale del 28.11.2000*” sono invece sanabili. Il rilascio del permesso di costruire per il “recupero abitativo del sottotetto” è subordinato al pagamento degli “oneri di urbanizzazione” e del “costo di costruzione” stimato (a seguito di informazioni assunte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte Irpino) complessivamente in € 2.530,25 (*cfr. allegato 7*).

6. STIMA del PIU’ PROBABILE VALORE di MERCATO

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.

6.1 Criterio e Metodo di Stima adottato

Per determinare il valore venale di un bene immobile, i criteri normalmente usati, tra quelli contemplati dall’estimo, sono di due tipi:

- *metodo diretto*: attraverso il criterio della “*stima sintetica comparativa*” che determina il valore del bene attraverso una comparazione con beni simili nell’ambito del mercato omogeneo.

Tale metodologia è applicabile quando si verificano particolari condizioni al contorno, quali l’esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

- *metodo indiretto*: attraverso i criteri del “*valore di surrogazione*”, del “*costo di trasformazione*”, del “*valore di trasformazione*”, del “*valore di capitalizzazione*”, del “*costo di riproduzione deprezzato*” attuati attraverso procedimenti e stime analitiche ed utilizzati in assenza di una o più citate condizioni necessarie all’uso del metodo diretto.

In particolare l’utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è basato, nel caso specifico, sul metodo della “stima sintetica comparativa” (attraverso indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ritenuto nel caso in esame più attendibile, poiché articolato su considerazioni di carattere oggettivo.

➤ *Metodo della Stima Sintetica Comparativa*

Per poter procedere ad una valutazione di un immobile, attraverso il criterio della stima sintetica comparativa, ed individuare quindi il valore da attribuire al bene (sia esso un appartamento, una villa o un edificio industriale), è necessario caratterizzare le peculiarità del bene oggetto di stima individuandolo in relazione alle condizioni esterne che possono modificare il valore o condizionarlo in modo particolare (caratteristiche estrinseche) e rappresentarlo al suo interno (caratteristiche intrinseche).

➤ *Caratteristiche Estrinseche e da posizione*

I parametri e le caratteristiche principali sono le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, il suo stato di conservazione, lo stato locativo, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possono incidere sul valore venale, la consistenza del bene, i suoi dati metrici, la possibilità ed il collegamento con il centro della zona, dei ritrovi, del mercato, la salubrità della zona, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia, i trasporti collettivi, la luce, l'acqua, la situazione del mercato sia della domanda che dell'offerta.

➤ *Caratteristiche Intrinseche e tecniche*

Gli elementi base da considerare sono l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, il grado di finitura, il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti, lo stato di manutenzione e di conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quelle normali, la consistenza dell'immobile.

L'unità di consistenza da considerare è il metro quadrato (valore unitario di mercato) rapportato con opportuni parametri legati anch'essi alla zona di ubicazione (che esprime dei valori generici d'appetibilità commerciale i quali però non incidono direttamente sulla rendita dell'immobile, ma ne migliorano la funzionalità d'esercizio) ed all'immobile che esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita.

L'unità di consistenza considerata è il metro quadrato, ovviamente a “modellare” il

prezzo, oltre che alla semplice formula euro x mq, saranno considerati altri coefficienti che esprimono, nel particolare, le caratteristiche proprie dell'abitazione, quindi, l'analisi dei parametri "in gioco" si estenderà dal generale (zona o quartiere) che esprime dei valori generici d'appetibilità commerciale, al particolare (edificio) il quale esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita, per arrivare all'unità immobiliare vera e propria che esprime valori di rendita.

In virtù di tale sistema d'analisi, e per quanto detto pocanzi, le variabili da prendere in considerazione per il calcolo riguardano sia le caratteristiche ambientali (proprie della zona) che quelle relative all'edificio, ed entrambe possono così sintetizzarsi:

- *Caratteristiche Ambientali:* caratteristiche posizionali della zona (centralità, vicinanza, ecc.)
caratteristiche funzionali (primaria, secondaria, etc.)
caratteristiche estetiche (visuale e fruizione diretta)
- *Caratteristiche dell'Edificio:* funzionali
estetiche
sociali
conservazione
- *Caratteristiche dell'alloggio:* funzionali
varianti estetiche
varianti posizionali
varianti dimensionali
varianti di stato e conservazione

La prima valutazione da eseguire è quella della determinazione della *superficie commerciale*.

➤ *Calcolo Superficie Commerciale*

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al DPR 138/98, ed alla norma UNI 10750/2005, che in particolare nel calcolo della superficie evidenzia che:

- a. i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;
- b. i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono considerati fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50%, e, pertanto, fino a uno spessore massimo di cm 25;
- c. per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alle stesse sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piano (DPR 138/98).

La superficie complessiva dell'appartamento è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie

omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- a. di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- b. di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

La superficie complessiva sarà sempre arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

La superficie commerciale non comprende:

- a. la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri salvo particolari soluzioni architettoniche;
- b. le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile;
- c. le scale, i pianerottoli e i ballatoi comuni che danno accesso all'appartamento;
- d. le superfici di uso comune dell'edificio (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atrii di ingresso;
- e. l'appartamento del portiere (u.i. autonoma) e i locali di guardiania; le stradine private di accesso all'edificio;
- f. i locali tecnici o i locali di deposito comuni;
- g. sala riunione condominiale;
- h. gli spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc.);
- i. i giardini, le aree a verde ed i camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non sono aggiunti alla superficie dell'appartamento.

Superfici accessorie

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, ecc. Sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio: i locali ad uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, taverne, ecc.).

Le superfici delle pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva dell'appartamento. Vengono adottati i criteri di cui alla norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, ovvero il disposto del DPR 138/98.

- a. Per il calcolo delle *superfici scoperte delle abitazioni* sono generalmente utilizzati i seguenti criteri di ponderazione (norma UNI 10750): 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperte; 35% della superficie dei balconi e della terrazze coperte (per coperte si intende chiuso su tre lati); 35% della superficie dei patii e porticati; 15% dei giardini di appartamento; 60% della superficie delle verande;
- b. Pertinenze esclusive a servizio: per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (DPR 138/98): del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

➤ *Coefficienti Correttivi*

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche intrinseche di un'unità

immobiliare sono rappresentati da:

<i>STATO CONSERVATIVO GLOBALE (Csi)</i>	
<i>Classi di conservazione</i>	<i>Coefficienti</i>
Pessimo	0,90
Scadente	0,95
Buone	1,00
Ottima	1,10

<i>ETA' del FABBRICATO (E)</i>	
<i>Sistema costruttivo</i>	<i>Coefficienti</i>
Fino a 5 anni	1,00
da 6 a 10 anni	0,95
da 11 a 25 anni	0,90
da 25 a 50 anni	0,85
oltre i 50 anni	0,80

<i>COEFFICIENTE di TAGLIO (T)</i>	
<i>Tipo dimensionale dell'alloggio</i>	<i>Coefficienti</i>
sotto i 45 mq	1,15
tra i mq 46,00 e i mq 60,00	1,10
tra i mq 61,00 e i mq 80,00	1,05
tra i mq 81,00 e i mq 120,00	1,00
tra i mq 121,00 e i mq 150,00	0,90
tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,85
oltre i mq 180,00	0,80

<i>COEFFICIENTE di PIANO con ascensore</i>	
	<i>Coefficienti</i>
terra	0,90
primo	0,94
secondo	0,96
terzo	0,98
dal quarto in su	1,00
ultimo	1,05
ultimo (soffitto recuperato)	0,98

<i>COEFFICIENTE POSIZIONALE (Cp)</i>	
<i>Panoramicità/orientamento</i>	<i>Coefficienti</i>
ottima	1,10
buona	1,00
media	0,90
scadente	0,60

<i>MODALITA' COSTRUTTIVA (Mc)</i>	
<i>Sistema costruttivo</i>	<i>Coefficienti</i>
In muratura ordinaria	1,00
In c.a. e/o acciaio	1,07

<i>QUALITA' DELLE FINITURE (Qf)</i>	
<i>Classi di conservazione</i>	<i>Coefficienti</i>
Pessimo	0,90
Scadente	0,95
Buone	1,00
Ottima	1,10

<i>DOTAZIONE IMPIANTISTICA (Di)</i>	
<i>Classi di conservazione</i>	<i>Coefficienti</i>
Scadente	0,95
Normale	1,00
oltre il normale	1,10

<i>COEFFICIENTE di PIANO senza ascensore</i>	
	<i>Coefficienti</i>
terra	0,97
primo	1,00
secondo	0,90
terzo	0,80
dal quarto in su	0,70
ultimo	0,55
ultimo (soffitto recuperato)	0,40

<i>STATO LOCATIVO (Sl)</i>	
<i>Stato</i>	<i>Coefficienti</i>
libero	1,00
occupato	0,95

Ulteriori coefficienti da prendere in considerazione sono:

- C.Z. = coefficiente complessivo della zona (esprime valori generici di appetibilità commerciale)
- C.E. = coefficiente complessivo dell'edificio (esprime le caratteristiche generali dell'edificio)

6.2 Consistenza e Calcolo Superfici

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile è necessario procedere alla quantificazione della *superficie commerciale* classificando tutte le superfici in base alle

caratteristiche qualitative degli spazi.

Dalle misurazioni e dai rilievi effettuati in sito in sede di sopralluogo e dalla corrispondente restituzione grafica (cfr. *allegato 2*), la consistenza del fabbricato e la corrispondente superficie lorda commerciale è pari:

<i>Piano</i>	<i>Ambiente</i>	<i>Superficie Utile (mq)</i>	<i>garage/depositi (mq)</i>	<i>S.N.R.: scale balconi/terrazze (mq)</i>
<i>seminterrato</i>	cucina		24,34	
“	taverna		97,56	
“	deposito 1		14,70	
“	bagno 1		5,20	
“	deposito 2		15,26	
“	deposito 3		13,43	
“	disimpegno 1		19,61	
“	disimpegno 2		13,53	
“	cantina		20,60	
“	bagno 2		3,70	
“	deposito 4		16,15	
“	deposito 5		15,98	
“	deposito 6		8,37	
“	garage		77,52	
“	scala interna			6,81
“	terrazza			123,33
“	scala esterna			6,04
“	scalini esterni			1,55
“	scalini esterni			2,90

Totali superfici nette	///	345,95	140,63
------------------------	-----	--------	--------

<i>Piano</i>	<i>Ambiente</i>	<i>Superficie Utile (mq)</i>	<i>garage/depositi (mq)</i>	<i>S.N.R.: scale balconi/terrazze (mq)</i>
<i>terra</i>	salone	54,58		
“	cucina	21,07		
“	bagno 1	5,53		
“	pluriuso	9,22		
“	bagno 3	4,73		
“	ripostiglio	0,54		
“	letto 1	13,17		
“	disimpegno	3,31		
“	bagno 2	6,55		
“	letto 2	16,90		
“	studio/letto	16,74		
“	terrazza 1			212,42
“	terrazza 2			117,12
“	scala interna			7,45
“	scala esterna			16,56

Totali superfici nette	152,54	///	353,55
------------------------	--------	-----	--------

Piano	Ambiente	Superficie Utile (mq)	garage/depositi (mq)	S.N.R.: scale balconi/terrazze (mq)
<i>primo</i>	salone	44,83		
“	cucina	22,40		
“	bagno	7,24		
“	pluriuso	14,82		
“	studio	13,52		
“	scala interna			6,81
“	terrazza			83,99
<i>secondo</i>	disimpegno	15,97		
“	bagno	14,91		
“	letto 1	26,85		
“	letto 2	23,34		
“	letto 3	14,81		
“	terrazza 1			17,63
“	terrazza 2			5,34
“	balcone			10,90

Totali superfici nette	198,69	///	124,67
------------------------	--------	-----	--------

Descrizione	Superficie Reale		Coefficiente		Superficie di Vendita
sup. utile lorda: piano semint. [(12,95 x 19,35) + (7,90 x 4,50) + (3,40 x 3,30) + (6,00 x 4,85)]	326,45	=	0,50	=	163,23
garage (7,90 x 10,80)	85,32	=	0,50	=	42,66
terrazza piano semint.	123,33	=	0,25	=	30,83
sup. lorda: piano terra (13,35 x 14,20)	189,57	=	1,00	=	189,57
terrazza 1 piano terra	212,42	=	0,25	=	53,11
terrazza 2 piano terra	117,12	=	0,25	=	29,28
sup. utile lorda: piano primo	127,84	=	1,00	=	127,84
terrazza piano primo	83,99	=	0,25	=	21,00
sup. utile lorda: piano secondo	136,20	=	1,00	=	136,20
terrazza 1 piano secondo	17,63	=	0,25	=	4,41
terrazza 2 piano secondo	5,34	=	0,25	=	1,34
balcone piano secondo	10,90	=	0,25	=	2,73
<i>Totale</i>					<i>802,20</i>

giardino – aree a verde – camminamenti (3.158,00 – 726,00)	2.432	=	0,15	=	364,80
--	-------	---	------	---	--------

<i>Totale Superficie Commerciale</i>	<i>1.167,00</i>
---	------------------------

6.3 Stima Sintetica Comparativa

Per cespiti simili a quello in esame, i prezzi medi di mercato rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, riferiti al 2° semestre 2015 sono pari a:

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2
Provincia: AVELLINO
Comune: MONTEFORTE IRPINO
Fascia/zona: Semicentrale/S.S. 7 Bis – comm.le Taverna Vecchia – via Aldo Moro – com.le Maffuccioli
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	1100	L	2,8	3,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1300	L	3,4	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	900	1100	L	2,7	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	900	L	2,3	2,8	L
Box	NORMALE	610	900	L	2,2	2,9	L
Ville e Villini	Ottimo	1200	1400	L	3,7	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1200	L	3,1	3,9	L

Nel caso specifico, considerando le caratteristiche e lo stato conservativo dell’immobile, si assume un valore unitario pari ad €/mq 1.200,00; tale valore dovrà essere aggiornato in base ai coefficienti tipici, riportati nel paragrafo 6.1, delle caratteristiche proprie del bene oggetto della stima.

caratteristiche di zona e dell’edificio

	Prezzo base	C.Z.	C.E.	Prezzo corretto
	€ 1.200,00	1,000	1,000	€ 1.200,00

caratteristiche tipiche dell’immobile

Prezzo base (€)	S.L.V. (mq)	Coefficienti									Totale EURO
		Csi	T	Qf	Di	Cp	E	Mc	Sl	Piano	
1.200,00	1.167,00	buono	> 180	Buone	Normale	Buona	11-25 anni	c.a.	occupato	T/1°/2°	994.177,01

Al valore così ottenuto vanno detratte le seguenti passività:

- Il 25% per rilevanti difformità urbanistiche (*) = € 248.544,25

(*) **Tale decurtazione si rende necessaria in quanto:**

- 1- il fabbricato è difforme per diversa volumetria realizzata (in particolare la volumetria dell'intero piano terra, in progetto previsto seminterrato ed allo stato completamente fuori terra, non è stata autorizzata)
- 2- la destinazione d'uso di quasi tutti gli ambienti è diversa rispetto a quella autorizzata
- 3- l'intero "corpo garage" ubicato al piano seminterrato non è stato autorizzato; né è stato autorizzato il "vano cucina" del piano seminterrato ed a parte dello stesso piano
- 4- la distribuzione degli spazi interni è diversa rispetto a quella autorizzata

- Il 3,5 % a garanzia per vizi occulti e difetti (*) = € 34.796,19

(*) **Tale decurtazione si rende necessaria in quanto il fabbricato è privo:**

- 1- dei certificati di conformità degli impianti;
- 2- del certificato di conformità energetica (APE);
- 3- del certificato di agibilità

Il valore finale del bene è quindi pari a:

$$V_M = € (994.177,01 - 248.544,25 - 34.796,19) = € 710.836,57 \text{ in c.t. } € 711.000,00$$

(euro settecentoundicimila/00)

Considerando che per regolarizzare urbanisticamente il piano secondo del fabbricato, e quindi ritirare il permesso a costruire per il "Recupero abitativo del sottotetto, ai sensi della Legge Regionale del 28.11.2000", occorre effettuare il pagamento degli "oneri di urbanizzazione" e del "costo di costruzione" stimati complessivamente in € 2.530,25, il valore finale del bene nell'ipotesi che gli oneri siano assunti dalla procedura o siano lasciati interamente a carico della parte acquirente è pari:

1. oneri regolarizzazione urbanistica piano secondo assunti dalla procedura:

$$V_M = € 711.000,00$$

2. oneri regolarizzazione urbanistica piano secondo a carico della parte acquirente:

$$V_M = € 711.000,00 - € 2.530,25 = € 708.469,75$$

Ai citati costi per regolarizzare urbanisticamente il secondo piano del fabbricato, bisogna aggiungere quelli necessari per:

1. regolarizzare urbanisticamente il piano terra (volumetria e destinazione d'uso non autorizzata): allo stato non quantificabili in quanto dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Monteforte Irpino si è riscontrato che, ad oggi, tali difformità urbanistiche non sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, e quindi non sanabili, per cui occorrerebbe riportare l'unità di piano all'ipotesi progettuale (deposito seminterrato) con notevoli costi ed oneri accessori;

2. procedere alla eventuale demolizione dei corpi non autorizzati;
3. effettuare la variazione (con le relative lavorazioni) dei vani oggetto di diversa destinazione d'uso rispetto al progetto approvato;
4. richiedere, ed ottenere, il certificato di agibilità (parziale); non specificabili allo stato in quanto occorre procedere alla verifica (ed eventuale messa a norma) degli impianti installati.

Tali costi, allo stato non quantificabili, rientrano nella decurtazione percentuale effettuata sul valore finale dell'intero immobile.

7. SCHEDA SINTETICA

Beni siti in Monteforte Irpino (AV) – Via A. Moro LOTTO UNICO



Identificazione dei beni oggetto di vendita

Piena proprietà di una villa di pregio ubicata nel Comune di Monteforte Irpino alla Via A. Moro

In catasto al foglio 27 particella 827: sub 5 categoria A/7, rendita catastale € 1.141,37
sub 6, categoria A/7, rendita catastale € 1.208,51
sub 7, categoria C/6, rendita catastale € 174,30
sub 8, categoria C/2, rendita catastale € 399,74
sub 1, beni comuni non censibili (giardino e viali)
sub 2, beni comuni non censibili (terrazzo al P. T.; scala p. 1° sott. e
T., ascensore P. 1° sott., T e 1°)
sub 3, beni comuni non censibili (ingresso piano terra)
sub 4, beni comuni non censibili (scala interna)

Pertinenze: giardini e viali

Confini: l'intero lotto su cui è ubicata la villa, con annessi giardini e viali, confina a nord con fondo censito in NCEU al foglio 27 particella 39, ad est ancora con il fondo individuato con la particella 39 e con il fondo censito in NCEU al foglio 27 particella 125, a sud con via A. Moro ed ad ovest con terreno censito in NCEU al foglio 27 particella 307

Descrizione sommaria del bene

Grande villa di pregio con ottime rifiniture, sia interne che esterne, dotata di grandi terrazze esterne, ampio giardino ben curato con alberi da ornamento e accessori, viabilità interna, posti auto disponibili e garage.

La villa, accessibile direttamente da Via A. Moro n. 27, si sviluppa su quattro livelli (di cui uno seminterrato) posti in collegamento tramite scala interna ed ascensore per una superficie utile totale pari

a mq 697,18 oltre superficie accessoria di mq 618,85 e giardino, aree a verde e viali di mq 2.432; nello specifico è così costituita:

	<i>sup. netta</i>	<i>S.N.R. (scale, balconi, terrazze)</i>
➤ piano seminterrato	mq 345,95	mq 140,63
➤ piano terra	mq 152,54	mq 353,55
➤ piano 1° e 2°	mq 198,69	mq 124,67
➤ giardino – viali		mq 2.432,00

Pregi:

ottima esposizione ed illuminazione naturale degli ambienti, rifiniture interne ed esterne buone/ottime; infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane esterne “alla romana” in ferro del tipo blindate; porte interne in legno rovere; pavimentazione interna in gres ceramico di ottima qualità, parquet e cotto; scala interna in marmo pregiato; pavimentazione esterna in cotto e gres; impianto di riscaldamento con tre caldaie autonome sezionato per il piano seminterrato, il piano terra ed i piani 1° e 2°; giardino ben curato con alberi e accessori

Stato Conservativo e manutentivo:

realizzato negli anni 1997/2000, si presenta in buon stato manutentivo, (ad eccezione di piccole infiltrazioni nel bagno del secondo piano) presenta rifiniture interne ed esterne buone/lusso

Caratteristiche e destinazione urbanistica della zona:

Situato nella zona semicentrale/periferica del Comune di Monteforte Irpino
Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Monteforte Irpino l’edificio ricade in parte in zona classificata come “Area per il Verde Pubblico” ed in parte in zona classificata come “Rete Cinematica”

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Aree residenziali

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:

Nessuno

Stato di possesso

Occupato dalla signora . . . omissis . . . , figlia del signor . . . omissis . . . (procuratore generale della società . . . omissis . . .).

Proprietà

. . . omissis . . . per pieni diritti (1000/1000)

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell’acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d’uso: nessuna

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- ipoteca volontaria iscritta il 02.10.2003 n. registro gen./part. 17080/2037 per € 250.000,00 a favore di . . . omissis . . . ;

Pratiche edilizie

- concessione edilizia n. 142/94;
- concessione edilizia n. 99/95 del 10.06.1997 per la “costruzione di un fabbricato rurale” rilasciata al sig. . . . omissis . . . ;
- richiesta “Recupero abitativo del sottotetto, ai sensi della Legge Regionale del 28.11.2000”; approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Monteforte Irpino in data 20.05.2003 con verbale n. 21. A seguito dell’approvazione di tale progetto non è mai stato effettuato il pagamento degli “oneri di urbanizzazione” e del “costo di costruzione” e di conseguenza non è mai stata rilasciata la conseguente concessione edilizia;
- si ravvisa l’assenza del Certificato di Agibilità e dell’Attestato di Prestazione Energetica

Conformità urbanistico edilizia e/o catastale

- Difformità Urbanistico Edilizie

Il fabbricato presenta consistenti difformità urbanistiche:

piano seminterrato

- diversa destinazione d’uso dell’intero piano (in progetto autorimessa oggi depositi e “taverna”);
- variazione planovolumetrica:
pianta autorizzata di forma rettangolare di m 13,10 x m 13,85
corpo realizzato di m 12,95 x m 19,35 con aggiunta di ulteriori “tre corpi” uno adibito a cucina, uno ad uso deposito (deposito 6) ed uno adibito a garage, cantina e parte disimpegno;
- il piano non è completamente interrato ma seminterrato (un lato è completamente fuori terra);
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- aperture sul lato fuori terra non autorizzate

piano terra

- diversa destinazione d’uso dell’intero piano (in progetto depositi oggi abitazione);
- il piano non è seminterrato ma completamente fuori terra (con conseguente variazione volumetrica);
- diversa distribuzione degli spazi interni nell’intero piano;
- diversa disposizione delle aperture esterne ed aperture sui lati fuori terra non autorizzate;
- scale esterne e corpo ascensore non autorizzate;
- terrazze esterne non autorizzate

piano primo

- diversa destinazione d’uso di parte del piano (in progetto depositi oggi abitazione);
- diversa distribuzione degli spazi interni nell’intero piano;
- variazione planimetrica della sagoma;
- corpo ascensore non autorizzato;
- diverso posizionamento della scala di accesso esterna;

piano secondo

- diversa destinazione d'uso del piano (in progetto sottotetto non abitabile, oggi abitazione);
- scala interna di collegamento con il sottostante piano;
- diversa distribuzione degli spazi interni nell'intero piano.
- **Difformità catastale:**
Immobile non immesso in mappa; le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi a meno di alcune difformità di modesta entità:
piano terra e parte piano 1° sottostrada (sub 5)
 - adiacente al vano cucina è stato realizzato un solo bagno in luogo dei due indicati nella planimetria catastale;
 - il tramezzo che delimita il disimpegno ha un andamento planimetro inclinato e non orizzontale
piano primo e secondo (sub 6)
 - non è riportato il balcone esistente al piano secondo sul lato posteriore;
piano primo sottostrada (sub 8)
 - nel locale centrale (adibito allo stato a "taverna") sono stati inclusi anche due vani che catastalmente sono riportati separati

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Costi e spese tecniche regolarizzazione difformità urbanistiche del solo piano secondo "oneri di urbanizzazione" e "costo di costruzione" € 2.530,25
A tali costi per regolarizzare urbanisticamente il solo secondo piano del fabbricato bisogna aggiungere quelli necessari per:
 - a. regolarizzare urbanisticamente il piano terra (volumetria e destinazione d'uso non autorizzata) allo stato non quantificabili in quanto dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Monteforte Irpino si è riscontrato che, ad oggi, tali difformità urbanistiche non sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, e quindi non sanabili, per cui occorrerebbe riportare l'unità di piano all'ipotesi progettuale (deposito seminterrato) con notevoli costi ed oneri accessori;
 - b. procedere alla eventuale demolizione dei corpi non autorizzati;
 - c. effettuare la variazione (con le relative lavorazioni) dei vani oggetto di diversa destinazione d'uso rispetto al progetto approvato;
 - d. richiedere, ed ottenere, il certificato di agibilità (parziale).Tali costi, allo stato non quantificabili, rientrano (parzialmente) nella decurtazione percentuale effettuata sul valore finale dell'intero immobile.

Precedenti proprietari

- . . . omissis . . . , nato ad . . . omissis . . . il . . . omissis . . . – C.F: . . . omissis . . .

Altre informazioni per l'acquirente

- | | |
|--|-----------------|
| • millesimi condominiali: | nessuno |
| • spese condominiali: | nessuna |
| • spese fisse annue: | non disponibili |
| • spese condominiali scadute e insolute: | nessuna |

- spese condominiali straordinarie già deliberate
e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna

<i>Valore complessivo dell'immobile</i>
--

€ 711.000,00 (euro settecentoundicimila/00)

Rassegno, pertanto, la presente relazione (che si compone di n. 34 pagine dattiloscritte e n. 11 allegati), ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Avellino, 06.05.2016

L'Esperto:
ing. Francesco Cataldo

ALLEGATI

- Verbali di Sopralluogo All. 1
- Rilievo Fotografico All. 1
- Rilievo Stato dei Luoghi: piano seminterrato – piano terra – piano primo – piano secondo..... All. 2
- Certificati – Visure e Planimetrie Catastali All. 3
 - Certificato “Visura Storica per immobile” All. 3.1
 - Certificato “Visura per soggetto” All. 3.2
 - Certificato “Elenco Immobili particella 807” All. 3.3
 - Estratto di Mappa (Foglio 27 particella 807) All. 3.4
 - Elaborato Planimetrico con indicazione dei subalterni All. 3.5
 - Planimetrie Catastali All. 3.6
- Ispezioni Ipotecarie All. 4
- Richiesta Concessione Edilizia e Grafici di Progetto All. 5
- Concessione Edilizia n. 99/95 del 10.06.1997 All. 6
- Richiesta Concessione per Recupero Sottotetto – Grafici di Progetto – calcolo oneri All. 7
- Atto di Provenienza (atto di compravendita notaio . . . omissis . . . del . . . omissis . . .) All. 8
- Certificato di Destinazione Urbanistica All. 9
- Comunicazioni All. 10
- Nota Spese All. 11