

Tribunale di Avellino
2[^] Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari



Ruolo generale delle esecuzioni n. 61 / 2022

Giudice
Dott.ssa Michela PALLADINO

Custode Giudiziario
Avv. Raffaele PULZONE

Creditore procedente
do Value SPA
Rappresentato da:
Avv. Paola SULLO

Debitore esecutato
dato oscurato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
Relazione ex art. 173 bis d.a.c.p.c.

Geom. Luigi Spina

L'esperto stimatore
geom. Luigi SPINA

Atripalda, 23 dicembre 2022

Indice

Abstract	pag. 5
-----------------	---------------

Dichiarazione di conformità agli IVS	pag. 7
---	---------------

Capitolo 1_Premesse	pag. 8
----------------------------	---------------

- 1.1 Esperto stimatore
 - 1.2 Custode giudiziario
 - 1.3 Creditore procedente
 - 1.4 Creditori iscritti
 - 1.5 Creditori intervenuti
 - 1.6 Debitore esecutato
 - 1.7 Compendio immobiliare pignorato
 - 1.8 Stato di possesso e indennità di occupazione
 - 1.9 Quadro sinottico della valutazione
-

Capitolo 2_Incarico Operazioni peritali	pag. 11
--	----------------

- 2.1 Nomina e giuramento, oggetto dell'incarico, termini
 - 2.1.1 Nomina, incarico e giuramento
 - 2.1.2 Oggetto dell'incarico
 - 2.1.3 Udienza ex articolo 569 c.p.c.
 - 2.1.4 Termine per l'invio della relazione ai creditori e al debitore
 - 2.2 Operato dell'esperto, sopralluoghi, due diligence
 - 2.2.1 Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.
 - 2.2.2 Contatti preliminari con il debitore
 - 2.2.3 Rapporti con il Custode giudiziario, immissione in possesso
 - 2.2.4 Accessi presso gli immobili
 - 2.2.5 Accessi presso i pubblici Uffici ed altre attività dell'esperto
 - 2.2.6 Istanze e relazioni al Giudice, corrispondenza con le parti
-

Capitolo 3_Identificazione compendio oggetto della procedura	pag. 14
---	----------------

- 3.1 Descrizione
 - 3.1.1 Il Comune
 - 3.1.2 La zona, i servizi e le infrastrutture, i collegamenti
 - 3.1.3 Il compendio immobiliare oggetto della procedura: rilievo dei dati immobiliari
-

- 3.2 Quote di proprietà, diritti
 - 3.3 Identificativi catastali
 - 3.4 Coerenze catastali
 - 3.5 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione
 - 3.5.1 Stato di possesso
 - 3.5.2 Indennità di occupazione
-

Capitolo 4_Vincoli ed oneri giuridici

pag. 24

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
 - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 Altre limitazioni d'uso
 - 4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cure e spese della procedura
 - 4.2.1 Iscrizioni
 - 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento
 - 4.2.3 Altre trascrizioni
 - 4.2.4 Altre limitazioni d'uso
-

Capitolo 5_Altre informazioni per l'acquirente

pag. 26

- 5.1 Spese condominiali, valore millesimali, liti giudiziarie, ecc.
 - 5.2 Servitù, patti, ecc.
-

Capitolo 6_Attuale e precedenti proprietà nel ventennio

pag. 27

- 6.1 Attuale proprietario
 - 6.2 Precedenti proprietari
-

Capitolo 7_Pratiche edilizie e situazione urbanistica

pag. 28

- 7.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie, altri provvedimenti
 - 7.2 Deposito al Genio Civile
 - 7.3 Certificato di agibilità
 - 7.4 Contesto urbanistico
 - 7.4.1 Strumenti urbanistici vigenti
 - 7.4.2 Altri strumenti e riferimenti normativi locali
-

Capitolo 8_Giudizi di conformità **pag. 31**

- 8.1 Conformità urbanistico-edilizia
 - 8.2 Conformità sismica
 - 8.3 Conformità catastale
 - 8.4 Conformità tecnico-impiantistica
 - 8.5 Agibilità
-

Capitolo 9_Valutazione del compendio immobiliare **pag. 36**

- 9.1 Basi della valutazione e criterio di stima, analisi del mercato, rilevamento dei dati, assunzioni
 - 9.2 Principali fonti di informazioni
 - 9.3 Sviluppo della valutazione
-

Capitolo 10_Elenco degli allegati **pag. 44**

Capitolo 11_Bibliografia e sitografia **pag. 45**

ABSTRACT

Il presente Rapporto di valutazione è stato redatto secondo le linee guida dettate dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari** - Italian Property Valuation Standard - Quinta edizione - 2018, edito da Tecnoborsa S.c.p.a¹.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in quanto contempla concetti, definizioni, criteri, procedimenti e metodi di stima armonizzati con gli standard internazionali e la legislazione europea e nazionale di riferimento, ossia:

- gli International Valuation Standards (IVS) dell'International Valuation Standard Council;
- gli European Valuation Standards (EVS) dell'European Group of Valuers Associations;
- gli Appraisal and Valuation standards della Royal Institution of Chartered Surveyors;
- le Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Foundation;
- il Regolamento –UE- 575/2013);
- le Norme UNI 11558:2014 e UNI 11612:2015).

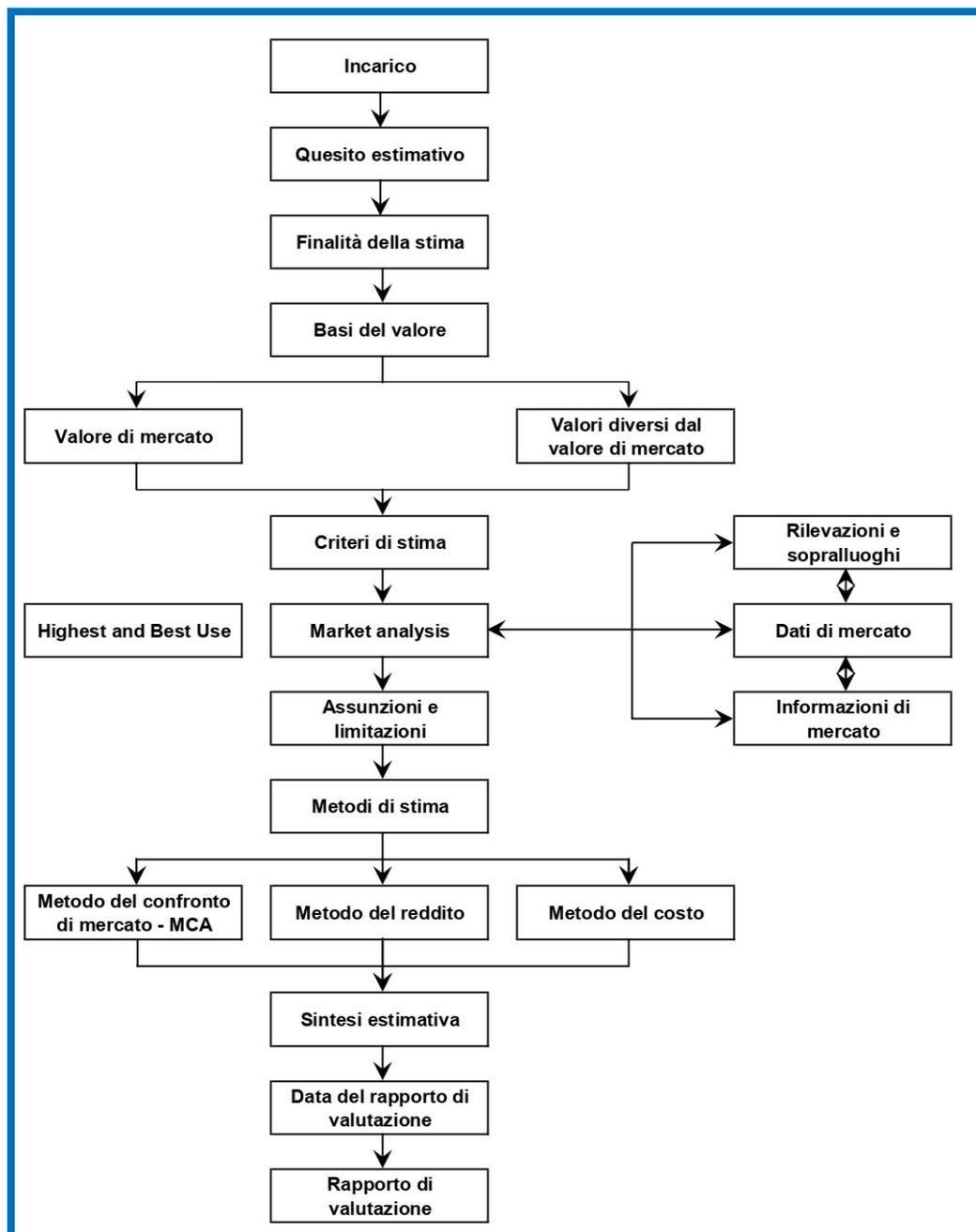
Lo standard valutativo del Codice comprende:

- le definizioni delle basi di valore (valore di mercato e valori diversi), adottate a livello legislativo ovvero individuate in aderenza alla nostra realtà e alla nostra cultura immobiliare ed estimativa;
- i procedimenti e i metodi stima adottati negli IVS, consolidati nella letteratura estimativa internazionale e nel Codice stesso, quali il confronto di mercato, il metodo del reddito e il metodo del costo (*market approach, income approach e cost approach*);
- gli elementi essenziali per la redazione del rapporto di valutazione;
- le metodologie di revisione del rapporto di valutazione ad opera di un valutatore diverso da quello che ha eseguito la stima originaria;
- specifici temi delle valutazioni immobiliari riguardanti le stime degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati, la valutazione economica dei progetti, la stima degli immobili agricoli, le valutazioni su larga scala (*mass appraisal*) e il *rating* immobiliare.

¹ **TECNOBORSA S.c.p.a.**

Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo sviluppo e la regolazione dell'economia immobiliare-Roma-Italia.

Il processo logico-metodologico alla base della elaborazione del rapporto di valutazione basato sullo standard valutativo del citato Codice, **funzionale evidentemente anche alla ricerca del valore nelle vendite giudiziarie**, può essere schematizzato nell'immagine riportata nella pagina seguente.



Schema processo logico – metodologico del rapporto di valutazione

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto **geom. Luigi Spina**, nato in Avellino il 2/12/1967 e domiciliato in Atripalda (AV) alla Via M. Caracciolo n. 78, codice fiscale SPNLGU67T02A509M, valutatore immobiliare certificato (livello base) in conformità alla Norma UNI 11558:2014 e in accordo alla Prassi di Riferimento UNI PdR 19:2016² da EN.I.C._Ente Italiano Certificazione (certificato n. 01868 rilasciato l'11/11/2022), in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2022 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

DICHIARA

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del sottoscritto valutatore.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia.
- Non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione.
- Ha agito in accordo con gli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto può essere sottoposto a riesame.

Atripalda, 23 dicembre 2022

Geom. Luigi Spina

L'esperto stimatore
geom. Luigi SPINA

² **Norma UNI 11558:2014.** Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza | **UNI/PdR 19:2016.** Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558 "Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza".

1. PREMESSE

1.1 Esperto stimatore

Geom. Luigi SPINA, nato ad Avellino il 02/12/1967, codice fiscale SPNLGU67T02A509M, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia di Avellino al n. 2499 dal 7/5/1993 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino - categoria industriale - al n. 1043 dal 1994, valutatore immobiliare - Livello base - certificato - EN.I.C._ Ente Italiano Certificazione - Certificato N. 01868 rilasciato l'11/11/2022.

STUDIO SPINA
Luigi Spina geometra
Via Marino Caracciolo n. 78 | 83042 Atripalda (AV)
Tel. +39 0825 625683
PEC: luigi.spina@geopec.it

1.2 Custode giudiziario

Avv. Raffaele PULZONE
Via Don Minzoni, 18 | 83100 Avellino
P.E.C.: raffaele.pulzone@avvocatiavellinopec.it

1.3 Creditore precedente

Do Value S.p.A.
Viale dell'Agricoltura, 7 | 37135 Verona (VR) Italia
Registro Imprese di Verona n. 00390840239
R.E.A. Camera di Commercio di Verona n. VR/19260
Codice fiscale: 00390840239 | Partita IVA: 02659940239

Nella qualità di procuratore di:

STRESA Securitisations S.r.l.
Lungotevere Flaminio, 18 | 00196 Roma (RM) Italia
Registro Imprese di Roma n. 14426391000
Codice fiscale: 00390840239

Per un importo pari ad Euro 86.341,21 (ottantaseimilatrecentoquarantuno/21), oltre interessi e spese, derivante da atto di precetto notificato il 22/2/2022.

Rappresentato da:
avv. Paola SULLO
Via Francesco de Sanctis, 12 | 83100 Avellino (AV) Italia
P.E.C.: paola.sullo@avvocatiavellinopec.it

1.4 Creditori iscritti

Banca Nazionale del Lavoro, sede di Roma, codice fiscale 00651990582, in virtù dell'ipoteca sull'immobile pignorato dell'importo di euro 300.000,00 (trecentomila/00): iscrizione del 14/1/2005 ai nn. 819/89.

1.5 Creditori intervenuti

Nessuno (alla data di deposito del presente elaborato).

1.6 Debitore esecutato

Dato oscurato

1.7 Compendio immobiliare pignorato

Lotto unico

Unità immobiliare in villino destinata ad abitazione, con corte esterna pertinenziale annessa, ubicata nel Comune di Cervinara (AV) alla Via Torricelli n. 4, in ditta ai debitori esecutati per il diritto di proprietà, in regime di comunione legale in ragione di ½ ciascuno, censita nel Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:

- Foglio: 1
- Particella: 848
- Piano: T-1
- Categoria: A/7
- Classe: 1
- Consistenza: 8,5 vani
- Superficie catastale: 224 m² totale
202 m² totale escluso aree scoperte
- Rendita catastale: euro 636,53

1.8 Stato di possesso e indennità di occupazione

Occupato "sine titulo". L'indennità di occupazione è stata determinata in **560,00 Euro/mese** (cfr. capitolo 3 paragrafo 3.5).

1.9 Quadro sinottico della valutazione

• Valore di mercato dell'unità stimato all'esito del M.C.A.:	€ 148.290,00
• A detrarre le spese di regolarizzazione delle difformità:	€ 7.966,00 -
• Valore di mercato dell'unità nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 140.324,00
• Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi: il 5%	€ 7.016,20 -
• Riduzione del valore per lo stato di occupazione: il 5%	€ 7.016,20 -

Valore di vendita giudiziaria	€ 126.291,60

Valore di vendita giudiziaria, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile:
€ 126.290,00
(centoventiseimiladuecentonovanta/00)

Per i dettagli dello sviluppo della valutazione, si rimanda al capitolo 9.

Atripalda, 23 dicembre 2022

Geom. Luigi Spina

L'esperto stimatore
geom. Luigi SPINA

2. INCARICO | OPERAZIONI PERITALI

2.1 Nomina e giuramento dell'esperto, oggetto dell'incarico, termini

2.1.1 Nomina, incarico e giuramento

La nomina è avvenuta con provvedimento del GE in data 27/9/2022, depositato agli atti del fascicolo telematico ed inviato al sottoscritto a mezzo PEC in data 3/10/2022.

L'accettazione dell'incarico e il giuramento secondo la formula di rito sono stati resi il 4/10/2022, con invio e deposito agli atti del fascicolo telematico.

2.1.2 Oggetto dell'incarico

Redazione della relazione di stima ex articolo 173 bis del codice di procedura civile e quant'altro indicato nel quesito di cui all'incarico (cfr. allegato 12).

2.1.3 Udienza ex articolo 569 c.p.c.

Fissata al 17 gennaio 2023 con provvedimento del GE del 27/9/2022 depositato agli atti del fascicolo telematico il 3/10/2022.

2.1.4 Termine ultimo per l'invio della relazione ai creditori e al debitore

Originariamente fissato al 17/12/2022 (almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.); con motivata richiesta depositata il 16/12/2022, lo scrivente ha richiesto una proroga di giorni 10 (dieci) del termine de quo.

2.2 Operato dell'esperto, sopralluoghi, due diligence

2.2.1 Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.

Dopo il giuramento di rito, lo scrivente ha proceduto alla verifica della documentazione prodotta dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., riscontrandone incompletezza ed idoneità e depositando in merito relazione in data 11/10/2022. Come richiesto dal Giudice con provvedimento dell'1/12/2022, la documentazione de quo è stata integrata dal creditore procedente il 2/12/2022, ed in pari data il sottoscritto ha depositato la relativa relazione di completezza e idoneità (cfr. allegato 11).

2.2.2 Contatti preliminari con il debitore

Con raccomandata del 10/10/2022, il sottoscritto ha chiaramente informato i coniugi debitori sulla natura e lo scopo dell'incarico ricevuto dal G.E., sulla necessità di eseguire accessi e rilievi presso gli immobili pignorati, sulle possibilità e modalità di una eventuale sospensione della procedura mediante un accordo con il creditore

precedente o attraverso l'istituto giuridico della conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., evidenziando altresì l'avvenuta nomina del Custode giudiziario dei beni pignorati.

2.2.3 Rapporti con il custode giudiziario, immissione in possesso

Costanti l'interlocuzione e le attività sinergiche con il custode nominato ai fini del puntuale espletamento, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, del mandato ricevuto; al Custode sono stati inviati tutti quei documenti acquisiti dallo scrivente presso gli Enti (certificazioni Anagrafe relative ai debitori e agli occupanti, certificazione Agenzia Entrate sull'esistenza o meno di contratti registrati, ecc.), nonché segnalati i fatti e le circostanze ritenuti necessari (cfr. allegato 10).

L'immissione in possesso da parte del custode è avvenuta il 17/11/2022; il relativo verbale è stato depositato agli atti del fascicolo telematico il 22/12/2022 (cfr. allegato 9).

2.2.4 Accessi presso gli immobili

Contestualmente all'immissione in possesso, ho effettuato i necessari rilievi e verifiche presso gli immobili oggetto della procedura; le operazioni si sono svolte regolarmente, con la piena collaborazione dei presenti (cfr. allegato 9).

2.2.5 Accessi presso i pubblici Uffici ed altre attività dell'esperto

Per l'espletamento dell'attività di due diligence legata all'incarico ricevuto, e finalizzata, tra l'altro, all'accertamento e al riscontro dello stato di fatto degli immobili in correlazione con lo stato documentale e le prescrizioni normative, al fine di individuare le eventuali difformità del bene nonché le necessarie attività funzionali all'adeguamento e/o alla trasformazione necessaria del bene medesimo, lo scrivente ha effettuato, previa formale richiesta ex art. 22 e segg. legge 7 agosto 1990 n. 241 e art. 328 cp, accesso agli atti presso diversi Enti ed Uffici, pubblici e privati, acquisendo tutta la documentazione necessaria (cfr. allegati da 3 a 8).

Specificamente, tale attività ha riguardato:

- Acquisizione certificati dagli uffici demografici dai Comuni di Casoria (NA) e di Cervinara (AV).
- Acquisizione delle pratiche edilizie presso l'U.T.C. del Comune di Cervinara (AV).
- Acquisizione presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino del progetto strutturale e ogni altro atto relativo alla edificazione dell'immobile.
- Acquisizione dall'Agenzia Entrate_Direzione Provinciale, della certificazione circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato, ecc.
- Acquisizione dall'Agenzia Entrate_ Ufficio Provinciale Territorio delle pratiche catastali pregresse relative agli immobili pignorati.

- Acquisizione dallo studio del Notaio Virginia Numeroso di Napoli del titolo di provenienza.
- Ispezioni ipotecarie e catastali tramite piattaforma telematica per la verifica documentale ex art. 567 c.p.c., per la due diligence e per la ricerca di compravendite aventi ad oggetto beni comparabili, in fase di stima, agli immobili oggetto della procedura.

2.2.6 Istanze e relazioni al Giudice, corrispondenza con le parti.

In data 16/12/2022 lo scrivente ha richiesto al GE proroga di giorni 10 (dieci) del termine per il deposito dell'elaborato peritale (cfr. allegato 10).

Con nota inviata a mezzo PEC l'8/12/2022, sono state evidenziate al creditore precedente le discordanze delle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia Entrate con lo stato dei luoghi (errata rappresentazione in mappa del fabbricato, diversa distribuzione degli spazi interni, diversa toponomastica, ecc.), richiedendo autorizzazione per la redazione delle pratiche necessarie alla regolarizzazione (istanza di rettifica e variazione catastale - pratica DOCFA), dovute giusta le previsioni della normativa di settore e al fine di rappresentare esattamente l'immobile nel decreto di trasferimento; previo assenso del creditore in data 9/12/2022, è stata prodotta istanza di rettifica della mappa, con esito positivo, ed è stata presentata la pratica Docfa per le variazioni catastali indicate, con registrazione agli atti dell'Agenzia Entrate_Ufficio Provinciale Territorio in data 21/12/2022, pratica numero AV0112241 (cfr. allegato 6).

3. IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PROCEDURA

3.1 Descrizione

3.1.1 Il Comune

Il comune di Cervinara ricade nell'area della Valle Caudina, sul versante settentrionale dei monti del Partenio, e dista 34 km dal capoluogo di provincia Avellino. Ha una superficie territoriale di circa 29,00 Km², ed è suddiviso in diverse frazioni, tra le quali si citano: Castello, Curielli, Ferrari, Loffredo, Pantanari, Pirozza, Salomoni, San marciano, San Potito, Scalamoni, Trescine, Valle. La popolazione residente all' 1/1/2022 (fonte ISTAT) è pari a 8.796 abitanti, per una densità abitativa di circa 303,00 ab./km².

Principali luoghi di interesse

Palazzo Marchesale Caracciolo, Ruderì del Castello, Santuario dell'Addolorata detto anche "Abbazia di San Gennaro",

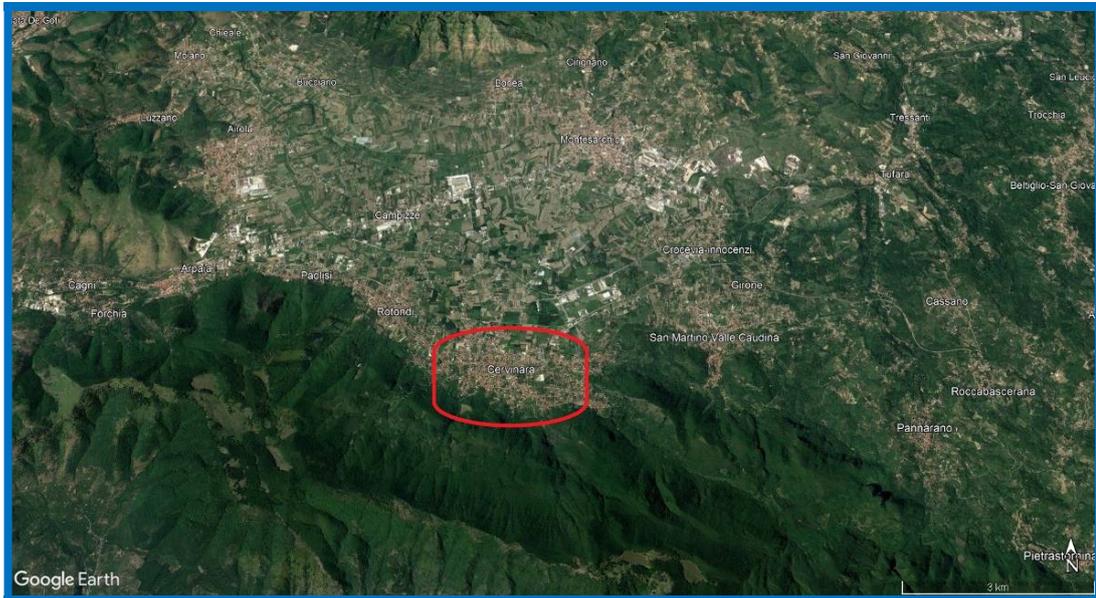
Altre Chiese ed edifici religiosi

Santa Maria della Valle, Chiesa di San Rocco da Montpellier, San Potito Vescovo e Martire, Chiesa di San Marciano Vescovo, Chiesa San Nicola di Bari, Chiesa del Carmelo.

Inquadramento territoriale



Vista aerea del Comune di Cervinara (AV) e dei comuni confinanti



Comuni confinanti (o di prima corona), distanza in Km e abitanti.

Rotondi (2,0 - 3.516), San Martino Valle Caudina (4,2 - 4.789), Montesarchio – BN (5,5 - 13.143), Avella (6,9 - 7.584), Roccarainola – NA (7,3 - 6.756).

Altitudine (altezza su livello del mare espressa in metri)

- Casa comunale: 284 mslm
- Minima: 260 mslm
- Massima: 1475 mslm
- Escursione altimetrica: 1215

Zona Altimetrica

- Collina interna

Coordinate geografiche

- Latitudine: 41°1'17"04 N - Longitudine: 14°36'55"08 E
- Gradi Decimali: 41,0214; 14,6153 - Locator (WWL) JN71HA

Zona climatica

- D

Zona sismica

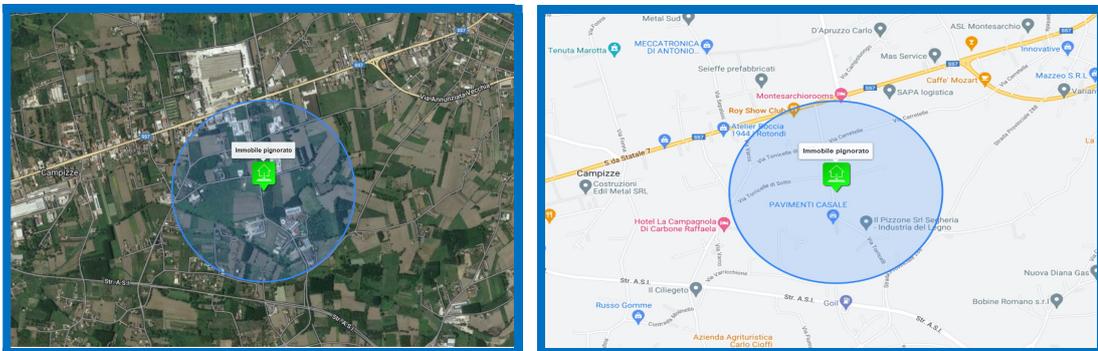
- Zona 2, sismicità media: possibilità di terremoti abbastanza forti (riferimento Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata sulla G. U. n. 105 dell'8 maggio 2003).

3.1.2 La zona, i servizi e le infrastrutture, i collegamenti

In questa sezione sono raccolte tutte le informazioni della zona in cui si trova il compendio immobiliare oggetto di valutazione: le caratteristiche generali e i servizi offerti nel raggio di 600 metri (e/o immediatamente a ridosso di tale fascia), le principali infrastrutture e vie di comunicazione, ecc.

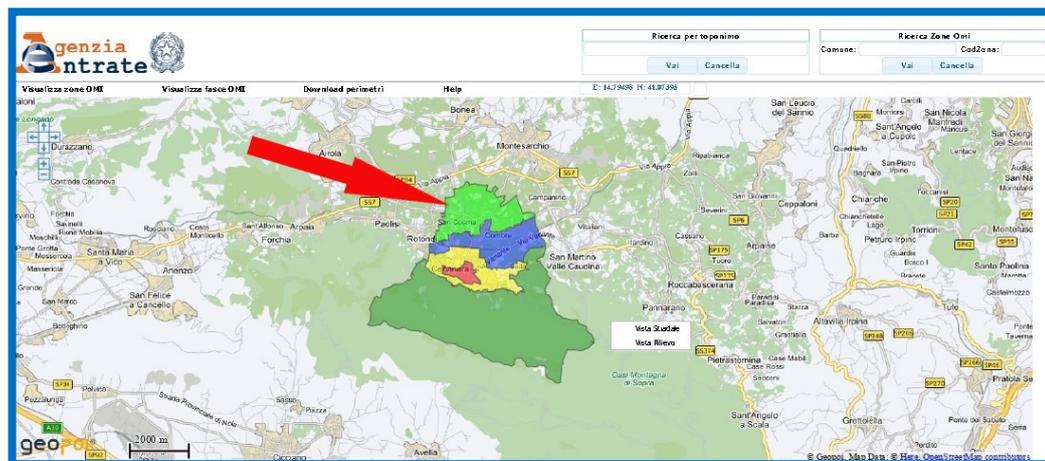
L'immobile oggetto della procedura è ubicato in una zona pianeggiante alla periferia Nord rispetto al centro del Comune, a confine con il Comune di Rotondi (AV), ad una distanza dalla Casa Comunale circa 3 km in linea d'aria.

Vista aerea e mappa stradale della zona ricompresa nel raggio di 600 m. dal compendio immobiliare oggetto della procedura



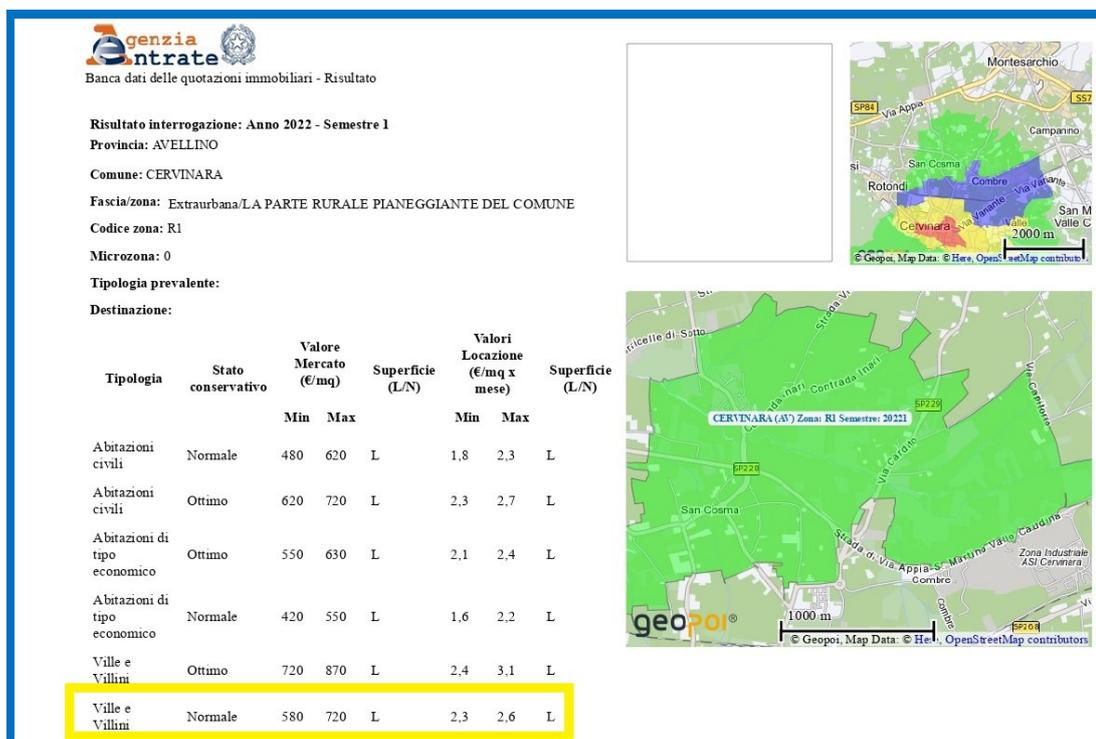
Nella classificazione OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate, la zona è identificata come **Zona R1: extraurbana / parte rurale pianeggiante del paese**.

Estratto GEOPOI_OMI Agenzia Entrate Le zone OMI del territorio del Comune di Cervinara



A scopo puramente indicativo, di seguito si riportano le quotazioni relative a tipologia e destinazione cui appartiene l'unità in oggetto, riferite al 1° semestre 2022, da intendersi come valori di larga massima e non sostitutive di una stima.

Quotazioni OMI



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del DPR n. 138 del 23/03/1998. Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio.

Zone limitrofe:

- In direzione Nord/Est per circa 1 km: stessa zona R1
- in direzione Est per oltre 2 Km: stessa zona R1
- In direzione Sud per circa 0,50 km: stessa zona R1
- In direzione Ovest e Nord: comune di Rotondi - zona D1 (periferia dell'abitato)

Vie di comunicazione, infrastrutture e collegamenti

- Parcheggi: assenti.
- Strade urbane: la zona è caratterizzata da pochissime arterie cittadine, caratterizzate da traffico locale, che collegano la zona alle altre aree del paese e ai comuni limitrofi.
- Strade extraurbane: a ridosso della zona in questione, nei territori del Comuni di Rondi (AV), Montesarchio (BN) e Bonea (BN), lungo l'asse Sud/Ovest – Nord/Est corre la Strada Statale 7.

Servizi

- Farmacia:
 - Ufficio postale:
 - Negozi al dettaglio:
 - Municipio
 - Stazione Carabinieri
 - Scuola dell'infanzia:
 - Scuola primaria:
 - Scuola second. 1° grado:
 - Supermercato:
 - Sportelli bancari:
 - Verde attrezzato:
- } assenti nella zona di riferimento

3.1.3 L'unità immobiliare oggetto della procedura: rilievo dei dati immobiliari

Per la rilevazione degli elementi economici-estimativi (segmento di mercato) e dei dati immobiliari (caratteristiche quantitative e qualitative), si è adottata la metodologia dettata dalla prassi di riferimento UNI/PdR 53:2019, pubblicata il 4/2/2019.

1 - Localizzazione

Via Torricelli, 4 Piano T-1

Coordinate:

- Latitudine: 41° 02' 49" N
- Longitudine: 14° 36' 43" E

2 - Descrizione

Abitazione in villino composta da un corpo principale su 2 livelli destinato ad abitazione (con piccola cantina annessa al piano terra), della superficie complessiva di mq. 166,65, e un corpo secondario al solo piano terra destinato a deposito, della superficie di mq. 44,35; su tre lati l'immobile è contornato da giardino pertinenziale delimitato da muro in tufo della superficie di mq. 1.090,00.

Al piano terra si trovano un ampio salone, la cucina, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno e una cantina (quest'ultima con accesso dall'esterno); al piano primo, al quale si accede da una scala interna, si trovano n. 3 camere da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno. Per mezzo di una scala retrattile, dal disimpegno al 2° piano si accede al sottotetto.

Di seguito si riportano in dettaglio le superficie distinte per destinazione.

3 - Consistenza

- Superficie interna netta (S.I.N.)³ da rilievo diretto:

- Abitazione:	piano terra	mq.	82,40
	piano primo	mq.	78,50

	Totale	mq.	161,00
- Depositi:	piano terra	mq.	44,35
	piano terra	mq.	5,65

	Totale	mq.	50,00
- Non resid.:	piano terra	mq.	22,50 (scala, portico e marciap.)
	piano primo	mq.	9,00 (balcone)

	Totale	mq.	31,50
- Giardino	piano terra	mq.	1.090,00 (corte pertinenziale)

³ Superficie Interna Netta (SIN).

Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, delimitata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento. La superficie interna netta include: gli spessori delle zoccolature, le superfici dei sottofinestra, le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, le superfici occupate da armadi a muri o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.), la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni. Non include: lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, i balconi, terrazzi e simili, lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri (Cfr. Norma UNI 11612:2015 e Codice Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa S.C.p.A.).

4 - Servizi igienici

L'immobile è dotato di n. 2 bagni (uno per piano), dotati di tutti i pezzi igienici normalmente in uso.

5 - Accessibilità

L'unità non consente l'accesso a persone con disabilità (legge 9/1/1989, n. 13_Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati). È soddisfatto il requisito dell'adattabilità (art. 2, lettera I, D. M. lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236_Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

6 - Livello di piano

Corpo principale, abitazione: piano terra e primo tra loro collegati a mezzo di scala interna. Corpo deposito lato Nord: piano terra

7 - Stato manutentivo

Livello medio: le condizioni di conservazione risultano normali, seppur in presenza di manifestazione di degrado (muffe da condensa diffuse in quasi tutti gli ambienti al piano primo, causate da una errata gestione delle condizioni termoigrometriche interne; tracce di interventi di manutenzione e/o ripristino non completati al piano terra), che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici quali ripresa di intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione, adeguamento impianti).

8 - Informazioni energetiche - A.P.E.

Non presente.

9 - Classificazione sismica

Con riferimento all' Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, l'immobile è ubicato in zona sismica 2, caratterizzata dalla possibilità di forti terremoti.

10 - Inquinamento

Non sono state riscontrate condizioni che possono provocare inquinamento (atmosferico, acustico, elettromagnetico, presenza di materiale inquinanti).

11 - Impianti

- Impianto idrico e di scarico sottotraccia.
- Impianto elettrico sottotraccia, con quadri elettrici, uno a servizio del deposito e uno dell'abitazione, dotati di interruttore differenziale puro (salvavita) e interruttori magnetotermici. Impianto di riscaldamento autonomo, con alcuni radiatori in ghisa

ed altri in acciaio. Camino nel salone al piano terra. Convettori nel deposito al piano terra.

12 - Ascensore esclusivo

Non presente.

13 - Esposizione

Livello massimo. Ha una ottimale esposizione.

14 - Luminosità

Livello massimo: tutti gli ambienti hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

15 - Panorama

Livello minimo: non sono presenti vedute o affacci significativi.

16 - Funzionalità

Livello massimo: l'unità è ben distribuita con spazi pienamente fruibili e funzionali.

17 - Finiture

Livello medio. Rifiniture di tipo ordinario e realizzate in modo sufficientemente appropriato con materiali di media qualità. Tutti gli ambienti sono dotati di pavimentazione in piastrelle, intonaco e pittura a pareti e soffitti, rivestimento di piastrelle in ceramica nella cucina e nei bagni, porte interne in legno. Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera, persiane avvolgibili in plastica e cassonetto in legno (alcuni sono muniti anche di persiane esterne ad ante in ferro).

18 - Economico

Occupata "sine titolo".

19 - Istituzionale-normativo

La destinazione d'uso da stato legittimo accertato ex art. 9 bis comma 1 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. e ii., è **abitazione con garage e depositi pertinenziali** (cfr. capitolo 7: pratiche edilizie e situazione urbanistica).

3.2 Quote di proprietà, diritti.

1. **Dato oscurato**
2. **Dato oscurato**

3.3 Identificativi catastali

Catasto fabbricati

Comune: Cervinara (C557)
Provincia: Avellino
Catasto: Fabbricati
Sezione urbana:
Foglio: 1
Particella: 848
Categoria A/7
Classe: 1
Consistenza: 8,5 vani
Superficie: 224 m² totale
202 m² totale escluso aree scoperte
Rendita: euro 636,53
Via: Torricelli, 4
Piano: T - 1

Note storico catastale

Come si evince dall'allegata visura storica, l'unità immobiliare urbana fu costituita il 15/10/2001 - Pratica n. 275188 - In atti dal 15/10/2001 - Costituzione (n. 4301.1/2001).

L'attuale censimento è dovuto alla denuncia di variazione (pratica DOCFA) resa dal sottoscritto, in atti dal 21/12/2022, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. Registro Ufficiale 8521143.19/12/2022 – Diversa distribuzione degli spazi interni – Variazione di toponomastica (n. 112241.1/2022).

Catasto terreni

Nel catasto terreni l'immobile è censito con gli stessi identificativi del catasto fabbricati, come particella con qualità Ente Urbano della superficie di mq. 1.260,00, giusta Tipo Mappale del 23/04/2001 - Pratica n. 66639 in atti dal 23/04/2001 (n. 868.1/2001).

3.4 Coerenze catastali

L'immobile staggito confina con, da Nord in senso orario: foglio 1 particella 841, 846, 844, 847 e 842, tutti in ditta catastale **dato oscurato**. Le particelle 844, 847 e 842 corrispondono al marciapiede lungo la Via Torricelli.

3.5 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione

3.5.1 Stato di possesso

Occupato. Dal 24/7/2008 nell'immobile ha stabilito la residenza anagrafica **dato oscurato** (cfr. certificazione Ufficio anagrafe Comune di Cervinara del 20/12/2022 – Allegato n. 8). L'occupazione è "sine titolo", non esistendo contratti di locazione, comodato e/o altra natura registrati presso la competente sede dell'Agenzia Entrate, come da certificazione rilasciata dall'Ufficio indicato il 9/11/2022 (cfr. allegato 7).

I debitori risiedono altrove (cfr. allegato 8).

Lo stato rilevato è stato evidenziato al Custode con comunicazione a mezzo PEC in data 20/12/2022.

3.5.2 Indennità di occupazione

Quale riferimento per il calcolo dell'indennità di occupazione, si tiene conto dei valori indicati dall'OMI_Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia Entrate (Cfr. tabella allegata nel capitolo 3), correntemente utilizzati anche dagli operatori immobiliari locali nel determinare il prezzo di offerta per gli immobili da proporre in locazione.

Superficie catastale lorda: 224,00 mq.⁴

Valore locativo: 2,50 euro/mq./mese⁵

Canone locazione mensile: mq. 224,00 x 2,50 euro/mq = **560,00 euro/mese**
(Euro cinquecentosessanta/00)

⁴ Calcolata ex DPR n. 138 del 23/3/1998 - Allegato C: Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T), come riportata in visura.

⁵ Importo compreso nel range di valori indicato dalle tabelle OMI per le abitazioni in villino.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

1. Iscrizione del 14/1/2005 registro particolare n. 89 registro generale n. 819.
Ipoteca volontaria dell'importo complessivo di Euro 300.000,00 (trecentomila/00) derivante da concessione a garanzia di mutuo. Atto del Notaio Corrente Fabrizio di Montesarchio (BN) repertorio n. 8399 del 12/1/2005.
A favore di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**, sede di Roma (RM), codice fiscale 00651990582, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
Contro: **dato oscurato**
Capitale: euro 150.000,00 | Spese: euro 150.000,00
Tasso i. annuo: 5,79% | Importi variabili: SI | Durata: 25 anni
2. Iscrizione del 24/6/2006 registro particolare n. 2347 registro generale n. 12601.
Ipoteca volontaria dell'importo complessivo di Euro 320.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo. Atto del Notaio Numeroso Virginia di Napoli (NA) repertorio n. 1012 del 16/6/2006.
A favore di: **MELIORBANCA SPA**, sede di Milano (MI), codice fiscale 00651540585, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
Contro: **dato oscurato**
Capitale: euro 160.000,00 | Spese: euro 160.000,00
Tasso i. annuo: 4,19% | Importi variabili: SI | Durata: 25 anni

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

1. Trascrizione del 12/5/2022 registro generale n. 7976 registro particolare n. 6817.
Atto giudiziario. Verbale di pignoramento di immobile, eseguito per la somma di Euro 86.341,21 oltre interessi e spese.
Pubblico ufficiale: Tribunale di Avellino, c.f.: 80005750643, rep. n. 1125.
A favore di: **STRESA SECURITISATION S.R.L.**, sede Roma (RM), c.f.: 14426391000,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
Contro: **dato oscurato**

Trattasi del pignoramento correlato alla procedura trattata nel presente elaborato.

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali, valore millesimale, liti giudiziarie, ecc.

Nessuna. L'immobile non è in condominio.

5.2 Servitù, patti, ecc.

6. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

6.1 Attuale proprietario

1) Dal 13/06/2006 ad oggi

Dato oscurato

Da potere di **dato oscurato**, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Virginia Numeroso di Napoli (NA) il 13/6/2006, repertorio n. 1011 raccolta n. 541, registrato a Napoli (NA) il 16/6/2006 al n. 5475 serie 1T e trascritto ad Avellino il 24/6/2006 ai nn. 9134 registro particolare e 12600 registro generale.

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio

1) Dal 12/1/2005 al 13/6/2006

Dato oscurato

Da potere di **Dato oscurato**, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Corrente Fabrizio di Montesarchio (BN) il 12/1/2005, repertorio n. 8398 raccolta n. 478, trascritto ad Avellino il 14/1/2005 ai nn. 686 registro particolare e 818 registro generale.

2) Dal 19/06/2002 al 12/1/2005

Dato oscurato

Diritto di proprietà per 1/1.

Da potere di **Dato oscurato**, in virtù di atto di divisione rogato dal Notaio Alifano Errico di Napoli (NA) il 19/6/2002, repertorio n. 50547, trascritto ad Avellino il 10/7/2002 ai nn. 11384 registro particolare e 13437 registro generale, e successivo atto in rettifica rogato dallo stesso Notaio il 7/12/2004, repertorio n. 55832, trascritto ad Avellino il 15/12/2004 ai nn. 17968 registro particolare e 23618 registro generale (note: per mero errore materiale l'immobile era stato riportato al foglio 2 anziché al foglio 1).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie, altri provvedimenti.

1.1 Concessione ad edificare e assegnazione di contributo n. 224 RIP 198 Cron. n. 175 del 30/6/1986, con determinazione di un contributo pari a lire 66.000.000, rilasciata ai sensi della Legge n. 219 del 14.5.1981 e s.mm. e ii. a **Dato oscurato**, relativa ai lavori di **ristrutturazione** dell'immobile danneggiato dal sisma del 23/11/1980.

Inizio lavori: 2/2/1988

1.2 Concessione ad edificare e assegnazione di contributo prot. n. 12014 del 3/10/1988, **in variante** alla precedente con rideterminazione del contributo in lire 126.198.240, rilasciata ai sensi della Legge n. 219 del 14.5.1981 e s.mm. e ii. a **Dato oscurato** (sopra generalizzato), relativa alla **ricostruzione** dell'immobile danneggiato dal sisma del 23/11/1980.

1.3 Concessione ad edificare e assegnazione di contributo prot. n. 004807 del 5/5/1989, **in variante** alla precedente, rilasciata ai sensi della Legge n. 219 del 14.5.1981 e s.mm. e ii. a **Dato oscurato** (sopra generalizzato).

Ultimazione lavori: 6/11/1996

1.4 Rideterminazione del contributo in lire 137.172.000, rilasciata ai sensi della Legge n. 219 del 14.5.1981 e s.mm. e ii. a **Dato oscurato** (sopra generalizzato) il 6/2/1995.

1.5 Concessione ad edificare e assegnazione di contributo prot. n. 8826 del 10/11/1997, **variante di assestamento finale**, rilasciata ai sensi della Legge n. 219 del 14.5.1981 e s.mm. e ii. a **Dato oscurato** (sopra generalizzato).

Come si evince dalla certificazione rilasciata dal Comune in data 8/11/2022, non risultano agli atti altre pratiche edilizie oltre quelle elencate (cfr. allegato 3); le valutazioni di conformità di cui al capitolo 8, si sono quindi basate esclusivamente su quanto consegnato dal Comune e quanto reperito presso altri Enti, qui allegato o comunque richiamato.

7.2 Deposito al Genio Civile, collaudo statico e altre certificazioni

- 1.1 Progetto: deposito n. 20296 prot. n. 821 del 18/1/1988 (progetto di riparazione)
- 1.2 Variante: deposito n. 20296/V prot. n. 7712 del 26/4/1989 (ricostruzione)
- 2.1 Relazione a struttura ultimata depositata il 31/12/1996
- 3.1 certificato di collaudo statico depositato il 31/12/1996

7.3 Certificato di agibilità

L'immobile è **sprovvisto** del certificato di agibilità.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 e segg. del DPR 380/2001⁶, la sussistenza delle condizioni di agibilità è requisito imprescindibile per l'utilizzo degli edifici.

⁶ **D.P.R. 380/2001 - TITOLO III - Agibilità degli edifici - Capo I - Certificato di agibilità**

Art. 24 (L) | Agibilità | 1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale valutate, secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata. 2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. 3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464. 4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche: a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale. 5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione: a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi; e-bis) attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3. 6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. 7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate. 7-bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

Art. 25 (R) - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità (articolo abrogato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016). - **Art. 26 (L) - Dichiarazione di inagibilità** 1. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R. D. 27 luglio 1934, n. 1265.

7.4 Contesto urbanistico

7.4.1 Strumenti urbanistici vigenti

P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 1 del 12 febbraio 2020, pubblicato sul B.U.R.C. n. 23 del 9 marzo 2020 ed entrato in vigore il giorno successivo.

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'immobile oggetto della procedura esecutiva ricade in **zona territoriale omogenea "E6": aree agricole ordinarie**, regolamentata dagli articoli 43 e segg. della Normativa Tecnica Programmatica, riportata nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cervinara il 21/11/2022 prot. n. 12493 (cfr. allegato 3), e dalle altre specifiche disposizioni dello strumento urbanistico, consultabili sul sito internet del Comune, dove è pubblicato il P.U.C. completo di tutti gli allegati.

7.4.2 Altri strumenti e riferimenti normativi locali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità urbanistica ed edilizia.

Tratta la verifica dello stato legittimo dell'immobile ex art. 9 bis, comma 1bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)⁷, ovvero la corrispondenza tra quanto effettivamente edificato e/o trasformato nel tempo con quanto rappresentato nei titoli abilitativi attinenti l'intero immobile o sue porzioni, evidenziando la possibilità di poter fruire o meno per l'aggiudicatario, per quelle irregolarità non contemplate nel concetto di "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001⁸, del condono edilizio ex lege n. 47/85 (art. 40)⁹ e successive leggi n. 724/1994 e n. 326/2003, o della sanabilità ex artt. 34, 36 e 37 del DPR n. 380/2001¹⁰, giusta le disposizioni dell'art. 46, commi 5 e 5bis¹¹ del DPR 380/2001 e, in caso positivo, indicandone il relativo iter e i costi da sostenere.

⁷ DPR 380/2001, art. 9bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili.

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati **1bis**. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

⁸ **Art. 34-bis. Tolleranze costruttive 1.** Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo. **2.** Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. **3.** Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

⁹ **Legge 28 febbraio 1985, n. 47_Art. 40. Mancata presentazione dell'istanza. Comma 6.** Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

¹⁰ **Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. 1.** Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. **2.** Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte

eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. **2-bis.** Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività. 2-ter. (*comma abrogato dall'art. 10, comma 1, lettera o), della legge n. 120 del 2020*)

D.P.R. N. 380/2001 - Art. 36: accertamento di conformità. 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. **2.** Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. **3.** Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

D.P.R. N. 380/2001 - Art. 37: interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità. 1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. **2.** Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. **3.** Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. **4.** Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. **5.** Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. **6.** La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

¹¹ **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985. 1.** Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù. **2.** Nei casi in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima. **3.** La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti. **4.** Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa. **5.** Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. **5bis.** Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

8.2 Conformità sismica

Attiene alla verifica della regolarità degli adempimenti previsti dalla normativa antisismica e quanto inerente all'idoneità statica dell'immobile.

8.3 Conformità catastale

Riguarda la conformità dello stato dei luoghi allo stato legittimo sopra descritto, alla mappa e alle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia Entrate, evidenziando, in caso di difformità, la possibilità o meno della regolarizzazione, il relativo iter e i costi necessari (se non già regolarizzate dal sottoscritto ausiliario nelle more della procedura).

8.4. Conformità tecnico-impiantistica

Attiene alla conformità degli impianti tecnologici elencati all'art. 1, comma 2, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37, ovvero alla verifica se gli stessi sono o meno realizzati secondo la regola dell'arte e corredati della relativa dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore ai sensi dell'art. 7, comma 1 dello stesso D.M.¹²

8.5. Agibilità dell'immobile

La sussistenza delle condizioni di cui all'art. 24, comma, del DPR 380/2001.

¹² Decreto 22 gennaio 2008, n. 37: regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici (GU n.61 del 12-3-2008).

Art. 7_Dichiarazione di conformità. 1. Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello di cui all'allegato I, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'articolo 5. 2. Nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire eventualmente integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti introdotte in corso d'opera. 3. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto. Nella dichiarazione di cui al comma 1 e nel progetto di cui all'articolo 5, è espressamente indicata la compatibilità tecnica con le condizioni preesistenti dell'impianto. 4. La dichiarazione di conformità è rilasciata anche dai responsabili degli uffici tecnici interni delle imprese non installatrici di cui all'articolo 3, comma 3, secondo il modello di cui all'allegato II del presente decreto. 5. Il contenuto dei modelli di cui agli allegati I e II può essere modificato o integrato con decreto ministeriale per esigenze di aggiornamento di natura tecnica. 6. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

8.1 Conformità urbanistica ed edilizia

Le opere abusive rilevate e in seguito descritte, non rientrano nell'ipotesi di sanabilità previste dalle leggi sul condono edilizio (l. 47/85, l. 724/1994 e l. 326/2003), in quanto le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore dell'ultimo dei predetti provvedimenti; pertanto, si disaminerà solo la possibilità o meno della fiscalizzazione ex art. 34 del DPR 380/2001 per gli abusi non demolibili senza pregiudizio alle parti legittime, e la sanabilità o meno ex artt. 36 e 37 del DPR 380/2001, in virtù dei quali sono sanabili quelle opere eseguite in assenza o in difformità del titolo abilitativo e per le quali sussiste il requisito della cosiddetta doppia conformità, ossia la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda.

8.1.1. Diversa distribuzione degli spazi interni

- **Esito: non conforme ma regolarizzabile.** Classificabile come intervento di manutenzione straordinaria ex art. 3, comma 1, lett. b) DPR 380/2001.
- **Descrizione:** demolizione della parete divisoria tra cucina e salone/pranzo, chiusura porta di collegamento tra la cucina e il ripostiglio, leggero spostamento di parte di tramezzo al piano primo.
- **Pratica necessaria:** C.I.L.A. ex art. 6bis, comma 5, DPR 380/2001
- **Criticità: media**
- **Tempi di regolarizzazione: 7 giorni**
- **Costi: euro 2.002,00** (duemiladue/00) * così distinti:
 - Diritti di segreteria Comune per CILA euro 52,00 **
 - Sanzione pecuniaria: euro 1.000,00
 - Onorario professionale tecnico, onnicomprensivo di iva e cassa: euro 950,00.

* Salvo eventuali variazioni dei costi intervenuti dalla data di redazione della presente alla data di presentazione della pratica.

** Delibera giunta comunale n. 69 del 19/5/2016 pubblicata sul sito internet del Comune.

8.1.2 Modifica prospettica e cambio destinazione d'uso locale garage

- **Esito: non conforme ma regolarizzabile.**
- **Descrizione:** diversa realizzazione del porticato sul prospetto principale, trasformazione in finestre delle porte di accesso al garage e ai depositi sul lato Nord, chiusura di parte dell'infisso balcone al piano primo, cambio di destinazione d'uso del garage in deposito.
- **Pratica necessaria:** permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001.
- **Criticità: bassa**
- **Tempi di regolarizzazione: 30 giorni**

- **Costi: euro 3.000,00** (tremila/00) * così distinti:
 - Diritti di segreteria Comune per CILA euro 120,00 **
 - Contributo di costruzione in misura doppia, a titolo di oblazione: euro 1.800,00.
 - Onorario professionista incaricato, onnicomprensivo di iva e cassa: euro 1.200,00.
- * Salvo eventuali variazioni dei costi intervenuti dalla data di redazione della presente alla data di presentazione della pratica.
- ** Delibera giunta comunale n. 68 del 19/5/2016 pubblicata sul sito internet del Comune.

8.2 Conformità sismica

- **Esito: conforme.**

8.3 Conformità catastale

- **Esito: conforme.**

A seguito delle variazioni catastali prodotte dal sottoscritto ausiliario, Il fabbricato è rappresentato correttamente in mappa e la planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia Entrate è conforme allo stato dei luoghi.

8.4 Conformità impianti tecnologici

8.4.1 Impianto elettrico

- **Esito: non conforme ma regolarizzabile.**
- **Descrizione:** assenza della dichiarazione di conformità dell'impianto
- **Criticità: bassa**
- **Tempi di regolarizzazione: 4-5 giorni**
- **Pratica necessaria:** ripristino tracce alloggio cavi, ecc.; predisposizione della dichiarazione di conformità, preve verifiche sull'impianto, da prodursi ex art. 7, comma 6, D.M. 37/2008.
- **Costi: euro 1.000,00** (mille/00) onnicomprensivi di onorario, iva e altri oneri, salvo eventuali lavori di adeguamento dovessero risultare necessari all'esito delle verifiche del professionista o del responsabile tecnico dell'Impresa incaricati, così distinti: euro 650,00 per lavori ripristino stato dei luoghi rilevato ed euro 350,00 per certificazione.

8.4.2 Impianto idrico/sanitario

- **Esito: non conforme ma regolarizzabile**
- **Descrizione:** assenza della dichiarazione di conformità dell'impianto.
- **Criticità: bassa**
- **Tempi di regolarizzazione: 2-3 giorni**
- **Pratica necessaria:** predisposizione della dichiarazione di conformità, preve verifiche sull'impianto, da prodursi ex art. 7, comma 6, D.M. 37/2008.

- **Costi: euro 350,00** (trecentocinquanta/00) onnicomprensivi di onorario, iva e altri oneri, salvo eventuali lavori di adeguamento dovessero risultare necessari all'esito delle verifiche del professionista o del responsabile tecnico dell'Impresa incaricati.

8.4.3 Impianto di riscaldamento

- **Esito: non conforme ma regolarizzabile**
- **Descrizione:** assenza della dichiarazione di conformità dell'impianto,
- **Criticità: bassa**
- **Tempi di regolarizzazione: 2-3 giorni**
- **Pratica necessaria:** predisposizione della dichiarazione di conformità, preve verifiche sull'impianto, da prodursi ex art. 7, comma 6, D.M. 37/2008.
- **Costi: euro 350,00** (trecentocinquanta/00) onnicomprensivi di onorario, iva e altri oneri, salvo eventuali lavori di adeguamento dovessero risultare necessari all'esito delle verifiche del professionista o del responsabile tecnico dell'Impresa incaricati.

8.5 Agibilità

- **Esito: non conforme ma regolarizzabile.**
- **Descrizione:** assenza dei requisiti di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR 380/2001.
- **Pratica necessaria:** SCA ex art. 24, comma 2 e segg. D.P.R. 380/2001.
- **Criticità: bassa**
- **Tempi di regolarizzazione: 7 giorni**
- **Costi: euro 1.264,00** (milleduecentosessantaquattro/00) * così distinti:
 - Sanzione: euro 464,00
 - Onorario professionista incaricato, onnicomprensivo di iva e cassa: euro 800,00.

* Salvo eventuali variazioni dei costi intervenuti dalla data di redazione della presente alla data di presentazione della pratica.

9. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

In questo paragrafo vengono specificati nel dettaglio il criterio di valutazione che è stato utilizzato per determinare il valore di mercato e il valore forzato di vendita degli immobili che compongono il lotto, oltre ad indicare le fonti dalle quali sono state reperite le informazioni contenute nell'elaborato peritale.

9.1 Basi della valutazione e criterio di stima, analisi del mercato, rilevamento dati

La valutazione degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati (*N.P.L.: non performing loans*), in particolare nel caso di procedure esecutive (giudiziali e stragiudiziali), implica il rispetto di alcune normative vigenti nell'ordinamento nazionale, che trovano la loro fonte, tra l'altro:

- Nell'art. 568 del Codice di Procedura Civile, *"Determinazione del valore dell'immobile. Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"*.
- Nei già citati artt. 517, 518 e 609 del Codice di Procedura Civile e artt. 164 bis e 173 bis delle disposizioni di attuazione del medesimo codice.
- Nell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (EU) n. 575/2013 che definisce, tra l'altro, *il valore di mercato*.
- Nell'articolo 13, comma 1, lett. b, n. 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge n. 132/2015 (modifica art. 490 c.p.c.: *quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata -portale delle vendite pubbliche*).
- Negli articoli 48-bis e 120-duodecies del Testo Unico Bancario.
- Nell'art. 1, commi da 76 a 81, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208.
- Nell'art. 1, commi da 136 a 140, della Legge 4 agosto 2017, n. 124.

- Nel Decreto Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.
- Nella Circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008.
- Nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" - 4^a edizione del 5 aprile 2022 - elaborate da ABI e altri.
- Nelle Linee Guida del Consiglio Superiore della Magistratura in materia di "buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari" (delibera del 7 dicembre 2021).

L'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (EU) n. 575/2013, recepito in tutte le normative e prassi di riferimento, sia a livello nazionale che europeo, definisce *"valore di mercato per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

Nell'ambito del sistema dell'espropriazione forzata, l'art. 517 del Codice di Procedura Civile nonché l'art. 164 bis delle disposizioni di attuazione del codice medesimo, impongono di procedere alla stima secondo il criterio di presumibile valore di realizzo dei beni.

Le dinamiche che caratterizzano le procedure giudiziali però, non sempre consentono di determinare un *corrispettivo* (prezzo di vendita, ossia di aggiudicazione) pienamente corrispondente al valore di mercato, la cui definizione sopra richiamata implica come prerequisiti: un'adeguata promozione commerciale nell'ambito di un mercato aperto, correlata, quanto alla tempistica, alla tipologia di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento; l'agire di entrambe le parti con cognizione di causa, prudenza e senza costrizioni, ecc. In sostanza, è probabile che uno o più elementi caratterizzanti la definizione di valore di mercato non possono essere interamente soddisfatti in quanto, in modo particolare, è ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare; le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richieste di mutui e finanziamenti per l'acquisto "tradizionale"; il venditore/debitore non si determina liberamente la data della valutazione può essere anche molto antecedente a quella di aggiudicazione; i tempi del trasferimento e dell'entrata in possesso sono a volte incerti.

Pertanto, tenuto conto di quanto premesso, per superare queste ed altre criticità e, soprattutto, per operare in aderenza alle disposizioni normative, per la valutazione dei beni oggetto della presente, da sottoporre a vendita forzata, si è proceduto nel modo seguente.

- Come riferimento normativo, si sono utilizzate la norma UNI 11612:2015 e la prassi di riferimento UNI_PDR53:2019.

- È stato adottato il metodo di stima del confronto di mercato (M.C.A._Market Comparison Approach), attraverso la comparazione dell'immobile da valutare (subject) con immobili simili di prezzo noto (comparables) rilevati nel segmento di mercato di riferimento¹³, procedendo, nel considerare informazioni e prezzi, a tutti quegli aggiustamenti necessari ad evidenziare le eventuali differenze tra le caratteristiche dei comparabili e quelle del bene in oggetto.
- L'analisi del mercato (*market analysis*) e quindi della sua congiuntura, è stata caratterizzata da una ponderazione/correlazione tra immobili di confronto oggetto di procedure esecutive, con altri oggetto di contratti intercorsi recentemente sul libero mercato e con quelli offerti in vendita tramite le Agenzie immobiliari locali, selezionando tra questi quelli più idonei allo scopo analizzando, tra l'altro, i tempi di vendita medi necessari nel Tribunale di Avellino per la collocazione di detti immobili, l'indice di assorbimento del mercato locale, i dati statistici relativi al rapporto tra immobili offerti e quelli aggiudicati, il differenziale di prezzo tra gli immobili venduti sul libero mercato e quelli aggiudicati mediante procedure giudiziali.

All'esito dell'analisi, ancorché in presenza di un mercato immobiliare tutt'altro che dinamico, all'interno dello stock immobiliare analizzato si sono trovate disponibili n. 3 recenti, documentate e attendibili transazioni di immobili similari nel medesimo segmento di mercato, le cui specifiche caratteristiche immobiliari quindi, ne consentono la comparabilità con l'immobile in oggetto (Cfr. paragrafo 4.1 norma UNI 11612-2015), procedendo comunque a tutti gli aggiustamenti necessari al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche dell'immobile in oggetto.

9.2 Principali fonti di informazione consultate

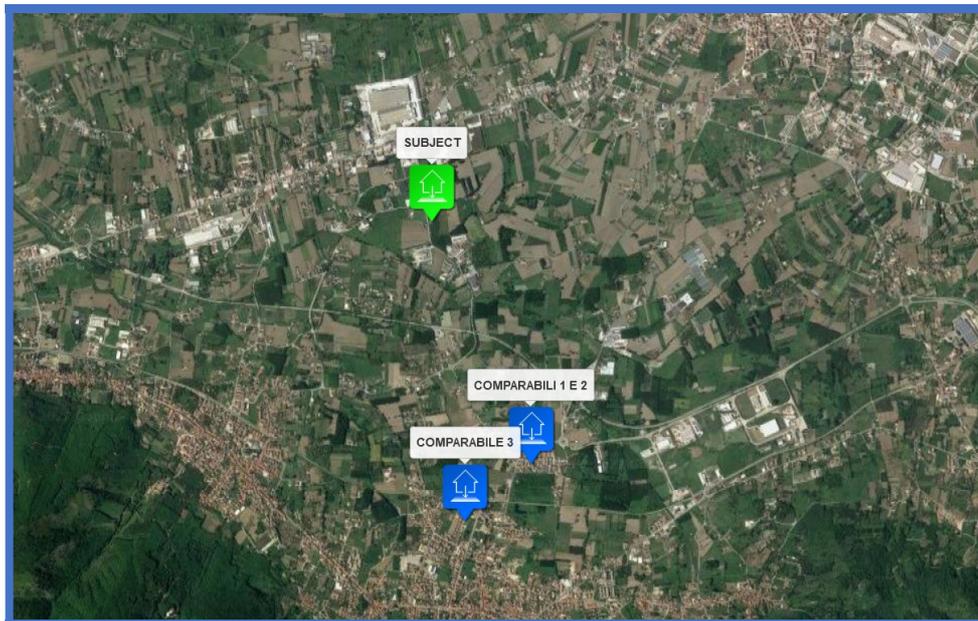
- Agenzia Entrate Avellino – Area registri immobiliari
- Banca dati valori compravendite dichiarati – Agenzia Entrate.
- Siti specializzati (citati nel capitolo bibliografia e sitografia).
- Studi Notarili e operatori Immobiliari locali.

¹³ Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa dello stesso. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione; è una parte del mercato costituita da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. In concreto, è definito rispetto ai seguenti principali parametri, espressi in termini numerici e/o letterali: localizzazione, economico, caratteristiche del sito, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, filter, fase del mercato immobiliare.

9.3 Sviluppo della valutazione

Previa indicazione sommaria dei dati e delle caratteristiche dei comparabili, si riporta dettagliatamente lo sviluppo della valutazione, indicando tutti gli adeguamenti del prezzo per gli aggiustamenti e le riduzioni, ivi comprese quelle per la mancanza di riduzione della garanzia per vizi e per lo stato di occupazione.

Ubicazione dei comparabili rispetto all'unità da stimare



Descrizione dei comparabili (Comparables)

COMPARABLE 1:	FOGLIO 4 PARTICELLA 250 SUB 4 E SUB 5 Repertorio n.7333 Raccolta n. 5013 COMPRAVENDITA Avv. Carmen Maria Casale, Notaio in Cervinara, Consistenza immobiliare composta di: un fabbricato da cielo a terra su due livelli, con annessa corte esclusiva al piano terra, per una consistenza catastale complessiva di 14 vani; un corpo di fabbrica poco discosto destinato a garage, sviluppantesi sul solo piano terra della consistenza catastale di 20 metri quadrati.
COMPARABLE 2:	FOGLIO 4 PARTICELLA 317 SUB 3 E SUB 4 Repertorio numero 2156 Raccolta numero 1819 COMPRAVENDITA Avvocato Roberto IANNELLA, Notaio iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Benevento e Ariano Irpino. a) intero appartamento a destinazione abitativa, composto da 5 vani catastali, della superficie catastale di mq 130, posto al piano terra. Foglio 4, Particella 317, Subalterno 2, categoria A/3, classe U, vani 5, Via Cardito, piano T, Rendita Catastale Euro 240,15; b) intero appartamento a destinazione abitativa, composto da 5,5 vani catastali, della superficie catastale di mq 135, posto al piano primo. Foglio 4, Particella 317, Subalterno 3, categoria A/3, classe U, vani 5,5, Via Cardito, piano 1, Rendita Catastale Euro 264,17.
COMPARABLE 3:	FOGLIO 7 PARTICELLA 779 SUB 6 Repertorio n.26746 Raccolta n. 13804 COMPRAVENDITA Dott.ssa Sandra Sabatelli Notaio iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento e Ariano Irpino. Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte del fabbricato urbano sito in Cervinara (AV), via Nostra Signora di Fatima n.18 (già via Patricelli) composta da 9 vani catastali tra i piani terra e secondo, con annesse corti esclusive, confinante con detta via , Esposito Angelina, fabbricato di cui alla particella 778 e così riportata in C.F.: fol.7 p.lla 779 sub.6, p.T-2, cat.A2, cl.3, vani 9, superficie catastale 218 mq. R.C. 488,05 euro.

Calcolo MCA (Market Comparison Approach)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	147.000	115.000	115.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	29/10/2021	08/09/2021	10/06/2021	23/12/2022
Differenziale (in mesi)	14	16	18	
Prezzo marginale	78	61	61	
Prezzo della caratteristica	1.092	976	1.098	

SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	360,00	265,00	218,00	224,00
Prezzo unitario a m ²	408	434	528	
Superficie principale m ²	360,00	265,00	218,00	224,00
Differenziale	-136,00	-41,00	6,00	
Prezzo marginale	408	408	408	
Prezzo della caratteristica	-55.488	-16.728	2.448	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Primo	Terreno	Primo
Valore numerico		1,0		1,0
Differenziale	1,0		1,0	
Valore percentuale	8,00	8,00	8,00	
Prezzo marginale	11.760	9.200	9.200	
Prezzo della caratteristica	11.760		9.200	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Normale
Valore numerico	3	3	3	2
Differenziale	-1	-1	-1	
Valore percentuale	4,00	4,00	4,00	
Prezzo marginale	5.880	4.600	4.600	
Prezzo della caratteristica	-5.880	-4.600	-4.600	
ORIENTAMENTO PREVALENTE				
Orientamento prevalente	Est	Est	Sud-Ovest	Sud
Valore numerico	3	3	5	7
Differenziale	4	4	2	
Valore percentuale	6,00	6,00	6,00	
Prezzo marginale	8.820	6.900	6.900	
Prezzo della caratteristica	35.280	27.600	13.800	
CATEG. CATAST. DIVERSA				
Categ. catast. diversa	Civile abitazione A/2	Abitazione economica A/3	Civile abitazione A/2	Abitazione in villa o villino A/7
Valore numerico	-1,50	-2,00	-1,50	1,00
Differenziale	2,50	3,00	2,50	
Valore percentuale	5,00	5,00	5,00	
Prezzo marginale	7.350	5.750	5.750	
Prezzo della caratteristica	18.375	17.250	14.375	
CLASSE ENERGETICA				
Classe energetica	Classe E	Classe G	Classe D	Classe G
Valore numerico	1,00		1,50	
Differenziale	-1,00		-1,50	
Valore percentuale	3,00	3,00	3,00	
Prezzo marginale	4.410	3.450	3.450	
Prezzo della caratteristica	-4.410		-5.175	
CORTE ESCLUSIVA/GIARDINO				
Corte esclusiva/Giardino	SI	NO	SI	SI
Valore numerico	1,00		1,00	1,00
Differenziale		1,00		
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	14.700	11.500	11.500	
Prezzo della caratteristica		11.500		

RISULTATI				
Prezzo corretto	147.729	150.998	146.146	
Prezzo corretto unitario al m ²	410	570	670	
Prezzo corretto medio	148.291	148.291	148.291	
Scarto %	-0,38	1,83	-1,45	
Scarto assoluto	-562	2.707	-2.145	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 662,01
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato: € 148.290,24 = € 662,01 x m² 224,00
Divergenza percentuale assoluta 3,32%
(€ 150.998,00 - € 146.146,00) / € 146.146,00

(Con il test della divergenza % assoluta - d% - si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata; la verifica si considera superato se d% è compreso tra il 5% e il 10%, a seconda della originaria variabilità presentata dagli immobili di confronto).

VALORE STIMATO € 148.290,00 <i>(euro centoquarantottomiladuecentonovanta/00)</i>
--

- Valore di mercato dell'unità stimato all'esito del M.C.A.: **€ 148.290,00**
 - A detrarre le spese di regolarizzazione delle difformità: € 7.966,00 -
 - Valore di mercato dell'unità nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 140.324,00**
 - Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi: il 5% € 7.016,20 -
 - Riduzione del valore per lo stato di occupazione: il 5% € 7.016,20 -
-
- Valore di vendita giudiziaria € 126.291,60**

Valore di vendita giudiziaria, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile: € 126.290,00 (centoventiseimiladuecentonovanta/00)

Atripalda, 23 dicembre 2022

Geom. Luigi Spina

L'esperto stimatore
geom. Luigi SPINA

10. ALLEGATI

1. Rilievo fotografico
2. Grafici
3. Documentazione tecnica, urbanistico-edilizia, Genio Civile, ecc.
4. Ispezioni ipotecarie
5. Ispezioni catastali
6. Variazione catastale redatta dall'esperto
7. Certificazione Agenzia Entrate
8. Certificazioni Ufficio Stato civile
9. Verbali di accesso
10. Istanze al Giudice, corrispondenza con le parti e il Custode giudiziario, ecc.
11. Relazione verifica documentazione ex art. 567 cpc
12. Incarico e giuramento
13. Ricevuta di avvenuta consegna a mezzo PEC della relazione alle parti

Atripalda, 23 dicembre 2022

Geom. Luigi Spina

L'esperto stimatore
geom. Luigi SPINA

Nella presente versione dell'elaborato peritale (con dati oscurati), si omette l'allegazione degli elaborati dal n. 3 al n. 13). L'elaborato completo è depositato agli atti del fascicolo telematico ed è nella disponibilità del Custode giudiziario.

11. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E SITOGRAFICI

11.1 Bibliografia

- Codice civile e disposizioni di attuazione
- Codice di procedura civile e disposizioni di attuazione
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 | Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001)
- Legge del 30/12/2020, n. 178 | Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023
Art. 1, commi dal 376 al 379
Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 322 del 30 dicembre 2020 - supplemento ordinario
- Legge del 5 agosto 1978, n. 457 | Norme per l'edilizia residenziale
Art. 44 | Estensione della garanzia sussidiaria dello Stato
Pubblicata nella Gazz. Uff. 19 agosto 1978, n. 231
- Agenzia del Territorio, *Manuale operativo delle stime immobiliari*
- Comitato Scientifico dell'Associazione T.S.E.I. - Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane
STUDIO DEI TEMPI DEI TRIBUNALI ITALIANI in materia di procedure esecutive individuali (6ª edizione - Novembre 2022)
- Giulio Borrella (giudice delle esecuzioni immobiliari e giudice delegato ai fallimenti del Tribunale di Vicenza), *La Giusta Esecuzione Immobiliare (Stimatrix - 2020)*
- Tecnoborsa SCPA, *Codice delle Valutazioni Immobiliari (5ª Edizione – 2020)*
- Tegova, *European Valuation Standards (9th Edition – 2020)*

11.2 Sitografia

- <https://www.abi.it>
- <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale>
- <https://www.astalegale.net>
- <https://www.borsinoimmobiliare.it>
- <https://www.ceset.unifi.it>
- <http://www.comune.cervinara.av.it>
- <https://www.csm.it>
- <https://www.e-valuations.org>
- <https://www.inexecutivis.it>
- <https://www.notariato.it>
- <https://www.osservatoriot6.com>
- <https://www.percorsidiestimo.it>
- <https://www.pregia.org>
- <https://www.stimatrixcity.it>
- <https://www.tecnoborsa.com>
- <https://www.tribunale.avellino.giustizia.it>

1. Rilievo fotografico |

LOTTO 1/1
Abitazione in villino
Via Torricelli, 4 – Cervinara (AV)



1 | Esterno
Accesso all'immobile da Via Torricelli



2 | Esterno
Vista dell'immobile da Via Torricelli
Angolo Nord / Ovest



3 | Esterno
Vista del fabbricato dalla corte pertinenziale
Prospetto principale – Lato Sud



4 | Esterno
Vista del fabbricato dalla corte pertinenziale
Facciata Est



5 | Esterno
Vista del fabbricato dalla corte pertinenziale
Ingresso corpo posteriore - Facciata Est



6 | Esterno
Vista del fabbricato dalla corte pertinenziale
Facciata Ovest



7 | Esterno
Ingresso da Via Torricelli visto dalla corte pertinenziale



8 | Esterno
Vista della corte pertinenziale



9 | Esterno
Vista della corte pertinenziale



10 | Esterno
Vista della corte pertinenziale



11 | Esterno
Vista della corte pertinenziale (angolo Nord/ Nord-Ovest)



12 | Esterno
Vista della corte pertinenziale
Particolare cancello su fondo alieno (angolo Sud / Sud-Est)



13 | Esterno
Vista della corte pertinenziale
Particolare tettoia, cella frigorifera e pozzo (angolo Nord/Nord-Est)



14 | Esterno
Vista della corte pertinenziale
Particolare tettoia, cella frigorifera e pozzo (angolo Nord/Nord-Est)



15 | Esterno
Lato Nord
Particolare finestre deposito su fondo alieno



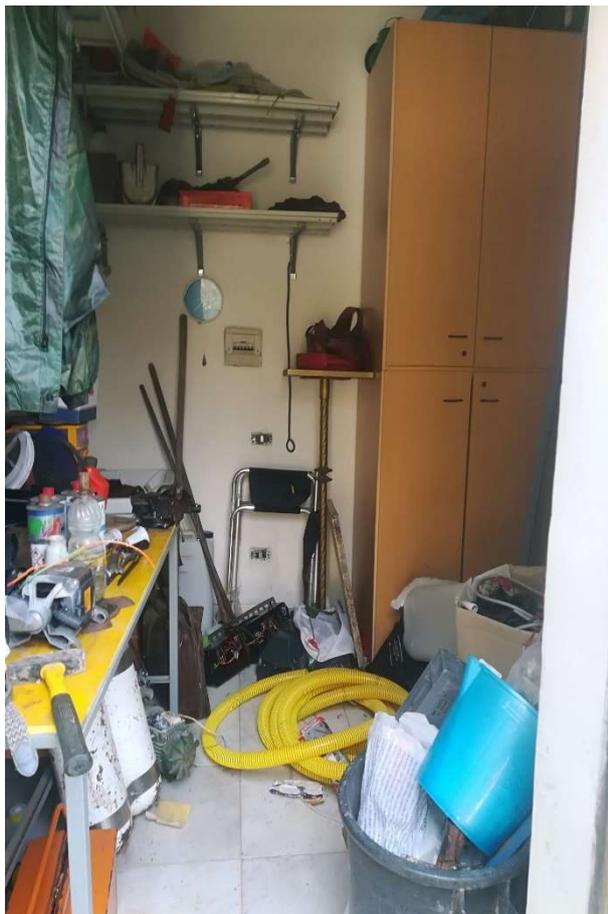
**16 | Interno
Piano terra
Deposito**



**17 | Interno
Piano terra
Deposito**



**18 | Interno
Piano terra
Deposito**



19 | Interno
Piano terra
Cantina



20 | Interno
Piano terra
Salone | Pranzo



21 | Interno
Piano terra
Salone | Pranzo



22 | Interno
Piano terra
Salone | Pranzo: particolare scala di collegamento al piano primo



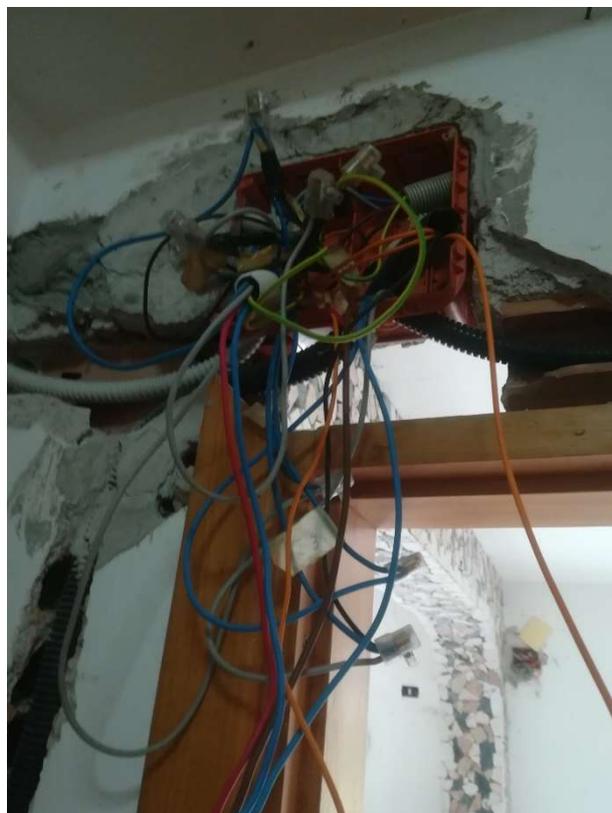
23 | Interno
Piano terra
Disimpegno



24 | Interno
Piano terra
Bagno



25 | Interno
Piano terra
Ripostiglio



26 | Interno
Piano terra
Particolare cavi impianto elettrico



**27 | Interno
Piano primo
Disimpegno**



**28 | Interno
Piano primo
Disimpegno**



29 | Interno
Piano primo
Camera da letto 1



30 | Interno
Piano primo
Camera da letto 1



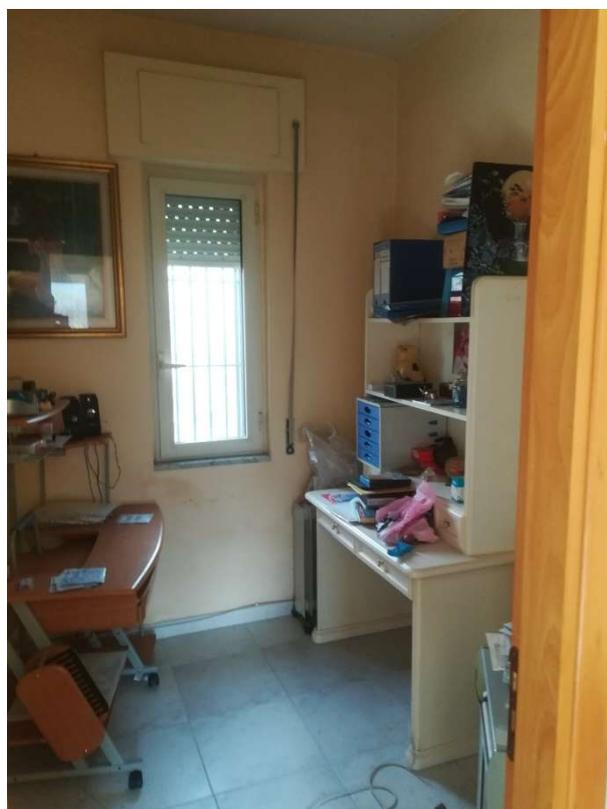
31 | Interno
Piano primo
Camera da letto 2



32 | Interno
Piano primo
Camera da letto 3



33 | Interno
Piano primo
Camera da letto 3



34 | Interno
Piano primo
Ripostiglio



35 | Interno
Piano primo
Bagno



36 | Esterno
Piano primo
Balcone



37 | Esterno
Piano primo
Balcone



38 | Esterno
Piano primo
Copertura corpo deposito vista dal balcone



**39 | Interno
Sottotetto**



**40 | Interno
Sottotetto**



41 | Interno
Piano primo
Particolare cassonetti in legno e persiane avvolgibili in plastica



42 | Interno
Piano primo
Particolare persiane ad ante in ferro



43 | Interno
Piano primo
Particolare vetro camera in opera sugli infissi



44 | Interno
Piano primo
Particolare placche impianto elettrico



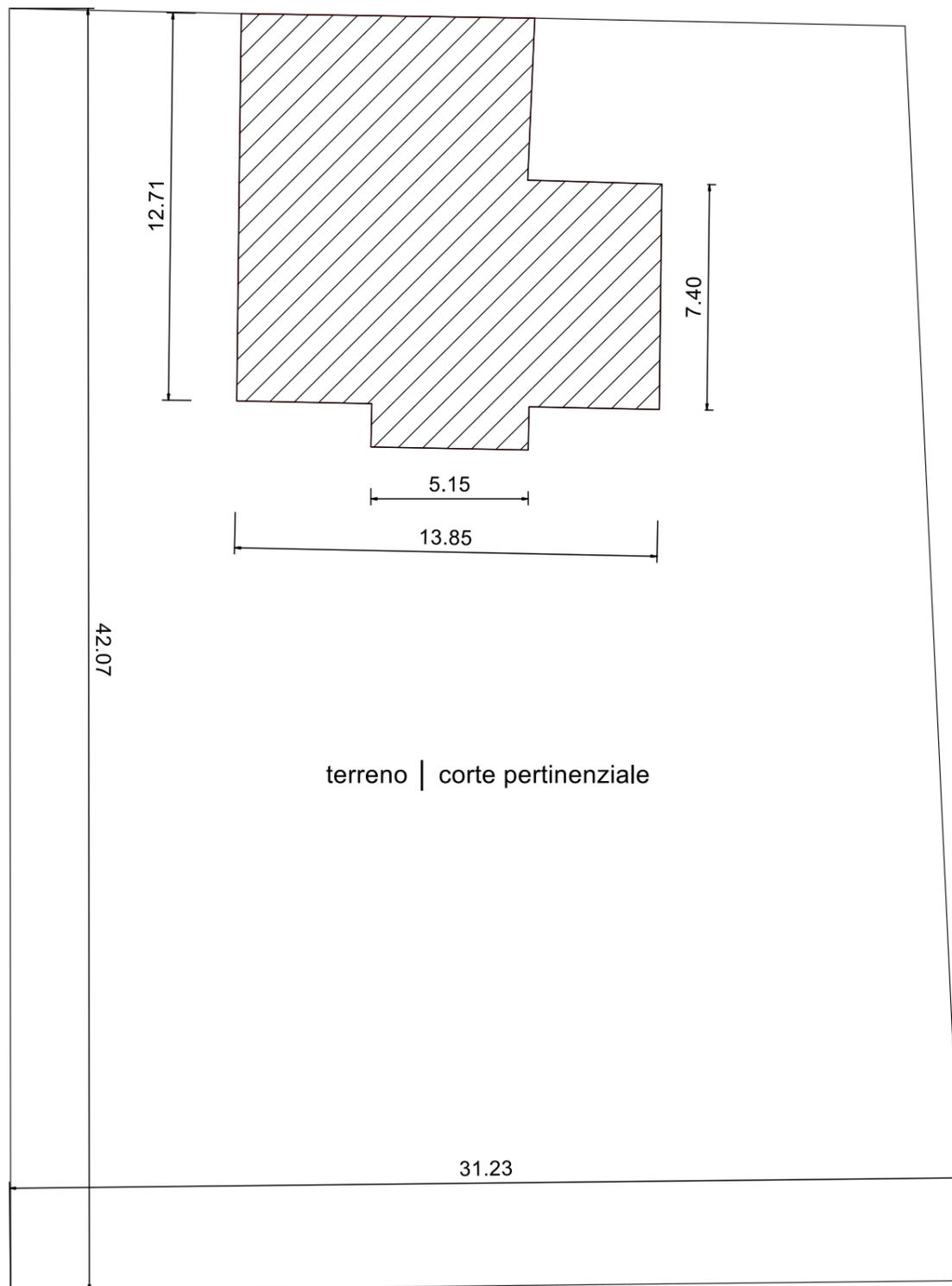
45 | Interno
Piano primo
Particolare radiatore in ghisa



46 | Interno
Piano primo
Particolare radiatore in ferro

2. Grafici |

Via Torricelli



TRIBUNALE DI AVELLINO | 2^A SEZIONE CIVILE | ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura RGE n. 61 / 2022

Giudice: dott.ssa Michela PALLADINO

Custode giudiziario: avv. Raffaele PULZONE

Esperto stimatore: geom. Luigi SPINA

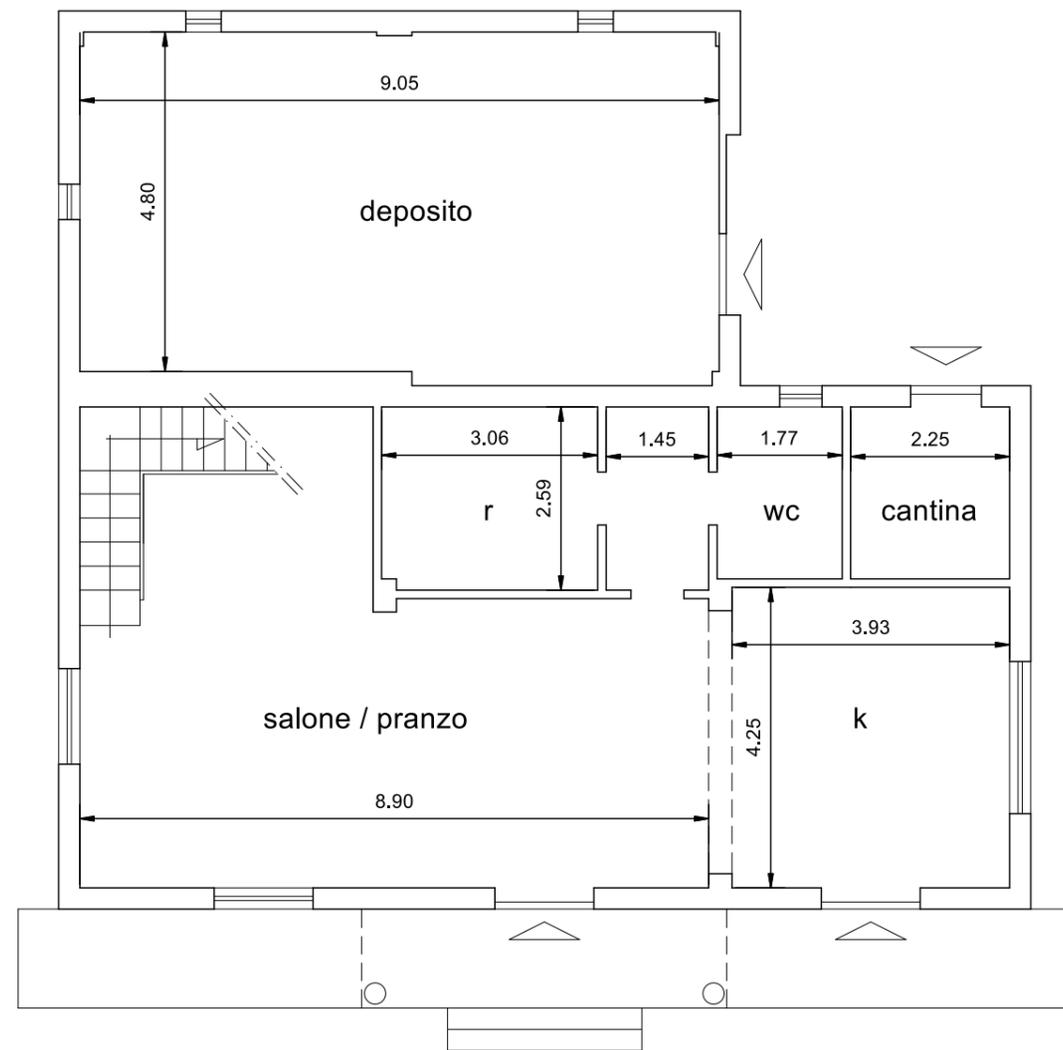
23 dicembre 2022

Lotto 1/1: abitazione con corte esterna annessa

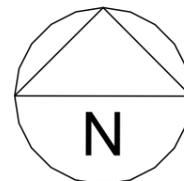
Via Torricelli, 4 | Cervinara (AV)

Tavola 1: planimetria del lotto | Fabbricato e corte | Stato dei luoghi

Grafici scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



TRIBUNALE DI AVELLINO | 2^A SEZIONE CIVILE | ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura RGE n. 61 / 2022

Giudice: dott.ssa Michela PALLADINO

Custode giudiziario: avv. Raffaele PULZONE

Esperto stimatore: geom. Luigi SPINA

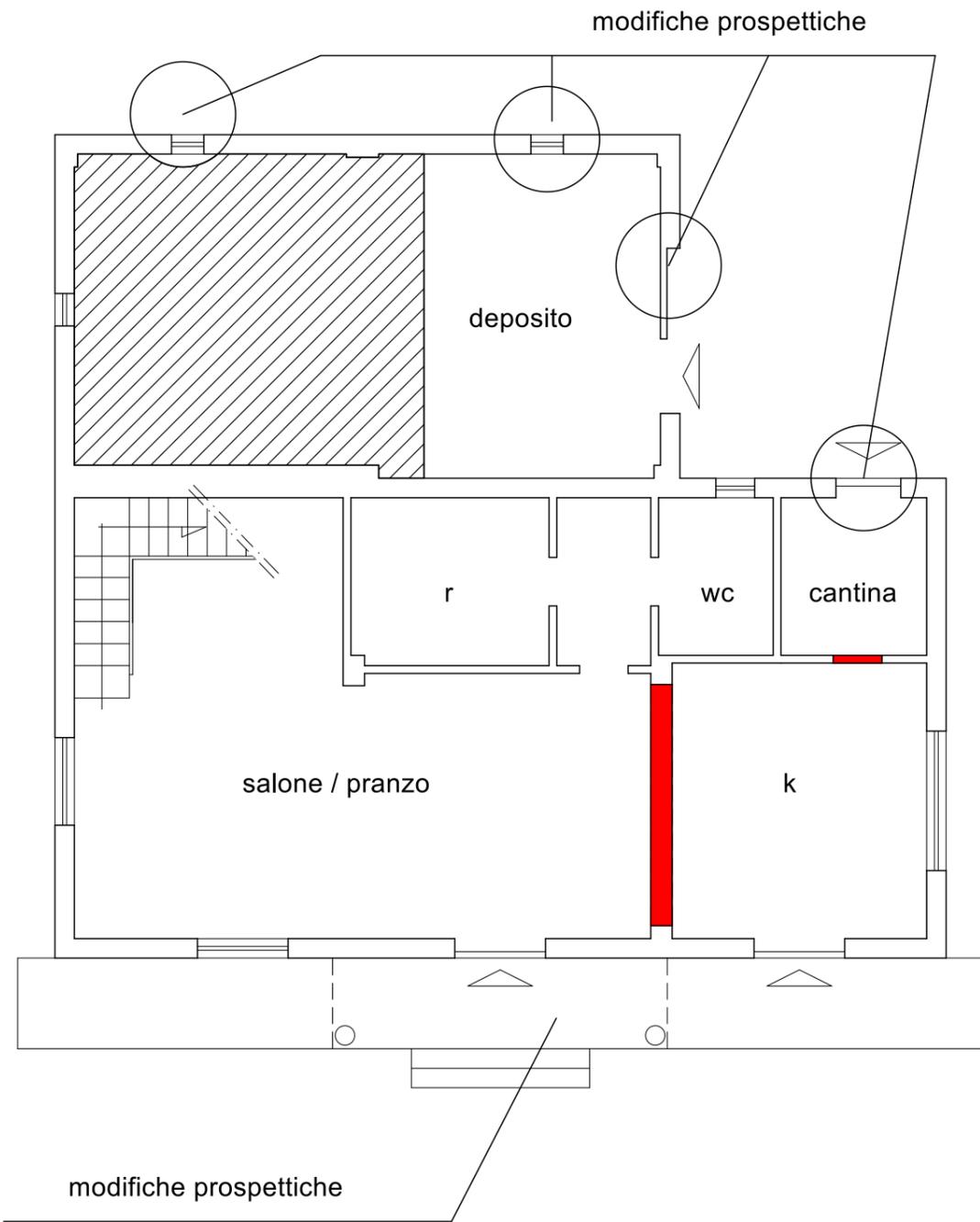
23 dicembre 2022

Lotto 1/1: abitazione con corte esterna annessa

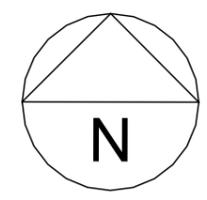
Via Torricelli, 4 | Cervinara (AV)

Tavola 2: planimetria u.i. | Stato dei luoghi

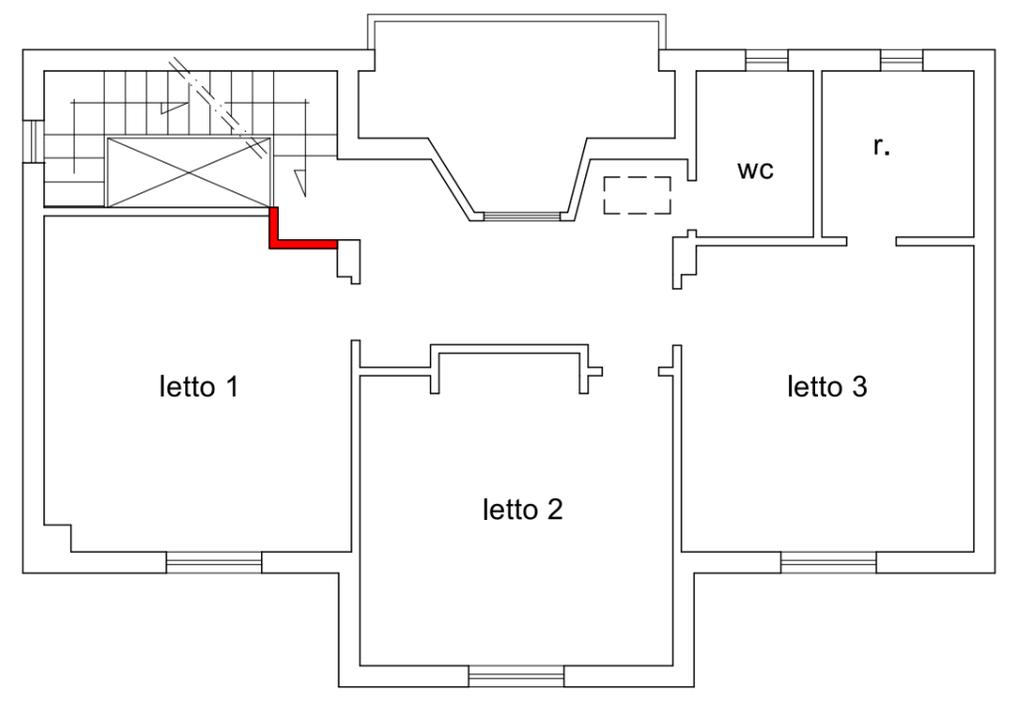
Grafici scala 1:100



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



<p>TRIBUNALE DI AVELLINO 2^A SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI</p>	
<p>Procedura RGE n. 61 / 2022 Giudice: dott.ssa Michela PALLADINO Custode giudiziario: avv. Raffaele PULZONE Esperto stimatore: geom. Luigi SPINA 23 dicembre 2022</p>	<p>Lotto 1/1: abitazione con corte esterna annessa Via Torricelli, 4 Cervinara (AV) Tavola 3: planimetria u.i. Difformità edilizie Grafici scala 1:100</p>