

TRIBUNALE di AVELLINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

il GIUDICE: *dott. Astianatte De VINCENTIS*

RELAZIONE DI STIMA

RAPPORTO di VALUTAZIONE

nell'ambito delle procedure esecutive
n° R.G. Es. 67/2024 e n° R.G. Es. 145/2024 - RIUNITE

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORI ESECUTATI: [REDACTED]

BENI IMMOBILI individuati dalla procedura esecutiva: *porzione di fabbricato e terreni*

LUOGO dei BENI IMMOBILI ESECUTATI: *Roccabascerana-AV*

PROCEDURE ESECUTIVE: *riunite n. RG 67/2024 e n RG 145/2024*



CTU: *dott. ing. Pasquale Pisaniello*



Pasquale Pisaniello

RELAZIONE DI STIMA

RAPPORTO di VALUTAZIONE

A.O.O. PREMESSA ED INCARICO

Con decreto di fissazione dell'udienza ex. art. 569 cod. proc. civ. depositato in cancelleria in data 04 agosto 2024, l'ill.mo Giudice dott. *Astianatte De Vincentis*, nominava il sottoscritto **dott. ing. Pasquale Pisaniello**, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino col n° 1680 (anzianità marzo 2001), nonché presso l'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Avellino con n° 1278 (anzianità luglio 2004), *esperto estimatore* nell'ambito del procedimento di espropriazione immobiliare individuato col n° 67/2024 e n° 145/2024 del R.G.Esec. del Tribunale di Avellino - ufficio esecuzioni (procedure riunite).

All'uopo accettato gli incarichi e prestato giuramento di rito, lo scrivente prendeva conoscenza del mandato e dei relativi quesiti, ove appresso, per facilità di lettura si riportano integralmente:

QUESITO formulato dal GIUDICE all'esperto stimatore:

- 1- *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2- *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3 - *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4- *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5- *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6 - *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7 - *Indicare lo stato di possesso attuale del l'immobile;*
- 8- *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9 - *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- 10 - *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11 - *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12 - *procedere alla valutazione dei beni;*
- 13 - *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- 14 - *acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;*

B.O.O. CRONOLOGIA & SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, avente ad oggetto il tema di analisi e verifica del cespite immobiliare (fabbricato e terreni) oggetto di pignoramento, quindi della valutazione economica e, precipuamente, per lo svolgimento dell'incarico di cui al quesito, come narrato nella precedente pag. 2, le operazioni peritali, consonanti con il mandato, sono state espletate sia all'interno che all'esterno dell'unità abitativa e sia sugli appezzamenti di terreno, tutti individuato dalla procedura esecutiva posta in essere.

Ciò premesso, l'estensore della presente consulenza ha eseguito, assieme al custode ed amministratore dei beni oggetto di esecuzione (avv. Maria Concetta Liguori), le operazioni peritali ovvero di sopralluogo, secondo un cronoprogramma come appresso compendiato:

PRIMO SOPRALLUOGO

- In data 04 settembre 2024, alle ore 13.15, unitamente al Custode Giudiziario, l'estensore della presente consulenza si recava sui luoghi di esecuzione, siti nel Comune di Roccabascerana-AV.

All'uopo dopo aver letto agli astanti il mandato, con il relativo quesito, conferitomi dall'ill.mo Giudice - *dott. De Vincentis Astianatte*, davo inizio alle operazioni di sopralluogo mediante un rilievo esterno della porzione di fabbricato individuato dalla procedura esecutiva, nonché di una presa visione della giacitura, esposizione e del soprassuolo involgente i predi oggetto di esecuzione.

SECONDO SOPRALLUOGO

- In data 18 settembre 2024, alle ore 13.15, unitamente al Custode Giudiziario, l'estensore della presente consulenza si recava, nuovamente, sui luoghi di esecuzione, siti nel Comune di Roccabascerana-AV.

A tal proposito dopo aver letto agli astanti il mandato, con il relativo quesito, conferitomi dall'ill.mo Giudice - *dott. De Vincentis Astianatte*, davo inizio alle operazioni di sopralluogo mediante un rilievo geometrico, strutturale, impiantistico, ambientale e di tutte le opere di finizione in genere involgenti il bene immobile (porzione di fabbricato), nonché della giacitura, esposizione e del soprassuolo presente sui predi oggetto di esecuzione.

Si precisa che durante il secondo sopralluogo le operazioni e, quindi, i rilievi sono stati svolti precipuamente all'interno della porzione di fabbricato nonché all'esterno.

Inoltre, ancora, le operazioni peritali, consonanti nonché rientranti nell'alveo del mandato conferitomi dall'ill.mo Giudice, sono state correttamente espletate, presso il Tribunale di Avellino, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Roccabascerana-AV, l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccabascerana-AV, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Avellino, l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Avellino, nonché presso i beni immobili individuati dal procedimento espropriativo in questione.

Infine, sono state recepite informazioni presso alcune agenzie immobiliari della zona per cercare di individuare il mercato immobiliare, nonché il valore per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli interessati all'esecuzione, ciò al fine di confrontarli con quelli stimati dallo scrivente.

TERZO SOPRALLUOGO

- In data 04 aprile 2025, alle ore 15.00, unitamente al Custode Giudiziario, l'estensore della presente consulenza si recava, nuovamente, sui luoghi di esecuzione, siti nel Comune di Roccabascerana-AV.

Tale ultimo sopralluogo è stato eseguito a valle della riunione delle due procedure esecutive, invero la procedura RG Es. n. 67/2024 veniva riunita con la procedura RG Es. n. 145/2024, ove nella prima i debitori eseguiti sono Piantadosi Medolina e Piantadosi Angelo e nella seconda procedura i debitori eseguiti sono Piantadosi Medolina e Piantadosi Wilma.

A tal proposito dopo aver letto agli astanti il mandato (RGEs. n. 145/2024), con il relativo quesito, conferitomi dall'ill.mo Giudice - *dott. De Vincentis Astianatte*, davo inizio alle operazioni di sopralluogo mediante un rilievo geometrico, nonché della giacitura, esposizione e del soprassuolo presente sui predi oggetto di esecuzione (RGEs. n. 145/2024), ovverosia le p.lle 1416, 1418 e 1420 del foglio 1 del Catasto Terreni Comune di Roccabascerana-AV.

Inoltre le operazioni peritali, consonanti nonché rientranti nell'alveo del mandato conferitomi dall'ill.mo Giudice, sono state correttamente espletate, presso il Tribunale di Avellino, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Roccabascerana-AV, l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccabascerana-AV, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Avellino, l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Avellino, nonché presso i beni immobili individuati dal procedimento espropriativo in questione.

Infine, sono state recepite informazioni presso alcune agenzie immobiliari della zona per cercare di individuare il mercato immobiliare, nonché il valore per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli interessati all'esecuzione, ciò al fine di confrontarli con quelli stimati dallo scrivente.

C.O.O. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

QUESITO 1 – 2 – 3:

- 1- identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- 2- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- 3 - procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

RISPOSTA 1 – 2 – 3:

I beni immobili individuati dal procedimento espropriativo posto in essere consistono in una porzione di fabbricato (porzione in quanto costituisce una parte di un edificio) con area cortilizia e scala in comunanza con adiacente striscia di terreno, nonché appezzamenti di terreno, il primo sito alla *via SS. Appia n. 7* e il secondo alla *c.da Olivella*, ambedue nel territorio Comunale di Roccabascerana-AV.

Precisamente, il compendio immobiliare in questione risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Avellino - CATASTO FABBRICATI, zona censuaria Comune di Roccabascerana-AV, mediante le coordinate catastali come appresso compendiate:

tab.A

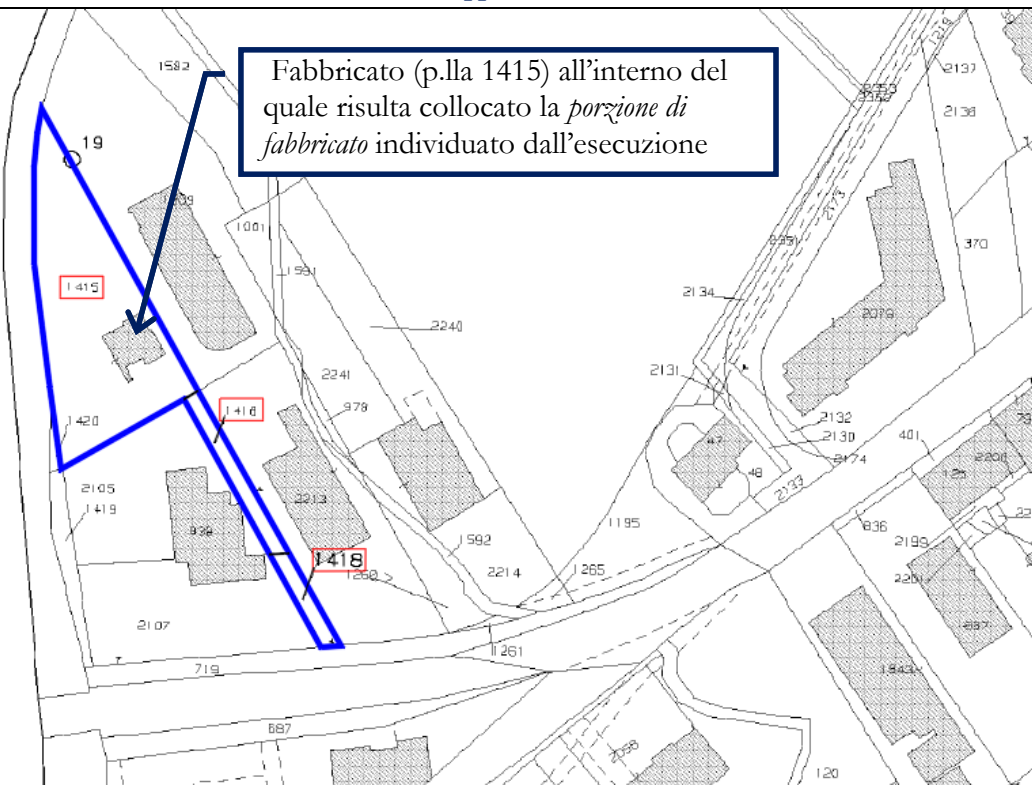
situazione catastale attuale

Foglio	Particella/sub	Categoria/qualità	Consistenza	R.C. (fabbricati) R.D. (terreni)	Catasto / piano
1	1415 sub. 2	A/4 *	5,5 vani	156,23 euro	Fabbricati /T-1°-2°
1	1416	<i>seminativo</i>	1 are e 61 ca	1,00 euro	Terreni
1	1418	<i>seminativo</i>	1 are e 4 ca	0,64 euro	Terreni
1	476	<i>seminativo</i>	20 are	5,68 euro	Terreni
1	1386	<i>seminativo arborato</i>	15 are 39 ca	6,36 euro	Terreni
1	548	<i>seminativo</i>	3 are	0,85 euro	Terreni
1	1392	<i>seminativo</i>	8 are e 70 ca	5,39 euro	Terreni
1	1420	<i>incolto produttivo</i>	35 ca	0,01 euro	Terreni

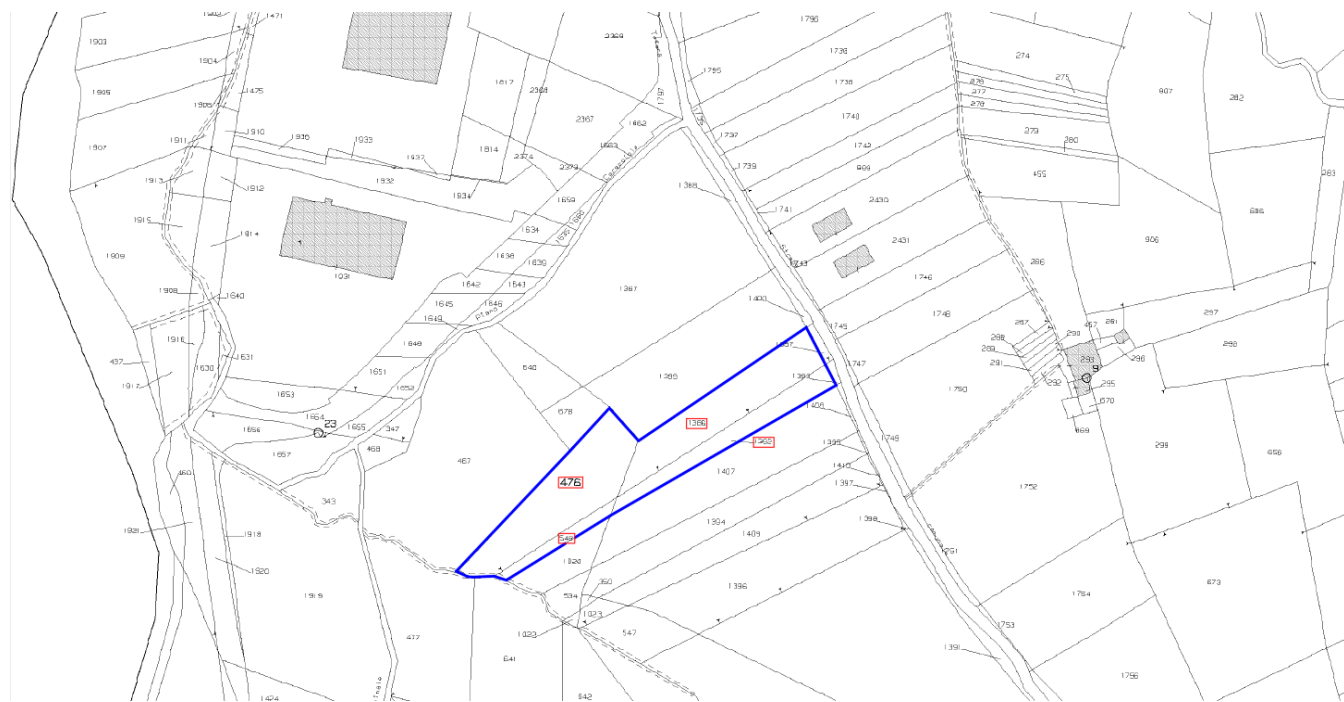
definizione catastale A/4*: *abitazione di tipo popolare*

N.B. dalla lettura dell'elaborato planimetrico, presentato in Catasto in data 28.06.1999 (prot. 1514/99), si fa notare che la l'area cortilizia e la scala (p.lla 1415 sub.1), circostante il fabbricato (p.lla 1415), di cui fa parte la *porzione di fabbricato* (p.lla 1415 sub.2), oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un bene in **comunanza** tra la porzione di fabbricato individuato dalla procedura esecutiva posta in essere (p.lla 1415 sub.2) ed altra porzione di fabbricato (p.lla 1415 sub.3) avulsa dalla presente procedura espropriativa.

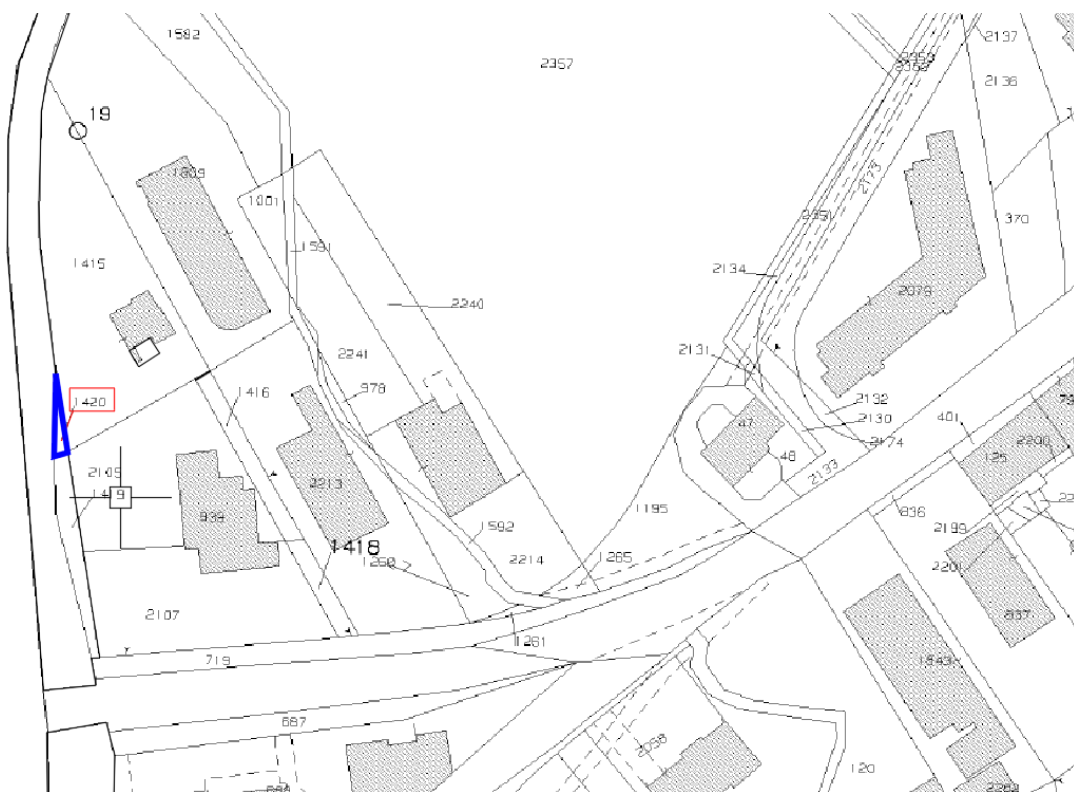
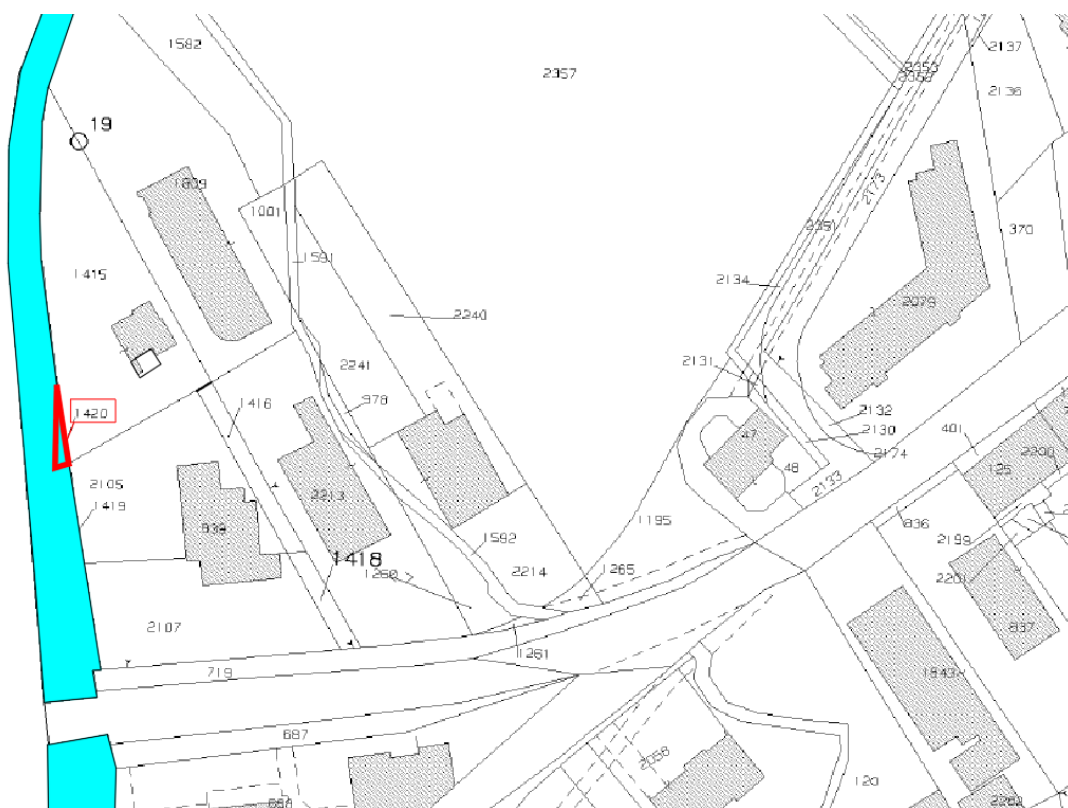
STRALCIO CATASTALE 01 - individuazione del cassone catastale (fg. 1 p.lla 1415) all'interno del quale risulta collocata la porzione di fabbricato (p.lla 1415 sub.2) e le adiacenti p.lle 1416 e 1418, tutti, individuate dalla procedura esecutiva ed ubicati alla via SS. Appia n. 7.



STRALCIO CATASTALE 02 - individuazione dell'appezzamento di terreno (fg. 1 p.lle 476, 1386, 548 e 1392), individuate dalla procedura esecutiva ed ubicato alla c.da Olivella.



STRALCIO CATASTALE 03 - *individuazione della particella 1420 del foglio 1 facente parte dell'alveo del corso d'acqua ovvero sia della zona ripariale del torrente Serretelle*



ELENCO SUBALTERNI del fabbricato (p.lla 1415) - si può notare la p.lla 1415 subalterno 1 è un bene comune non censibile, nella fattispecie trattasi di una corte e scala comune alla p.lla 1415 sub. 2 (interessata alla procedura esecutiva) e alla p.lla 1415 sub. 3 (avulsa dalla presente procedura espropriativa)

Data presentazione: 28/06/1999 - Data: 19/02/2025 - n. T52900 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
 P. - Catasto - 438



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **AVELLINO**

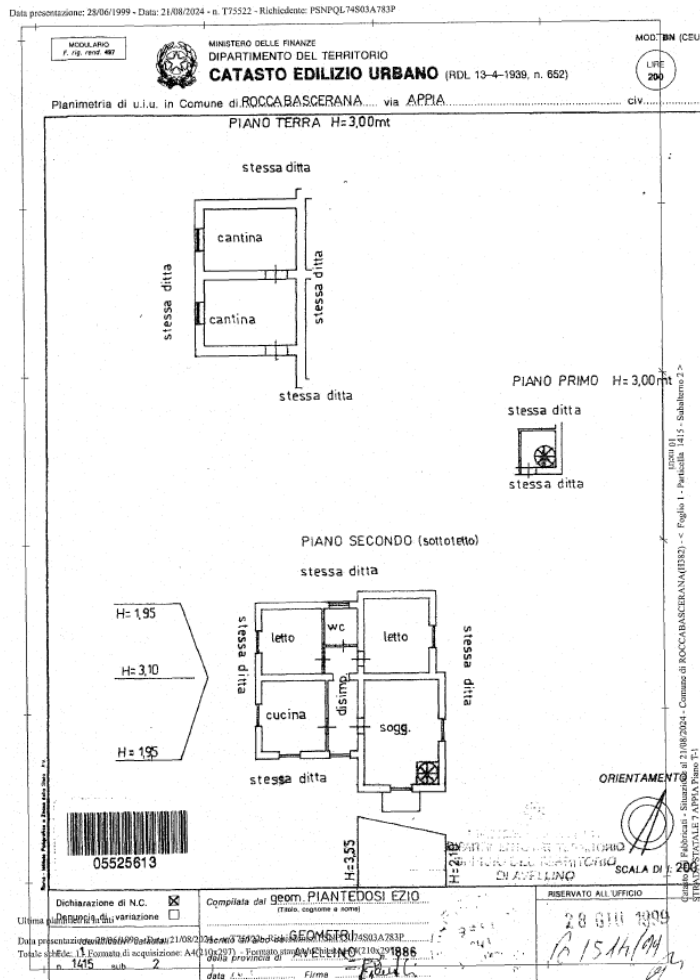
ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1, di 1

Comune ROCCABASCIERANA		Sezione	Foglio 1	Numero 1415	Tipo mappale n. del 203701		01/12/98
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. Civico	Piano	int.	DESCRIZIONE
1415	1	Via Appia			T-1°		BONC SCALA E CORTE COMUNE AI SUB 2 E 3
1415	2	Via Appia			T-2°		abitazione
1415	3	Via Appia			T-1°		abitazione

PLANIMETRIA CATASTALE della porzione di fabbricato individuata dalla procedura esecutiva depositata in Catasto- foglio 1, p.lla 1415 subalterno n. 2



Pasquale Pisaniello - INGEGNERE
 via Girona n. 17 bis, S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817
 PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu
 c.f. PSNPQL74S03A783P - p.iva 02501710640
- ESPERTO STIMATORE -

DIRITTI REALI sui beni oggetto di pignoramento

Il compendio immobiliare in questione risulta censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Avellino - CATASTO FABBRICATI, zona censuaria *Comune di Roccabascerana-AV*, mediante le coordinate catastali come appresso compendiate:

tab.B

quadro sinottico sui diritti reali

Catasto	Fg.	Particella	Titolare e Diritti reali
Fabbricati	1	1415 sub. 2	quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni
Terreni	1	1416	quota 1/3 piena proprietà in regime di separazione dei beni quota 1/3 piena proprietà in regime di separazione dei beni quota 1/3 piena proprietà
Terreni	1	1418	quota 1/3 piena proprietà in regime di separazione dei beni quota 1/3 piena proprietà in regime di separazione dei beni quota 1/3 piena proprietà
Terreni	1	476	quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni
Terreni	1	1386	quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni
Terreni	1	548	quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni
Terreni	1	1392	quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni
Terreni	1	1420	quota 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni quota 1/2 piena proprietà

I sopra elencati beni immobili sono stati attribuiti, con i rispettivi diritti reali e quote, ai debitori eseguiti, mediante rogito notarile – **DIVISIONE** del 28.11.2001, rogato dal notaio Mario Iazzetti, giusto n. repertorio 447/79.

Si pone in evidenza, la piccola porzione di terreno contraddistinta con la particella n. 1420 del foglio 1, non è più nella disponibilità degli eseguiti invero essa è stata occupata da un’opera di sistemazione idrografica o meglio da un’opera di difesa spondale (gabbionata), posta in destra idrografica del *torrente Serretelle* e, pertanto, trattasi di una mera zona ripariale e/o porzione dell’alveo del predetto corso d’acqua.

Mentre, ancora, **la porzione di fabbricato** (p.lla 1415 sub.2), come si evince dalla lettura delle risultanze catastali grafiche (*planimetria catastale ed elaborato planimetrico, ambedue depositate e approvate in Catasto in data 28.06.1999, nonché tutt’oggi vigenti in quanto mai variate e/o soppresse*), ovverosia degli elaborati catastali che individuano graficamente la *porzione di fabbricato* sunnominata e le porzioni immobiliari in comunanza, **gode di diritti reali**, e per **quota ideale pari a 1/2** in quanto solo due sono le unità immobiliari facenti parte dell’intero fabbricato, **sull’area scoperta**, ossia sulla **corte** circostante al fabbricato nonchè sulla **scala**, quest’ultime, ambedue, contraddistinte in Catasto con la particella p.lla 1415 sub.1 e censite come *beni comuni non censibili*.

Difatti **dall'anno 1999** e, quindi, al tempo del surriferito rogito notarile di DIVISIONE (anno 2001), nonché fino ad oggi, **la situazione catastale non ha mai subito immutazioni**, pertanto, al tempo del predetto rogito, la *porzione di fabbricato* di cui è esecuzione si intendeva quella come ben raffigurata sulle carte e/o planimetrie catastali.

DESCRIZIONE GENERALE dei beni immobili individuati dalla procedura esecutiva

I beni immobili individuati dalla procedura esecutiva posta in essere, come leggibile dalle pagine precedenti, sono composti da n. 8 particelle catastali ma in realtà consistono in solo due fondi (nella fattispecie per fondo si vuole intendere la proprietà in genere) e, precisamente:

- ❑ fondo alla via SS. Appia n. 7 e/o via Nazionale - **porzione di fabbricato** destinato, di fatto, a civile abitazione con scala ed area cortilizia circostante in comunione, unitamente ad un'adiacente striscia di terreno che mette in comunicazione la summenzionata via SS. Appia n. 7 con la succitata porzione di fabbricato (*composto dalle p.lle 1415 sub. 2, p.lle 1416 e 1418*);
- ❑ fondo alla c.da Olivella – **appezzamento di terreno** messo a coltura con seminativi (*composto dalle p.lle 476, 1386, 548 e 1392*);

Nella fattispecie, la **porzione di fabbricato**, come leggibile dalle risultanze catastali, risulta distribuita tra il piano Terra, il piano 1° e il piano 2°, ove, come più innanzi verrà narrato, la porzione al piano 1° risulta inglobata, di fatto, in altra porzione di fabbricato individuata con la p.lle 1415 sub. 3. (n.b. tali difformità tra lo stato di fatto e le risultanze catastali verranno illustrate nel paragrafo che segue nonché attinente a tale aspetto).

Sempre con riferimento alla descrizione dello stato di fatto, tale porzione di fabbricato individuata dalla procedura, è composta da due vani al piano terra ultimati in tutte le opere di finizione e destinato di fatto all'uso abitativo e da quattro ambienti con wc al piano 2°, ultimati in tutte le opere di finizione e destinati di fatto all'uso abitativo.

Inoltre al piano terra si accede attraverso una porta esistente nel vano scala, ovverosia dall'esterno, accedendo dalla corte, si entra nel vano scala e subito dirimpetto è presente una porta per accedere ai summenzionati due vani terranei.

Dopodichè percorrendo la scala verso l'alto, quest'ultima interamente chiusa ovverosia dotata di una scatola muraria (pareti murarie) e copertura, si raggiunge il piano 2° ove risultano ubicati i restanti quattro ambienti con locale wc, tutti destinati di fatto, come leggibile dalle opere di finizione, ad uso abitativo. Il 2° piano consiste in una mera mansarda con solaio di copertura inclinato, invero la copertura è dotata di tre pioventi con giacitura ed esposizione diverse a mò di padiglione. Inoltre, ancora, è caratterizzato da un balcone posto sul prospetto Sud ed è dotato di un ingresso dal pozzo scala mediante un pianerottolo, ed, infine, dotato di una cucina, soggiorno, due camere da letto e un locale destinato a servizi igienici.

In merito al sistema costruttivo, l'edificio di cui fa parte la *porzione di fabbricato*, è del tipo in muratura di tufo in cui le funzioni statiche sono demandate ad un complesso strutturale costituito da setti o pareti murarie, ammassate tra loro e da strutture orizzontali (solai) che ne completano l'organicità conferendo all'organismo strutturale un comportamento scatolare.

IMMAGINE SATELLITARE - individuazione del fabbricato di cui fa parte la porzione di fabbricato individuata dalla procedura esecutiva

Fabbricato (p.lla 1415) all'interno del quale risulta collocata la porzione di fabbricato individuata dall'esecuzione



Vista d'assieme del fabbricato ove risulta collocato l'appartamento esecutato



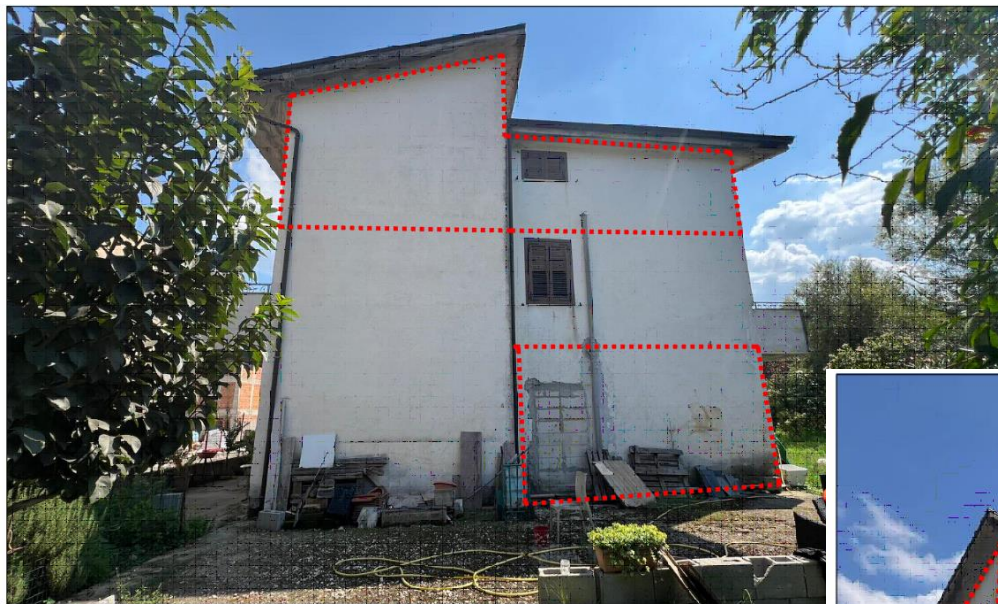
Corte comune



porzione di fabbricato oggetto di esecuzione (p.lla 1415 sub. 2)



scala comune



porzione di fabbricato oggetto di esecuzione (p.lla 1415 sub. 2)



porzione di fabbricato oggetto di esecuzione (p.lla 1415 sub. 2)

scala comune

Vista d'assieme appartamento esecutato – immagini interne



Cucina



soggiorno

bagno



ingresso



Vista d'assieme – spazi scoperti in comunanza



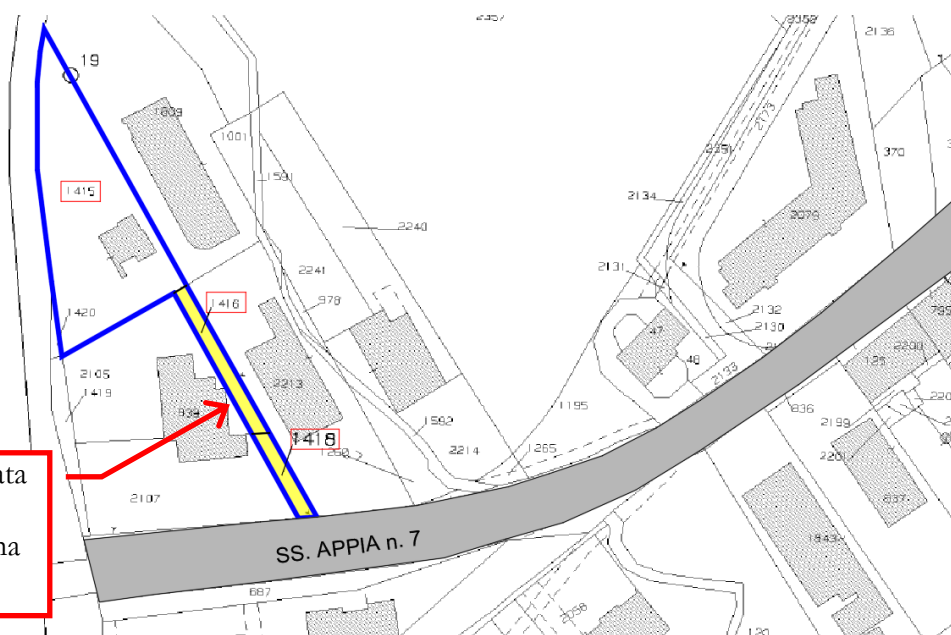
La corte comune, circostante il fabbricato, è facilmente individuabile dalla lettura sia della mappa catastale che dell'elaborato planimetrico.

Inoltre, si fa notare un aspetto meno evidente ma non meno importante, ovvero la modalità di accesso al fabbricato dalla via pubblica SS. Appia n. 7. Invero al fabbricato, durante le operazioni peritali (accompagnato dal debitore esecutato Piantadosi Angelo) si ha avuto accesso attraverso un camminamento sia pedonale che carrabile che ha inizio dalla via pubblica SS. Appia n. 7, il quale percorre il fondo contraddistinto con le particelle 2105 e 2107 del foglio 1, fino a raggiungere il fabbricato oggetto di pignoramento contraddistinto con la particella 1415 Ebbene! a parere dello scrivente il suddetto camminamento seppur caratterizzato dal requisito dell'apparenza consiste in un mero *passaggio per tolleranza* e non costituisce una servitù registrata e trascritta a favore del mappale n. 1415 di cui è esecuzione.

Mentre e, precisamente, come si può leggere dalla mappa catastale, la striscia di terreno, contraddistinta con le particelle 1416 e 1418 del foglio 1, di cui i debitori sono proprietari complessivamente per una quota pari a 1/1 (1/3 ciascuno), rappresenta una mera e propria **strada pedonale e carrabile** e, pertanto, è proprio tale striscia di terreno che **consente**, dalla finitima via pubblica SS. Appia n. 7, **l'accesso fluido e comodo al fabbricato** individuato dalla procedura esecutiva.

Striscia di terreno destinata a passaggio per accedere al fabbricato individuato dalla procedura esecutiva

Catasto	Fg.	Particella	Titolare e Diritti reali
Terreni	1	1416	quota 1/3 piena proprietà in regime di separazione dei beni quota 1/3 piena proprietà in regime di separazione dei beni quota 1/3 piena proprietà
Terreni	1	1418	quota 1/3 piena proprietà in regime di separazione dei beni quota 1/3 piena proprietà in regime di separazione dei beni quota 1/3 piena proprietà



Striscia di terreno (p.lle 1416 e 1418) destinata a camminamento ove i debitori esecutati detengono il titolo di piena proprietà per una quota ideale pari a 1/1

di terreno (p.lle 1416 e 1418) destinata a camminamento ove i debitori esegutati detengono il titolo di piena proprietà per una quota ideale pari a 1/1 e che rappresenta la stradina di accesso. Osservatore posto sul balcone SUD della porzione di fabbricato oggetto di esecuzione



CONFINI

Con il termine confine si intende un piano orizzontale ovvero verticale interposto tra due o più beni immobili appartenenti a proprietari diversi.

Nella fattispecie, prendendo in considerazione la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento unitamente alla striscia di terreno che dalla via pubblica consente l'accesso alla predetta porzione di fabbricato si hanno i seguenti confini:

CONFINE VERTICALE

- *via pubblica SS. Appia n. 7;*
- *corso d'acqua;*
- *p.lla 2105 per più lati;*
- *p.lla 1415 sub. 3 per più lati;*

TIPOLOGIA EDILIZIA

Il sistema costruttivo dell'organismo edilizio individuato dal procedimento posto in essere appartiene alla classe delle strutture in muratura di tufo in cui le funzioni statiche sono demandate ad un complesso strutturale costituito da setti o pareti murarie, ammassate tra loro e da strutture orizzontali (solai) che ne completano l'organicità conferendo all'organismo strutturale un comportamento scatolare.

La tipologia costruttiva dei macroelementi strutturali è caratterizzata e composta da:

- ❑ sistema fondale con graticcio di travi in cemento armato;
- ❑ struttura principale di elevazione con setti murari e/o pareti di tufo;
- ❑ struttura secondaria, costituente i solai di interpiano e di copertura, in latero-cemento.

I divisori interni che hanno dato origine all'attuale distribuzione degli ambienti interni (layout degli ambienti) sono stati realizzati con mattoni ovvero laterizi forati a fori orizzontali.

Inoltre, da un punto di vista edile completano l'edificio l'intonaco interno ed esterno con caratteristiche di tipo tradizionale e tinteggiatura al quarzo.

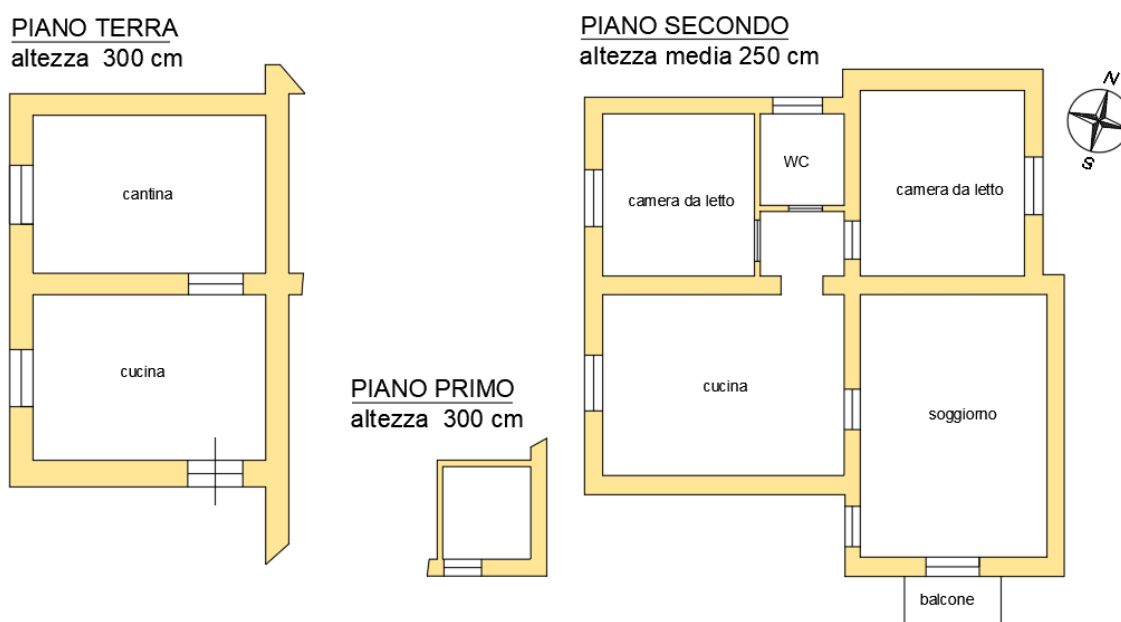
La morfologia e/o l'ingombro plano-volumetrica dell'intero organismo architettonico è assimilabile ad un poliedro non regolare avente una pianta simile ad un rettangolo.

CONSISTENZA ATTUALE

La *porzione di fabbricato* è composta sostanzialmente da due vani al piano terra, da un vano cucina, da un soggiorno, da due camere da letto, da un wc e da un balcone, al piano 2° e da una piccola porzione di vano al piano 1° attualmente inglobata e/o confluita "di fatto" nella porzione di fabbricato contraddistinta con la particella 1415 sub. 3 (il tutto meglio illustrato nel successivo paragrafo delle difformità). Inoltre, completano la consistenza, un area scoperta in comunanza, ovvero sia la *corte comune* circostante il fabbricato e la *scala comune*, quest'ultima realizzata con pareti murarie e solette rampanti in cemento armato. Beni in comunanza come leggibili dalle risultanze catastali e narrate nonché rappresentate graficamente nell'elaborato planimetrico presentato in Catasto in data 28.06.1999 e seguente il Tipo Mappale n. 203701 del 01.12.1998.

Alla porzione di fabbricato si accede, per titoli legittimi, attraverso un camminamento pedonale, e carrabile, individuato in Catasto con le particelle 1416 e 1418 del foglio 1, che ha inizio dalla finitima via pubblica SS. Appia n. 7 e termina sulla corte comune contraddistinta col mappale n. 1415. La *superficie utile* ovvero quella calpestabile dell'intero appartamento è pari a ~ **120 mq.**

PIANTA STATO di FATTO



ANALISI del DEGRADO & STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni di sopralluogo è stata eseguita anche un'analisi di eventuali patologie edilizie, ovvero ammaloramenti di parti murarie e degli impianti tecnologici.

Nella fattispecie la porzione di fabbricato è risultata caratterizzata da una serie di fenomeni di degrado dovuti sia alla perdita dei requisiti di alcuni materiali di rifinitura, in quanto hanno oltrepassato la loro durabilità e/o vita utile, e, pertanto, carenti di ordinari interventi manutentivi.

Peculiarmente, i fenomeni di degrado riscontrati possono essere riassunti, come appresso indicato:

- ❑ ammaloramento dell'intonaco esterno;
- ❑ esfoliazione della tinteggiatura interna ed esterna;
- ❑ scagliatura della pellicola pittorica caratterizzante i serramenti esterni ed interni;
- ❑ fenomeni di umidità da infiltrazione idrica di acque meteoriche per perdita di tenuta localizzata del manto meteorico (tegole) costituente il tetto;
- ❑ danneggiamenti ragguardevoli ai serramenti e alle porte interne del piano terra;
- ❑ degrado generale e carenza di requisiti di pedonabilità della corte circostante in quanto in mero stato di abbandono;
- ❑ degrado generale in quanto priva di adeguati interventi manutentivi ordinari.





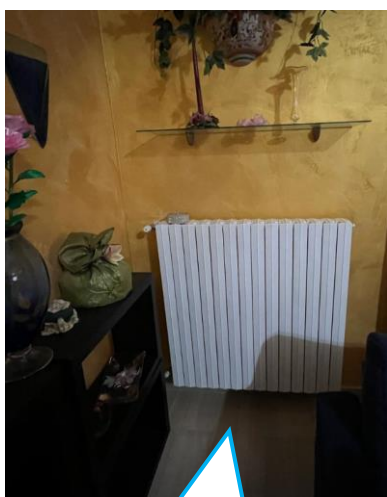
Degrado generale delle facciate con possibilità di caduta di calcinacci ovverosia di disgreggio di gravi

IMPIANTI TECNOLOGICI & SERVIZI IGIENICI

L'abitazione è dotata di impianto elettrico (tensione 220V), idrico-sanitario e termico (tipologia sottotraccia). L'impianto elettrico è caratterizzato da semplici interruttori, commutatori, prese, da citofono, da interruttore differenziale e magnetotermico la cui conformità rispetto alla normativa vigente è opportuna verificarla prima dell'uso.

L'impianto di riscaldamento è apparso non centralizzato invero è stato riscontrato un generatore di calore (caldaia murale) per la quale al momento del sopralluogo non è stato esibito il libretto di impianto, mentre i caloriferi sono in ghisa.

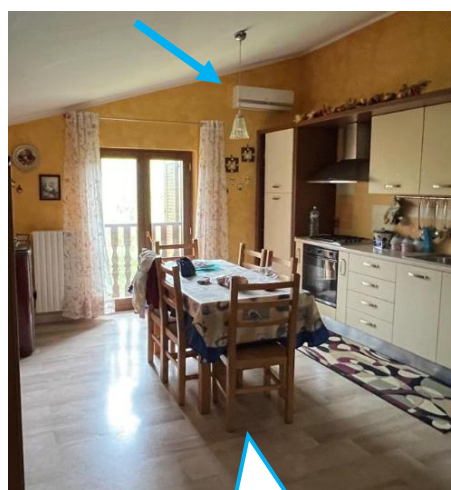
Infine è dotato di un bagno caratterizzato da lavabo, tazza wc, doccia. Infine è stata rilevato anche un impianto di climatizzazione composto da uno split interno e da una macchina termica esterna. Al piano terra l'acqua calda sanitaria viene prodotta con uno scaldino elettrico mentre non esiste un vero e proprio impianto di riscaldamento ma solamente un semplice caminetto alimentato a legna.



Impianto riscaldamento
caldaia murale + termosifoni
in ghisa



Bagno con rivestimento in
monocottura



Impianto climatizzazione
- split -

SERRAMENTI ESTERNI e PORTE INTERNE

I serramenti esterni e le porte interne appartengono alla tipologia ad anta, invero tutti i serramenti esterni sono in alluminio con semplice taglio termico e persiane esterne anch'esse in alluminio con asole mobili.

Le porte interne sono in legno tamburato e sono tutte in buono stato. Inoltre, tutti i serramenti esterni sono apparsi in buono stato ad eccezione delle persiane esterne che necessitano di un intervento manutentivo; essi sono dotati di un minimo di *inerzia termica* invero andrebbero sostituiti interamente poiché caratterizzati da scarse prestazioni energetiche. Il portone d'ingresso, ad una sola anta, è di legno con anima in metallo ed è sostanzialmente in buone condizioni.



PAVIMENTAZIONI, TINTEGGIATURE, RIFINITURE VARIE & SPAZIO ESTERNO

La pavimentazione interna all'appartamento appare priva di sconessioni e/o degradi meritevoli di attenzione, essa è costituita per la maggiore consistenza in piastrelle in gres porcellanato mentre il locale per servizi igienici è caratterizzato da una pavimentazione e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica.

La rifinitura esterne dell'intero edificio ossia l'intonaco e la tinteggiatura, come si può notare dall'immagine fotografiche precedentemente illustrate sono instabili invero caratterizzate da lesioni e/o rigonfiamenti ovvero sono presenti patologie edilizie legate all'assenza di un adeguato stato manutentivo.

L'intonaco interno come la tinteggiatura interna risulta degradata, invero si potrebbero manifestare fenomeni di caduta di calcinacci e/o caduta di gravi in genere, pertanto, necessita un intervento di manutenzione straordinaria.

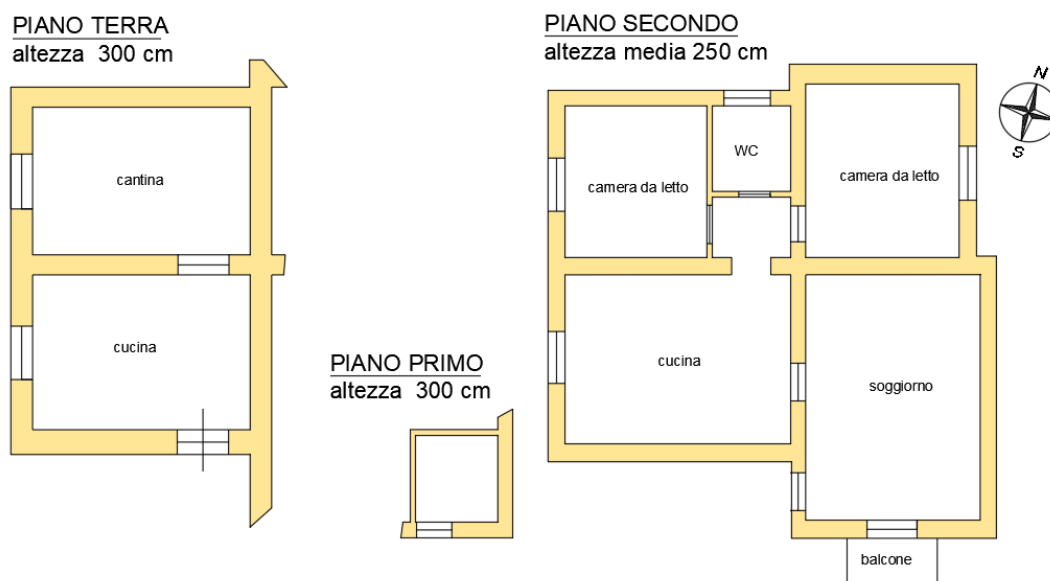
Il fabbricato è privo di rifiniture di pregio.

VERIFICA RISPONDENZA dei DATI CATASTALI con lo STATO di FATTO

La porzione di fabbricato è caratterizzata da una consistenza e una distribuzione degli ambienti interni che **NON coincide con quella riportata in Catasto**, invero la planimetria del fabbricato (p.lla 1415 sub.2, fg. 1) del N.C.E.U. non è conforme allo stato di fatto, come pure la sagoma dell'edificio **non è correttamente cartografata** in mappa, invero il vano scala, edificato in un secondo momento, non è stato mai introdotto correttamente in mappa.

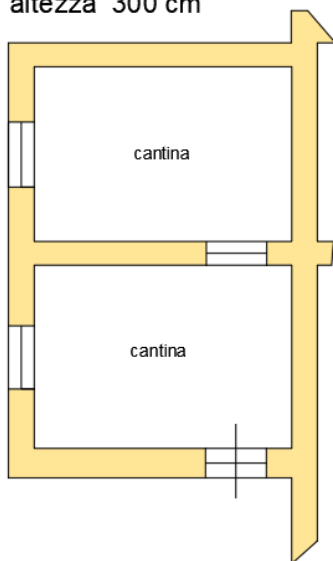
Inoltre come si può notare dalla confrontanza del rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale, presente nella banca dati del Catasto, sussiste incongruenza, ovverosia non coerenza, tra quanto raffigurato sulle mappe e planimetrie catastali e quanto realmente presente sui luoghi di esecuzione. Mentre la ditta catastale, sia della porzione di fabbricato (p.lla 1415 sub.2) che della striscia di terreno adiacente (p.lle 1416 e 1418), risultano allineate alla situazione ipotecaria. L'edificio, all'interno del quale risulta collocata la porzione di fabbricato in questione, è stato edificato sul mappale, ossia sulla ex particella 49 del foglio 1 del Catasto Terreni, previa Tipo Mappale n. 203701 approvato dal catasto di Avellino il 01.12.1998, mediante il quale venne soppressa l'antesignana p.lla 49 e costituita l'attuale p.lla 1415. Inoltre, come si può notare dalla confrontanza del rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale presente nella banca dati del Catasto, NON sussiste corrispondenza, invero trattasi di una situazione in attesa di adeguato aggiornamento cartografico da eseguirsi mediante la redazione di un Tipo Mappale, per ampliamento del fabbricato in pianta, ciò al fine di introdurre in mappa la scala comune attualmente non cartografata, e con redazione dell'elaborato Do.C.Fa. per l'aggiornamento della planimetria della *porzione di fabbricato* in questione. Invero la scala a chiocciola raffigurata sulla planimetria catastale, al piano 1° e piano 2°, non esiste più sui luoghi come pure l'accesso al piano secondo non avviene più mediante la scala a chiocciola come raffigurata sull'elaborato planimetrico ma attraverso altra scala chiusa a soletta rampante fino a raggiungere il piano 2°. Allo stesso modo è stata modificata la distribuzione degli ambienti interni del piano 2° unitamente alla chiusura / apertura di alcuni vani porta/finestre.

PLANIMETRIA dello STATO di FATTO

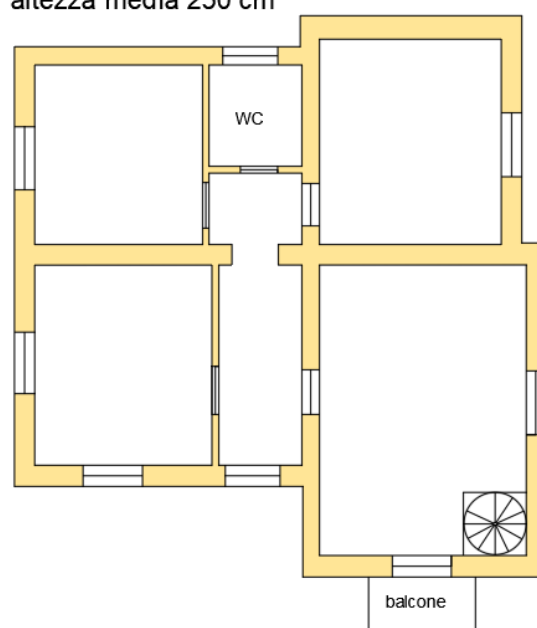


PLANIMETRIA CATASTALE attuale presente nella banca dati catastali

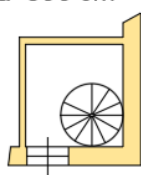
PIANO TERRA
altezza 300 cm



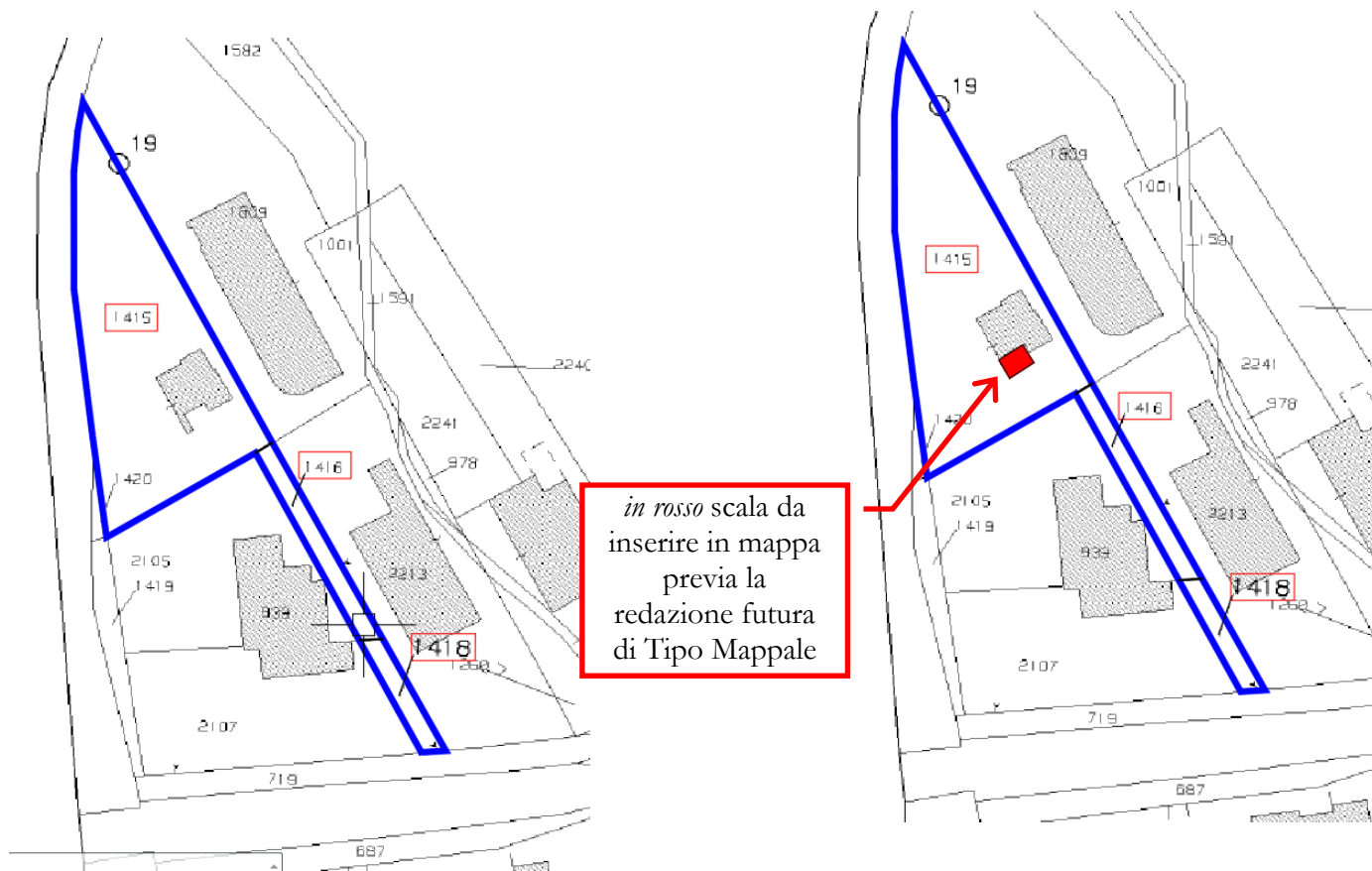
PIANO SECONDO
altezza media 250 cm



PIANO PRIMO
altezza 300 cm

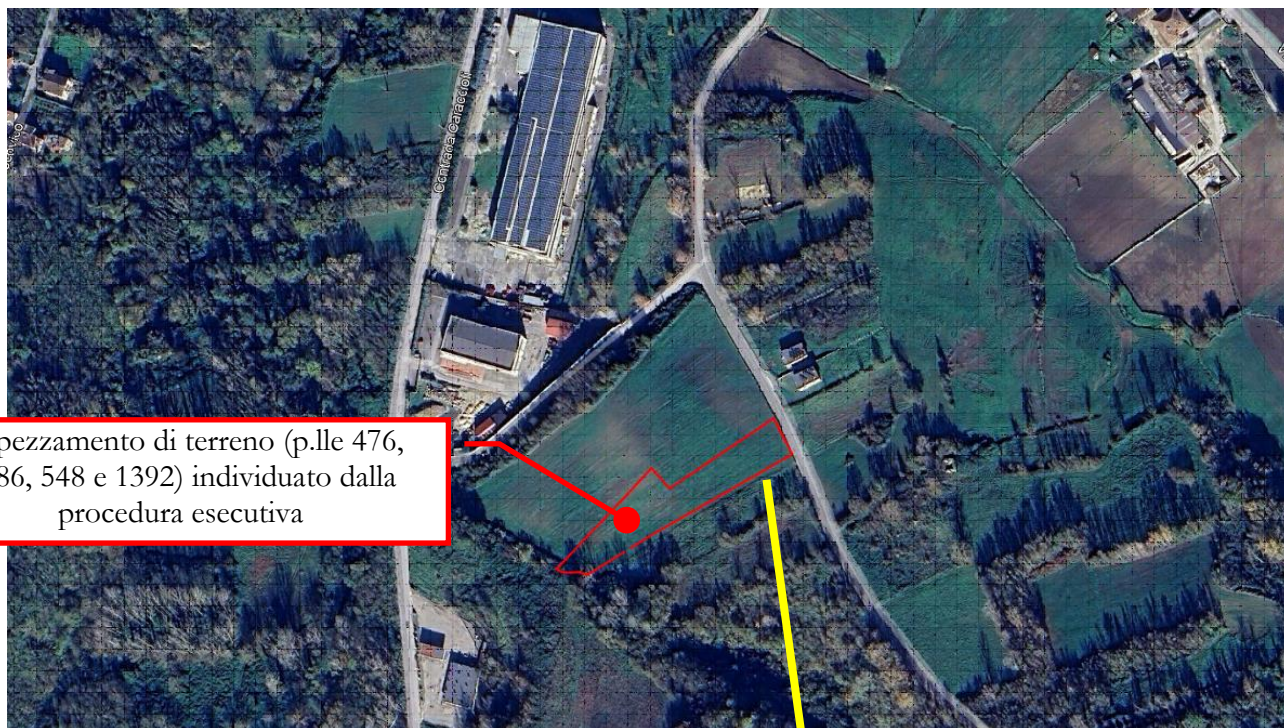


MAPPA CATASTALE attuale e MAPPA POSTUMA all'aggiornamento catastale



Mentre l'**appezzamento di terreno**, alla *c.da Olivella* ha una giacitura inclinata e un'esposizione verso ovest, invero il piano campagna degrada verso un piccolo corso d'acqua a regime torrentizio ove, durante gli eventi meteorici, confluiscono tutte le acque superficiali su di esso ruscellanti. Il fondo non è dotato di una coltura stabile invero in esso si avvicendano colture del tipo seminativi, sostanzialmente vegetazione erbacea e pratensi.

IMMAGINE SATELLITARE - individuazione dell'appezzamento di terreno



Appezzamento di terreno (p.lle 476, 1386, 548 e 1392) individuato dalla procedura esecutiva

Vista d'assieme del fondo durante la fase dell'aratura

CONFINI

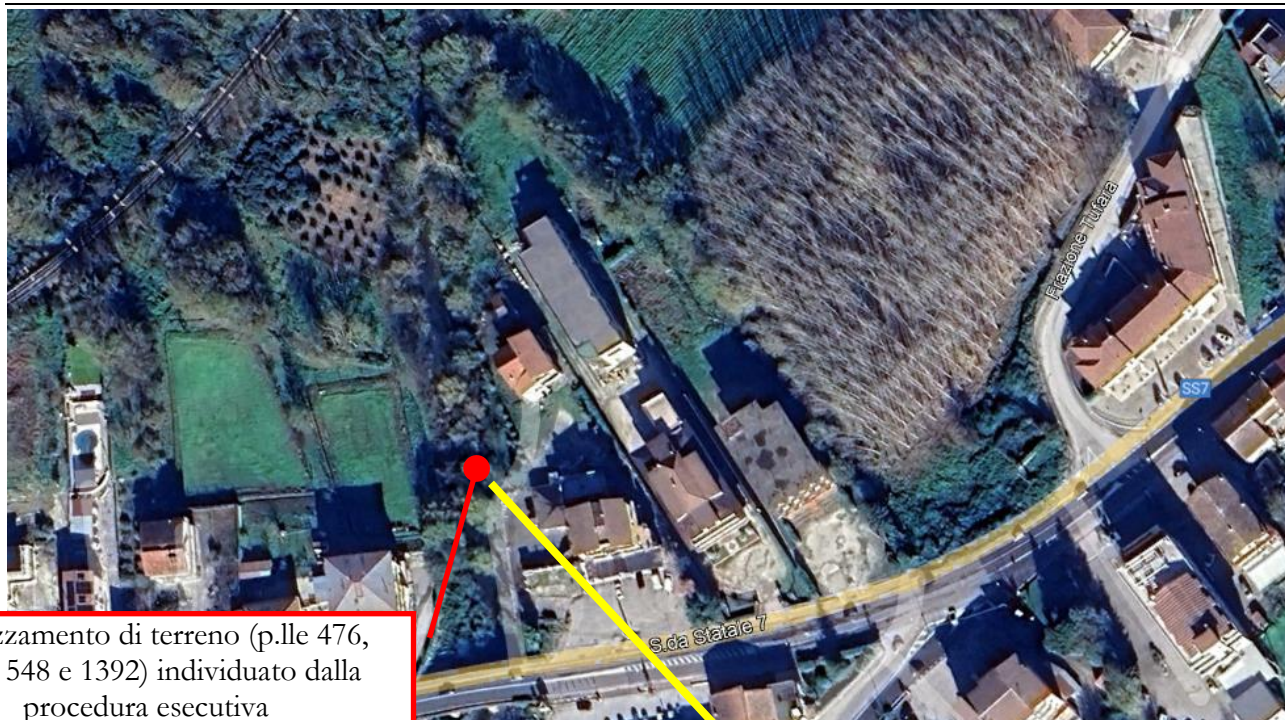
- *via pubblica;*
- *corso d'acqua;*
- *p.lla 1399;*
- *p.lla 467;*



Come più avanti si potrà leggere, l'appezzamento di terreno, urbanisticamente parlando, consiste in un **fondo edificabile** destinato ad **area industriale**, ossia a zona di produttività di nuova programmazione. *Tale circostanza verrà meglio illustrata nel paragrafo della valutazione.*

Infine l'**appezzamento di terreno**, (p.lla 1420 del fg.1), consiste in una porziuncola di terreno non più nella disponibilità degli esecutati, invero essa è stata occupata da un'opera di sistemazione idrografica o meglio da un'opera di difesa spondale (gabbionata) posta in destra idrografica del *torrente Serretelle* e, pertanto, trattasi di una mera zona ripariale e/o porzione dell'alveo del predetto corso d'acqua.

IMMAGINE SATELLITARE - individuazione della porziuncola di terreno



Appezzamento di terreno (p.lle 476, 1386, 548 e 1392) individuato dalla procedura esecutiva

Vista d'assieme della porziuncola di terreno

CONFINI

- corso d'acqua;
- p.lla 1419;
- p.lla 1415;

Qui a destra si nota l'opera di difesa spondale realizzata sulla p.lla 1420 individuata dall'esecuzione posta in essere.



Opera di difesa spondale avente l'area di sedime sulla p.lla 1420

Torrente Serretelle

QUESITO 4:

4 - procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti;

RISPOSTA 4:

schema sintetico

Il patrimonio immobiliare, individuato dalla procedura esecutiva posta in essere, può essere diviso in due lotti e, precisamente in lotto A e in Lotto B, come appresso illustrati:

lotto A

Porzione di fabbricato, alla via SS Appia n. 7 e/o via Nazionale, che si sviluppa tra piano terra, primo e secondo (sottotetto) composto da due vani al piano terra, una piccola porzione al piano primo anni addietro occupata da una scala a chiocciola e da un piano secondo (sottotetto) ove risulta un ambiente cucina, soggiorno, due camere da letto e un locale wc, per una consistenza complessiva di ~ 120 mq. All'attualità i predetti tre livelli sono raccordati da una scala comune chiusa composta da solette rampanti rettilinee con pianerottoli intermedi, di arrivo e di partenza. Inoltre, ancora, la predetta porzione di fabbricato è dotata di una corte comune e di una striscia di terreno, quest'ultima avente caratteristiche di una strada pedonale e carrabile che raccorda la finitima via pubblica SS Appia 7, con il fabbricato di cui fa parte la porzione di fabbricato individuata dalla procedura esecutiva.

L'unità immobiliare in questione, unitamente alla striscia di terreno, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Avellino - CATASTO, zona censuaria Comune di Roccabascerana-AV, (aggiornamento relativo al mese di ottobre 2023) mediante le coordinate catastali come appresso compendiate:

situazione catastale attuale

Foglio	Particella/sub	Categoria/qualità	Consistenza	R.C. (fabbricati) R.D. (terreni)	Catasto / piano
1	1415 sub. 2	A/4 *	5,5 vani	156,23 euro	Fabbricati /T-1°-2°
1	1416	semiativo	1 are e 61 ca	1,00 euro	Terreni
1	1418	semiativo	1 are e 4 ca	0,64 euro	Terreni
1	1420	incolto produttivo	35 ca	0,01 euro	Terreni

definizione catastale A/4*: **abitazione di tipo popolare**

lotto B

Appezzamento di terreno, alla c.da Olivella con giacitura inclinata e un'esposizione verso ovest, messo a coltura con vegetazione erbacee e pratensi

situazione catastale attuale

Foglio	Particella/sub	Categoria/qualità	Consistenza	R.C. (fabbricati) R.D. (terreni)	Catasto / piano
1	476	semiativo	20 are	5,68 euro	Terreni
1	1386	semiativo arborato	15 are 39 ca	6,36 euro	Terreni
1	548	semiativo	3 are	0,85 euro	Terreni
1	1392	semiativo	8 are e 70 ca	5,39 euro	Terreni

RIEPILOGO ESTIMATIVO

LOTTO	MAPPALE	QUOTA ESECUTATI	VALORE
Lotto A	Porzione di fabbricato fg. 1, p.lla 1415 sub.2, cat. A/4, p.lla 1416, 1418 e 1420 con rispettivi beni in comunanza	1000/1000	euro 87.000,00.
Lotto B	Appezzamento di terreno fg. 1 p.lle 476, 1386, 548 e 1392	1000/1000	euro 94.000,00
STIMA complessiva del patrimonio immobiliare esecutato 181.000,00 euro (centottantuno euro)			

QUESITO 5:

5- procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

RISPOSTA 5:

La **porzione di fabbricato** censita in **Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 1415 sub. 2** del Comune di Roccabascerana-AV, è pervenuta:

all'esecutata [REDACTED], per una quota di 1/1 di piena proprietà ed in regime di separazione dei beni, mediante rogito notarile di divisione del 28.11.2001, n. rep. 447/79 per notaio Iazzetti Mario con sede in Sant'Antonio Abate-NA, trascritto il 14.01.2001 ai nn. 714/642;

Il **fondo** censito in **Catasto Terreni al foglio 1, particelle 1416 e 1418** del Comune di Roccabascerana-AV, è pervenuto:

- all'esecutata [REDACTED] per una quota di 1/3 di piena proprietà ed in regime di separazione dei beni;
 - all'esecutato [REDACTED] per una quota di 1/3 di piena proprietà ed in regime di separazione dei beni;
 - all'esecutata [REDACTED], per una quota di 1/3 di piena proprietà;
- mediante rogito notarile di divisione del 28.11.2001, n. rep. 447/79 per notaio Iazzetti Mario con sede in Sant'Antonio Abate-NA, trascritto il 14.01.2001 ai nn. 714/642;

Il **fondo** censito in **Catasto Terreni al foglio 1, particelle 476, 1386, 548 e 1392** del Comune di Roccabascerana-AV, è pervenuto:

all'esecutato [REDACTED] per una quota di 1/1 di piena proprietà ed in regime di separazione dei beni;

mediante rogito notarile di divisione del 28.11.2001, n. rep. 447/79 per notaio Iazzetti Mario con sede in Sant'Antonio Abate-NA, trascritto il 14.01.2001 ai nn. 714/642;

Il **fondo** censito in **Catasto Terreni al foglio 1, particella 1420** del Comune di Roccabascerana-AV, è pervenuto:

- all'esecutata [REDACTED], per una quota di 1/2 di piena proprietà ed in regime di separazione dei beni;
 - all'esecutata [REDACTED], per una quota di 1/2 di piena proprietà;
- mediante rogito notarile di divisione del 28.11.2001, n. rep. 447/79 per notaio Iazzetti Mario con sede in Sant'Antonio Abate-NA, trascritto il 14.01.2001 ai nn. 714/642;

QUESITO 6:

6- verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

RISPOSTA 6:

Dall'accesso presso l'UTC del Comune di Roccabascerana-AV è emerso che la *porzione del fabbricato* oggetto di esecuzione fa parte di un edificio realizzato in virtù di autorizzazione edilizia per lavori di ricostruzione e previa assegnazione, ai sensi della Legge n. 219/1981, di **buono contributo n. 214 del 28.02.1986** rilasciato dal Comune di Roccabascerana a Piantadosi Agostino, come da *progetto di ricostruzione* a firma del geom. Rossano Principe in data 31.03.1984. Successivamente venne presentato, al Comune di Roccabascerana e sempre firma del medesimo tecnico, un *progetto di ricostruzione in VARIANTE*, giusto prot. 63714 del 20.12.1986 a seguito di perizia giurata del 04.12.1986.

Ebbene! dalle operazioni svolte dallo scrivente presso l'edificio, è stata riscontrata la **difformità edilizia/urbanistica** dello stesso rispetto al progetto assentito, invero esso risulta difforme sia rispetto all'ingombro plano-volumetrico, poiché è stata realizzata una scala chiusa, con pareti verticali e solaio di copertura dal piano terra fino al piano secondo, in luogo di una scala aperta che terminava al piano primo come da progetto assentito.

Inoltre il piano terra e il piano sottotetto (e/o secondo) della porzione di fabbricato, individuato dalla procedura esecutiva posta in essere, di fatto sono destinati all'uso abitativo in luogo della destinazione d'uso a "deposito" per il piano terra e della destinazione d'uso a "sottotetto" per il piano secondo come da progetto assentito.

Inoltre, ancora, sono state riscontrate altre difformità di carattere architettonico, ad esempio nel piano sottotetto (e/o piano secondo) dalla lettura del progetto assentito risulta una scala rettilinea, interna alla scatola muraria, mentre sui luoghi è inesistente.

All'uopo, di conseguenza sussistono, oltre alle summenzionate difformità urbanistiche, anche **difformità sismiche** poiché rispetto al progetto strutturale, depositato in data 30.05.1986, presso il Genio Civile di Avellino col n. 13554 sussiste difformità rispetto al sistema resistente strutturale dell'attuale edificio.

Difformità paesaggistica

Inoltre, ancora, lo scrivente dalle operazioni peritali condotte sui luoghi ha avuto modo di accertare che l'edificio di cui fa parte la porzione di fabbricato in questione, ricade in un'area, finitima ad un corso d'acqua - denominato *torrente Serretelle*, tutelata per legge, ossia ricade in un'area sottoposta a **vincolo paesaggistico** e che per la sua edificazione necessitava di un atto prodromico, nella fattispecie dell'**autorizzazione paesaggistica**.

Invero, da una ricerca, ho accertato che il *torrente Serretelle* ricade nell'elenco dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con regio decreto dell'11 dicembre 1933 n. 1775.

Difatti il D.L. n. 312 del 27 giugno 1985, convertito in legge n. 431 del 08 agosto 1985, all'art. 1, lettera c) dispone che *"i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con regio decreto dell'11 dicembre 1933 n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"*.

Tenuto conto che l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 7 della legge n. 1497 del 29 giugno 1939, oggi sostituito e modificato dall'art. 146 del D.Lvo n. 42/2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio", costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico edilizio.

La porzione di fabbricato interessato alla procedura esecutiva fa parte di un edificio ricadente in un'area sottoposta a tutela paesaggistica poiché rientra nella fascia di 150 metri del torrente Serretelle del Comune di Roccabascerana e vista la data di approvazione del progetto di ricostruzione, quella di presentazione della variante e quella di inizio e fine lavori, era sottoposto a tutte le procedure previste della citata legge n. 1497/1939 e smi, così come disposto dall'art. 1 della legge n. 431/1985 oggi confluita nel D.Lgvo n. 42/2004 e smi.

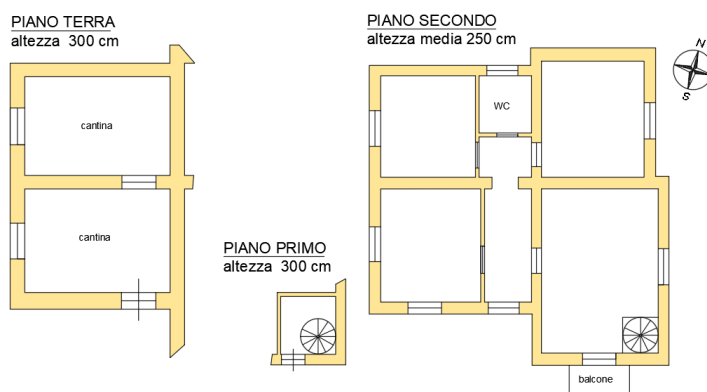
Ciò premesso il Comune di Roccabascerana ha comunicato, in forma scritta, allo scrivente di **non aver reperito alcuna autorizzazione paesaggistica** involgente l'edificio e, quindi, la porzione di fabbricato oggetto di esecuzione.

A questo punto bisognerebbe ricorrere all'accertamento di compatibilità paesaggistica *ex post* la quale è in capo all'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica che, a seguito di istanza di sanatoria, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 181 e 167 del D.Lvo n. 42/2004, procede all'accertamento della compatibilità paesaggistica, previo parere vincolante della Soprintendenza competente per territorio.

Ovviamente si potrà procedere all'accertamento di **compatibilità paesaggistica *ex post***, ai sensi degli artt. 181 e 167 del D.Lvo n. 42/2004, nel caso in cui i titoli legittimanti l'intervento siano stati rilasciati alle condizioni sopra narrate e laddove il Comune e la Soprintendenza competenti abbiano, ai sensi del comma 1 ter dell'art. 181 del D.Lvo n. 42/2004, verificato che i lavori, eseguiti senza autorizzazione paesaggistica prodromica, non hanno determinato creazioni di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente autorizzati.

Ebbene! da quanto sopra narrato, si comprende che la **compatibilità paesaggistica *ex post*** non può essere rilasciata in quanto la porzione di fabbricato, individuato dalla procedura esecutiva, involge superfici e volumi utili.

Infine lo scrivente evidenzia, come rappresentato nelle precedenti pagine, la porzione di fabbricato (p.lla 1415 sub.2, fg. 1), al tempo dell'acquisto da parte dell'esecutato, veniva individuata e, quindi, rappresentata da una planimetria catastale come appresso riportato e, pertanto, il sotto riportato graficismo rappresenta la porzione di fabbricato oggetto di esecuzione che, però, non coincide con lo stato di fatto.



QUESITO 7:

7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;

RISPOSTA 7:

Durante le operazioni di sopralluogo è stato possibile accertare che la porzione di fabbricato censita in Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 1415 sub. 2 del Comune di Roccabascerana-AV, è occupata, al piano terra dall'esecutata [REDACTED], mentre al piano secondo da soggetto estraneo alla procedura esecutiva, all'uopo si rinvia alla relazione dalla custode Avv. [REDACTED].

Il fondo, ovverosia la striscia di terreno censita in Catasto Terreni al foglio 1, particelle 1416 e 1418 del Comune di Roccabascerana-AV, destinato a mero camminamento pedonale e carrabile per raggiungere la summenzionata porzione di fabbricato è libero;

Il fondo censito in Catasto Terreni al foglio 1, particelle 476, 1386, 548 e 1392 del Comune di Roccabascerana-AV, è messo a coltura e nessun contratto di affitto è stato fornito dagli esecutati, all'uopo per maggiori informazioni si rinvia alla relazione del custode Avv. [REDACTED].

Il fondo censito in Catasto Terreni al foglio 1, particella 1420 del Comune di Roccabascerana-AV, come leggibile dalle pagini precedenti, consiste in una porziuncola di terreno non più nella disponibilità degli esecutati, invero essa è stata occupata da un'opera di sistemazione idrografica o meglio da un'opera di difesa spondale (gabbionata) ubicata in destra idrografica del torrente *Serretelle* e, pertanto, trattasi di una mera zona ripariale e/o porzione dell'alveo del predetto corso d'acqua non più nelle disponibilità delle due esecutate [REDACTED].

QUESITO 8:

8 - specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

RISPOSTA 8:

Si pone in evidenza che, con riferimento alla porzione di fabbricato e ai fondi individuati dalla procedura esecutiva posta in essere, nonché oggetto di trascrizione del pignoramento immobiliare, in riferimento ai suddetti soggetti che ne risultavano intestatari nei periodi sopra considerati, risultano pubblicate le seguenti:

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Trascrizione n. gen. 11097 – n. part. 9420** del 19.06.2024 - Atto giudiziario del Tribunale di Avellino del 17.05.2024, repertorio 1414 - **Verbale di pignoramento immobili** a favore della SIENA NPL 2018 SRL, con sede in Roma, c.f. 14535321005, contro [REDACTED], n. il 10.08.1959 in Australia e Piantadosi Angelo, n. il 26.02.1965 in Australia, gravante sulla porzione di fabbricato in Roccabascerana censito al foglio 1, particella 1415 sub.2 e sui fondi in Roccabascerana censiti al foglio 1 con le particelle nn. 1416, 1418, 1386, 1392, 476 e 548;
- **Trascrizione n. gen. 21898 – n. part. 18581** del 17.12.2024 - Atto giudiziario del Tribunale di Avellino del 03.12.2024 repertorio 3113 - **Verbale di pignoramento immobili** a favore della SIENA NPL 2018 SRL, con sede in Roma, c.f. 14535321005, contro [REDACTED], n. il 10.08.1959 in Australia e Piantadosi Wilma, n. il 17.08.1962 in Australia, gravante sui fondi in Roccabascerana censiti al foglio 1 con le particelle nn. 1416, 1418 e 1420;

ISCRIZIONI CONTRO

- **Iscrizione nn. 7248/1230** del 19.04.2010, nascente da **ipoteca giudiziaria – decreto ingiuntivo** del 28.05.2009, n. rep. 76 emesso dal Giudice di Pace di Belpasso sede Belpasso – CT, a favore di Industria Dolciaria Belpasso spa sede Belpasso-CT, c.f. 02483770877, contro [REDACTED], n. il 10.08.1959 in Australia, gravante sulla porzione di fabbricato in Roccabascerana censito al foglio 1, particella 1415 sub.2 e sui fondi in Roccabascerana censiti al foglio 1 con le particelle nn. 1416, 1418 e 1420;

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI che SARANNO CANCELLATI a cura della procedura

Pignoramenti:

- **Trascrizione n. gen. 11097 – n. part. 9420** del 19.06.2024 - Atto giudiziario del Tribunale di Avellino del 17.05.2024, repertorio 1414 - **Verbale di pignoramento immobili** a favore della [REDACTED], con sede in Roma, c.f. 14535321005;
- **Trascrizione n. gen. 21898 – n. part. 18581** del 17.12.2024 - Atto giudiziario del Tribunale di Avellino del 03.12.2024 repertorio 3113 - **Verbale di pignoramento immobili** a favore della [REDACTED], con sede in Roma, c.f. 14535321005,

ONERI di REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA, SISMICA, PAESAGGISTICA & CATASTALE

Conformità Urbanistico-Edilizia:

- ❑ E' stata riscontrata difformità tra lo stato di fatto e quanto assentito previa i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roccabascerana-AV;
- ❑ Eventualmente, salva approvazione, bisognerebbe redigere permesso di costruire in sanatoria per l'aggiunta del corpo scala chiuso, del mutamento di destinazione d'uso e per una diversa distribuzione degli ambienti interni, per un costo stimabile in euro 15.000,00;

Conformità Sismica:

- ❑ Sussiste difformità tra lo stato di fatto e quanto depositato (progetto strutturale) presso il Settore Provinciale del genio Civile di Avellino;
- ❑ Eventualmente bisognerebbe redigere l'autorizzazione sismica in sanatoria per un costo stimabile in euro 10.000,00;

Conformità Catastale:

- ❑ E' stata riscontrata difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in Catasto;
- ❑ Eventualmente bisognerebbe redigere dapprima un tipo mappale e poi i Do.C.Fa. per un costo stimabile in euro 3.000,00;

Conformità Paesaggistica:

- ❑ Il Comune di Roccabascerana ha comunicato la non reperibilità dell'*autorizzazione paesaggistica*, all'uopo si evidenzia che quest'ultima consiste in un titolo prodromico alla sanatoria urbanistica/edilizia e che al momento, secondo il vigente quadro normativo sul tema, *vista la realizzazione di superfici e volumi utili senza la preventiva autorizzazione paesaggistica*, non può essere rilasciata;

QUESITO 9:

8 - verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

RISPOSTA 9:

Tutti i beni immobili, individuati dalle procedure esecutive, non ricadono su suolo demaniale. Mentre la piccola particella n. 1420 del foglio 1, come illustrato nelle pagine precedenti, ricade nell'alveo di un corso d'acqua, invero essa è stata occupata da un'opera di sistemazione idrografica o meglio da un'opera di difesa spondale (gabbionata) ubicata in destra idrografica del torrente Serretelle e, pertanto, trattasi di una mera zona ripariale e/o porzione dell'alveo del predetto corso d'acqua.

QUESITO 10 e 11:

10 - verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;

11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;

RISPOSTA 10 e 11:

Su tutti gli immobili, individuati dalla procedura esecutiva, come è stato possibile dedurre dalle indagini ipotecarie effettuate e dalle risultanze catastali, non vige alcun onere di censo, livello o uso civico.

La porzione di fabbricato, oggetto di espropriazione immobiliare, fa parte di un edificio composto, complessivamente, da due unità abitative, ma non risulta costituito un condominio.

Le uniche spese sono quelle previste regolamentate dal codice civile, ovverosia le spese di manutenzione e conservazione dei beni in comunanza (mura, manto meteorico del solaio di copertura, ect.).

QUESITO 12 e 13:

12 -procedere alla valutazione dei beni;

13 -procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;

RISPOSTA 12 e 13:

Si rammenta che la stima non corrisponde all'individuazione del prezzo, ma più semplicemente offre una valutazione del più probabile valore di mercato del bene immobile individuato dalla procedura esecutiva.

La presente stima non può offrire un valore unico e immodificabile, ma più propriamente tale valutazione risulta caratterizzata da un'alea di incertezze che può essere influenzata sia dal momento storico che dalle influenze ascendenti e discendenti (nonché intrinseche ed estrinseche) che caratterizza il bene in questione.

METODO ESTIMATIVO

Il metodo estimativo è il procedimento logico per giungere ad esprimere un giudizio di stima, esso è sempre basato su una comparazione.

Pertanto il procedimento estimativo utilizzato per tale stima, che ha come fondamento logico la comparazione, è quello diretto invero il **metodo sintetico comparativo**.

Il surriferito metodo consiste nel reperimento e l'utilizzazione dei dati primari relativi ad analoghi giudizi di stima tutti attinti dal mercato locale nell'ambito del quale si è operato su tutti i dati storici che appunto da esso si possono rilevare, nonché si è ritenuto far riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli pubblicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio-UFFICIO di AVELLINO, all'interno del quale sono riportati i prezzi medi di avvenute compravendite.

In merito ai prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è stata rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi consultando anche alcune agenzie immobiliari che operano sulla zona e da qualche rogito notarile di compravendita di beni simili a quelli in epigrafe.

STIMA PORZIONE di FABBRICATO con striscia di terreno avente funzione di strada *Foglio 1 p.lla 1415 sub. 2 del C.F. e foglio 1 p.lle 1416, 1418 e 1420 del C.T.*

Nel caso specifico, avendo un immobile abusivo da un punto di vista paesaggistico e non sanabile, le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001), pertanto tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Ciò premesso, per una sola questione di confrontanza lo scrivente ha voluto, comunque, stimare il valore del bene secondo il metodo sintetico-comparativo considerando l'immobile come se fosse regolare ossia come non abusivo.

Ma, come più avanti si potrà leggere, il valore che verrà preso in considerazione per la reale stima è quello calcolato come "Valore d'Uso".

Metodo sintetico-comparativo

La porzione di fabbricato, alla via SS Appia n. 7 e/o via Nazionale, si sviluppa tra piano terra, primo e secondo (sottotetto) è composta da due vani al piano terra, una piccola porzione al piano primo, anni addietro occupata da una scala a chiocciola, e da un piano secondo (sottotetto) ove risulta un ambiente cucina, soggiorno, due camere da letto e un locale wc, per una consistenza complessiva commerciale di ~ 173 mq.

All'attualità i predetti tre livelli sono raccordati da una scala comune chiusa composta da solette rampanti rettilinee con pianerottoli intermedi e di arrivo e di partenza. Inoltre, ancora, la predetta porzione di fabbricato è dotata di una corte comune e di una striscia di terreno, quest'ultima avente caratteristiche di una strada pedonale e carrabile che raccorda la finitima via pubblica SS Appia 7, con il fabbricato di cui fa parte la porzione di fabbricato individuata dalla procedura esecutiva.

A tal proposito viene eseguita una stima **sintetica-comparativa** mediante il calcolo del parametro tecnico **“superficie commerciale”** (mq), tale superficie comprende:

- la superficie determinando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali ovvero il perimetro esterno del fabbricato.

ovvero nella determinazione della superficie dell'unità immobiliare posta in essere (destinazione ordinaria), i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino a un spessore di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Previa le condizioni summenzionate e dalla lettura del grafico insito alla presente relazione, si calcola che la **superficie commerciale è pari a circa 173 mq**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superfici e vani principali i e vani accessori diretti	Superficie dei vani accessori indiretti comunicanti	Superficie dei vani accessori indiretti non comunicanti	Balconi, terrazzi, logge, terrazzi coperti, portici tettoie e simili comunicanti con i vani principali	Balconi, terrazzi, logge, terrazzi coperti, portici tettoie e simili non comunicanti con i vani principali	Aree scoperte, cortili, giardini <i>(n.b. sono in comune quindi riduco del 50%)</i>
Mq lordi	107	56	-	2,5	-	1965
Coefficiente di omogeneizzazione D.P.R. n° 138 del 1998	1	0,5	0,25	0,3 fino a 25 mq 0,1 per le quote eccedenti i 25 mq	0,15 fino a 25mq 0,05 per quote eccedente	0,1 fino a 450 mq 0,02 per le quote eccedenti i 450 mq
Sub totale	107	28	-	0.7	-	37
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE						~ 173 mq

BANCA DATI delle QUOTAZIONI IMMOBILIARI - OMI

Provincia: Avellino

Comune: Roccabascerana

Fascia/zona: Tufara Valle

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.:0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazione civili	NORMALE	415	550	L	1,9	2,4	L
Abitazione civili	OTTIMO	550	620	L	2,4	2,8	L

- 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

Intanto tenendo conto peculiarmente della localizzazione, delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di degrado e di vetustà, ampiamente dettagliate e illustrate nelle pagine precedenti, difatti l'appartamento unitamente al terrazzo esclusivo necessita un importante intervento di manutenzione straordinaria, ed, infine, tenendo conto del momento storico immobiliare, si può far riferimento ad un **coefficiente correttivo** della surriferita **quotazioni pari a 0,90**.

Da cui scaturisce che il valore di mercato per la **superficie commerciale è pari a 585 €/mq X 0,90 (coeff. corr.)= 526,00 €/mq**

In definitiva il Valore corrente di mercato del LOTTO è pari a :

porzione di fabbricato con pertinenziale area scoperta: 526 euro/mq X 173 mq = 90.998,00 euro;

la quota del diritto di piena proprietà degli esegutati è pari a 1000/1000

tenendo conto che il valore della quota degli esegutati è pari a 1000/1000, si ha (arrotondato): 91.000,00 euro

Ma, come accennato nelle pagine precedenti, il valore di un **immobile abusivo** non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso".

Ebbene! esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

Il fabbricato, come ampliamento descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile, da un punto di vista paesaggistico, ma allo stesso tempo non è gravato da un Decreto di Demolizione. A tal proposito poiché nel nostro territorio l'abusivismo totale non è infrequente, si presume che un Sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "*praeter legem*", e conservano un

apprezzabile “Valore d’Uso”, perché il rischio della demolizione di fatto è lungo ovvero remoto.

In quest’ottica si può immaginare una stima pari al Valore d’Uso dell’immobile per circa un ventennio.

Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Roccabascerana, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d’Uso dell’immobile oggetto di esecuzione per un ventennio.

Per la determinazione del valore d’uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l’immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

All’uopo è stata utilizzata la formula adoperata per calcolare il valore d’uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- **A_f** il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 5.388 €), determinato dalla media dei *valori di locazione* ricavabili dall’ OMI (osservatorio mercato immobiliare), derivante da (2,4 euro/mq + 2,8 euro/mq) / 2 x 173 mq = 449,00 euro/al mese

$$A_f = 5.388 \text{ € } (1,02^{20} - 1) / 0,03 = 87.276,00 \text{ €}$$

Pertanto il Valore d’Uso stimato della porzione di fabbricato con le relative aree pertinenziali è pari ad **€ 87.000,00**

n.b. Altro metodo e che sostanzialmente, nella fattispecie, si addivene allo stesso valore, poteva essere quello di determinare il valore dell’area di sedime del fabbricato e, precisamente il 50% della consistenza dell’area di sedime e della pertinenziale corte comune su cui sorge l’edificio che comprende sia la porzione di fabbricato oggetto di esecuzione che una seconda porzione di fabbricato di altrui ditta, decurtata dei costi necessari per la demolizione, appurato l’impossibilità applicativa delle disposizioni legislative urbanistiche e paesaggistiche per la sanabilità dell’immobile.

STIMA APPEZZAMENTO di TERRENO

Foglio 1 p.lle 476, 1386, 548 e 1392 del C.T.

Si rammenta che la stima non corrisponde all'individuazione del prezzo, ma più semplicemente offre una valutazione del più probabile valore di mercato del bene immobile in questione.

La presente stima non può offrire un valore unico e immodificabile, ma, più propriamente, tale valutazione risulta caratterizzata da un'alea di incertezze che può essere influenzata sia dal momento storico del mercato che dalle influenze ascendenti e discendenti (nonché intrinseche ed estrinseche) che caratterizzano il predio. Il metodo estimativo è il procedimento logico per giungere ad esprimere un giudizio di stima, esso è sempre basato su una comparazione.

Pertanto il procedimento estimativo utilizzato per tale stima, che ha come fondamento logico la comparazione, è quello diretto invero il **metodo sintetico-comparativo**.

Tale metodo consiste nel reperimento e l'utilizzazione dei dati primari relativi ad analoghi giudizi di stima tutti attinti dal mercato locale nell'ambito del quale si è operato su tutti i dati storici che appunto da esso si possono rilevare, nonché si è ritenuto far riferimento, quale fonte di valori comparativi, anche a quelli pubblicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio-ufficio di Avellino. In merito ai prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è stata rappresentata anche dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici e direttamente dallo scrivente, da agenzie immobiliari della zona e da qualche rogito notarile di compravendita di beni simili a quelli posti in essere.

Da un punto di vista urbanistico l'appezzamento di terreno, secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino, prot. 06/04 del 19.03.2006, come si evince dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato, con prot. 6189/2024, dal Settore Tecnico del Comune di Roccabascerana-AV, il fondo, ad eccezione di soli 33 mq destinati a zona D4 *produttiva di trasformazione agricola*, è interamente destinato a **zona D3 – produttiva di nuova programmazione**, ove è possibile, nel rispetto del vincolo idrogeologico, la costruzione di opifici industriali.

Come evidenziato nelle pagine precedenti, trattasi di un *predio* che ha accesso carrabile fluido e comodo sulla via pubblica, inoltre la costruzione degli opifici industriali, nel mentovato predio, risulta più onerosa rispetto a una normale edificazione in quanto il terreno è declivio e degrada verso la finitima asta fluviale e pertanto è suscettibile di *problematiche di natura geotecnica e idrogeologica* che devono essere tenute in conto durante la progettazione e la realizzazione e, quindi, con un costo più elevato. Ovviamente, tale ultimo aspetto consiste in un fattore discendente del valore di mercato rispetto a un fondo pianeggiante.

In definitiva, dalle indagini di mercato, si attribuisce un valore pari a **20,00 euro/mq**, ed essendo di un'estensione catastale pari a 4709 mq, un valore complessivo pari ad **euro 94.000,00**.

RIEPILOGO ESTIMATIVO

<i>LOTTO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>QUOTA ESECUTATI</i>	<i>VALORE</i>
Lotto A	Porzione di fabbricato fg. 1, p.lla 1415 sub.2, cat. A/4, p.lla 1416, 1418 e 1420 con rispettivi beni in comunanza	1000/1000	euro 87.000,00.
Lotto B	Appezzamento di terreno fg. 1 p.lle 476, 1386, 548 e 1392	1000/1000	euro 94.000,00
STIMA complessiva del patrimonio immobiliare esecutato 181.000,00 euro (centottantuno euro)			

QUESITO 14:

14 - acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;

RISPOSTA 14:

Dalla documentazione richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Roccabascerana, che appresso si riporta, ma anche dalla lettura delle certificazioni notarili prodotte dal creditore procedente si evince che le quote di proprietà dei beni esegutati sono personali invero essi provengono da atto di Divisione e ancor prima da atto di Donazione.

Intanto si ha che [REDACTED] è in regime di separazione dei beni, [REDACTED] è in regime di separazione dei beni e [REDACTED] agli atti dell'ufficio anagrafe del Comune di Roccabascerana non risulta coniugata. All'uopo si consulti anche la relazioni del custode.

Appresso si riporta la documentazione acquisita presso l'ufficio anagrafe.



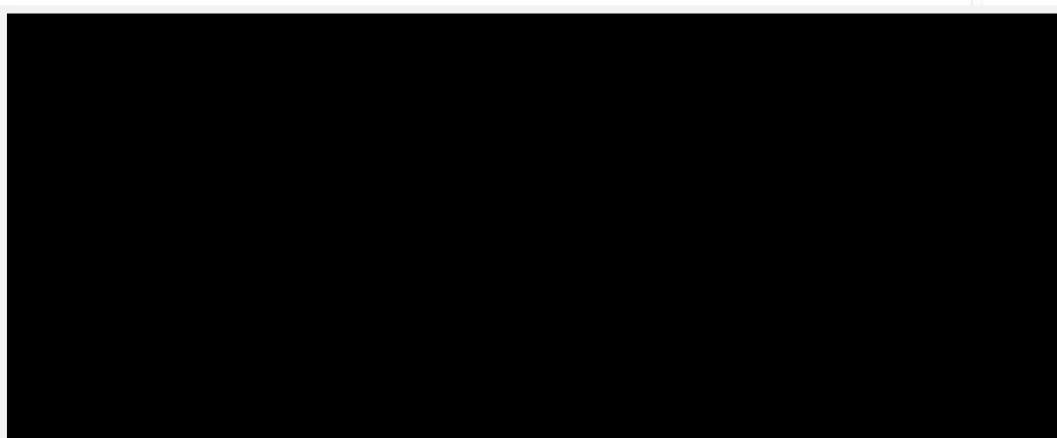
COMUNE DI ROCCABASCERANA
Ufficio Anagrafe/Stato Civile
Email: demograficroccabascerana@gmail.com
(provincia Avellino)

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 1996 Numero 6 Parte II Serie A

certifica che



con l'annullazione (o con lo scioglimento) del matrimonio; gli sposi si sono separati; il secondo comma; del codice civile; dichiarando di aver scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Rilasciato con modalità: esente

Roccabascerana 14/05/2025

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
SINDACO DEL GROSSO ROBERTO



IL SINDACO
Roberto Del Grosso



COMUNE DI ROCCABASCIERANA

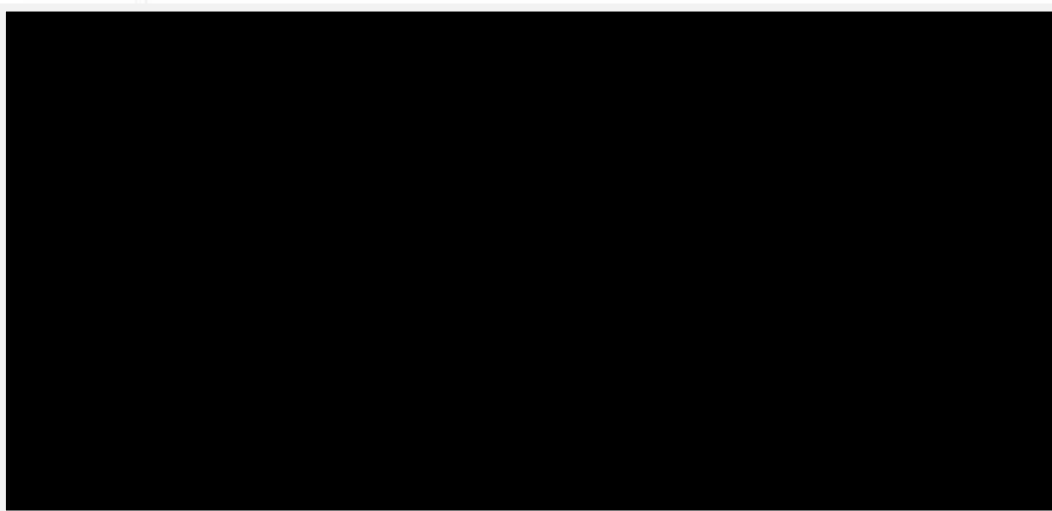
(PROVINCIA DI AVELLINO)

Ufficio Anagrafe

COMUNICAZIONE ANAGRAFICO DI MATRIMONIO

L'Ufficiale d'Anagrafe,
visti gli atti d'ufficio,

comunica che



Rilasciato ai fini dell' acquisizione d'ufficio.
Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs.39/93

ROCCABASCIERANA (AV), 14-05-2025
Ora 13:10

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE



SINDACO DEL GROSSO ROBERTO
IL SINDACO
(Roberto Del Grosso)

S. Martino V.C., lì 21 maggio 2025

CTU Pasquale Pisaniello-INGEGNERE



Pasquale Pisaniello