

TRIBUNALE DI AVELLINO

RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA OSCURATA

Procedimento esecutivo immobiliare n. 35/2017 R.G.E.

Promosso da

UBI BANCA S.c.P.A.

Contro

GIUDICE: dott.sa Michela PALLADINO

Esperto: arch. Cosimo DI RUBBO

RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA

INDICE

PREMESSA

ANALISI DEI FASCICOLI e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

VALUTAZIONE

CONCLUSIONI

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Visure catastali
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Mappe catastali
- 5) Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Andretta
- 6) Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Andretta AV
- 7) Documentazione amministrativa UTC comune di Andretta AV
- 8) Verbale di sopralluogo
- 9) Comunicazioni e ricevute effettuate alle parti
- 10) Ricevute di avvenuta consegna della relazione alle parti

PREMESSA

Con il giuramento di rito effettuato nell'udienza del 22/05/2017, la S. V. I. nominava il sottoscritto architetto Cosimo Di Rubbo esperto per la stima dei beni pignorati con il Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 35/2017 R.G.E. del Tribunale di Avellino, promosso da **UBI BANCA S.c.P.A.** (creditore procedente) Piazza Vittorio Veneto, 8 – Bergamo, contro

– Comune di Andretta (AV), avente ad oggetto beni immobili situati nel Comune di Andretta:

*Fabbricato, Foglio n. 8, P.IIa n. 609
Cat. A4 Abitazione di tipo popolare, Consistenza 6 vani
Località Pisciole, Comune di Andretta AV*

*Terreno, Foglio n. 8, P.IIa n. 174, Consistenza 24 are 98 centiare
Località Pisciole, Comune di Andretta AV*

Conferendogli il seguente mandato:

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

- 2. REDIGA** una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:
 - A- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - B- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per

ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;

- C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).
- D- La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
- G- Per la categoria **“terreni”** alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenze la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù
- H- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**
- I- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967**, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; **qualora questi documenti dovessero essere mancanti** alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;
- K- Per la categoria **“costruzioni”**, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, **ove necessario**, indichi **esplicitamente** per il bene soggetto a procedura esecutiva **l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06**;
- L- Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito **provveda a determinare la giusta indennità di occupazione**;
- M- **Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p.**, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

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

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito **riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione** al pari di quanto stabilito al punto **2.L** della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
- L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H – I – J – K – L della presente;
- **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
 - i. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
 - iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
 - Eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - Difformità urbanistico-edilizie
 - Difformità Catastali
- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura :**
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ulteriori informazioni per l'acquirente , concernenti:

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

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

5. INVII a mezzo raccomandata con A/R o equivalente, ultimata e redatta la relazione, **copia** della stessa a tutti i creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **45 gg. prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. **Alleghi altresì**

documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari. In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c..

- 6. DEPOSITI, oltre la perizia in originale e due copie, ai fini della tutela** di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n.196/2003, **una ulteriore relazione di stima ove siano stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati sensibili; depositi in aggiunta,** documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:
 - a. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi **formato elettronico non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Relazione);
 - b. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili**(indicaz. Relazione Oscurata);
 - c. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz. Planimetria);
 - d. File contenente le fotografie di ogni singolo lotto (ove possibile) (indicaz.Foto);
 - e. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico **non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Scheda/e);
 - f. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personale e sensibili** (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);

- 7. DEPOSITI** entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale;

- 8. ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

- 9. SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario

- 10. RIFERISCA** immediatamente al **Giudice** di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori, muniti di titolo esecutivo.

- 11. FORMULI** tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

ANALISI DEI FASCICOLI e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dall'analisi dei fascicoli si evincono le seguenti informazioni:

- Creditore procedente: **UBI BANCA S.c.P.A.** P.I. 03053920165, Piazza Vittorio Veneto, 8 – Bergamo;
- Debitore esecutato:

- Gli immobili sono di proprietà dei

--

--

;
- I beni sono costituiti da un fabbricato adibito ad abitazione e deposito, con annesso terreno, così individuati catastalmente:

*Fabbricato, Foglio n. 8, P.Illa n. 609
Cat. A4 Abitazione di tipo popolare, Consistenza 6 vani
Località Piscuolo, Comune di Andretta AV*

*Terreno, Foglio n. 8, P.Illa n. 174, Consistenza 24 are 98 centiare
Località Piscuolo, Comune di Andretta AV*

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Previo avviso alle parti tramite Raccomandata a/r e Posta Elettronica Certificata, le operazioni di consulenza furono avviate il giorno 28 giugno 2017 con il sopralluogo degli immobili situati nel Comune di Andretta in Località Piscuolo.

In quella data furono svolte le operazioni di rito, si accertò lo stato di possesso dei beni e ne venne verificata la consistenza: i beni sono composti da un fabbricato adibito ad abitazione e deposito con annesso terreno agricolo, ubicati in zona agricola, vicini al centro abitato del Comune di Andretta.

Successivamente è stata acquisita presso l'UTC del comune di Andretta la documentazione amministrativa relativa al fabbricato e presso l'Agenzia del Territorio la documentazione Catastale.

Eseguito il sopralluogo, recuperata la documentazione, il sottoscritto ha provveduto all'espletamento del mandato attraverso i risultati riportati nella presente relazione.

Nelle pagine seguenti si procederà alla descrizione dettagliata del bene e alla sua valutazione.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Ubicazione e contesto urbano

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati in zona agricola del Comune di Andretta, essi risultano facilmente raggiungibile. La contrada Pisciole in cui si trovano è situata a poca distanza dal centro dell'Abitato di Andretta: *Zona E1b "Agricola Semplice", come da certificato urbanistico del Comune di Andretta.*

Il comune di Andretta è un centro abitato tra i meno popolati dell'Alta Irpinia, raggiungibile tramite la strada statale SS7 (Ofantina Bis), offre la presenza di pochi servizi.

Tipologia e descrizione degli immobili

I beni, anche se collocati in zona agricola, sono molto vicini al centro abitato, sono costituiti da un fabbricato di tipo rurale, formato da due livelli, uno adibito a deposito (piano terra) e l'altro ad abitazione (primo piano). Costruito negli anni 80, con la tecnica del cemento armato, all'interno di un piccolo appezzamento di terreno, confinante con la strada comunale che attraversa la contrada Pisciole del Comune di Andretta. Di fatto i beni costituiscono un unico lotto. Alle spalle del fabbricato vi si trovano dei piccoli orti con alberi da frutta. Tutto l'impianto organizzativo dei beni (fabbricato, terreno e colture) lo fanno assomigliare ad una abitazione rurale di tipo economico con annesso terreno.

I beni (fabbricato e terreno) sono stati acquistati dai [redacted] [redacted], con atto di compravendita del 23/01/2007 per Notaio LUONGO Marco di Sant'Angelo dei Lombardi, trascritto ad Avellino ai NN. 3141/3959 del 21/02/2007.

Il fabbricato, non di recentissima costruzione, denota chiaramente i segni del tempo i quali sono abbastanza evidenti soprattutto nella parte esterna.

Costruito in cemento armato con Decreto del comune di Andretta n. 248 del 19/11/1986 e successiva variante, relativo alla ricostruzione di un fabbricato con assegnazione contributo per le zone terremotate - legge 14 maggio 1981, n. 219, intestato a [redacted] [redacted].

Presso il comune di Andretta risulta agli atti anche un'altra pratica: *Permesso di Costruire n. 11 del 06/10/2009*, intestato a [redacted]; riguardava una richiesta per l'esecuzione della *Costruzione di un porticato in legno e di un capanno* alla quale non è stato dato nessun seguito operativo.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

Dall'analisi del fascicolo telematico risulta la presenza del *Certificato Notarile (art. 567 C.p.C.) del Notaio Ambrogio ROMANO di Benevento* attestante la proprietà dei beni immobiliari da parte dei
.

Vincoli ed oneri giuridici:

- **Ipoteca Volontaria**

Iscrizione NN. 3581/25836 del 28/12/2009

Di Euro 160.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di Euro 80.000,00 – Notaio A. Manno del 21/12/2009, durata 25 anni.

A favore della Banca Popolare Commercio e Industria SPA (incorporata dalla UBI Banca SPA);

- **Pignoramento**

Registro Generale 3511 Registro Particolare 2956 del 08/03/2017 Trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Avellino, notificato il 03/02/2017;

A favore di UBI SCPA con sede in Bergamo C.F. 03053920165.

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

I beni sono ubicati in zona agricola: *Zona E1b "Agricola Semplice", come da certificato urbanistico del Comune di Andretta.*

La proprietà dei beni e dei , i quali li hanno acquistati con atto di compravendita del 23/01/2007 per Notaio LUONGO Marco di Sant'Angelo dei Lombardi, trascritto ad Avellino ai NN. 3141/3959 del 21/02/2007.

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

Presso il comune di Andretta è stato possibile verificare la documentazione amministrativa relativa ai beni oggetto della procedura la quale è risultata regolare.

Fabbricato realizzato con Decreto del comune di Andretta n. 248 del 19/11/1986 e successiva variante, relativo alla ricostruzione di un fabbricato con assegnazione contributo per le zone terremotate - legge 14 maggio 1981, n. 219.

Agli atti del comune risulta anche un'altra pratica: *Permesso di Costruire n. 11 del 06/10/2009, intestato a* ; riguardava una richiesta per l'esecuzione della *Costruzione di un porticato in legno e di un capanno* alla quale non è stato dato nessun seguito operativo.

Punto 1 c. - Identificazione catastale degli immobili

I beni risultano regolarmente censiti c/o l'agenzia del territorio, con le planimetrie catastali aggiornate.

Identificativi catastali dei beni siti nel Comune di Andretta:

*Fabbricato, Foglio n. 8, P.III n. 609
Cat. A4 Abitazione di tipo popolare, Consistenza 6 vani
Località Piscuolo, Comune di Andretta AV*

*Terreno, Foglio n. 8, P.III n. 174, Consistenza 24 are 98 centiare
Località Piscuolo, Comune di Andretta AV*

Punto 2 A - Elencazione delle pratiche edilizie relative ai due fabbricati;

Dai documenti recuperati presso l'UTC del Comune di Andretta e presso l'agenzia del territorio di Avellino (allegati alla presente relazione) non sono emersi elementi pregiudizievoli:

- Visure catastali relative agli immobili oggetto della presente relazione;
- Planimetrie catastali;
- Mappe catastali;
- Certificato di destinazione urbanistica
- *Provvedimento del Sindaco di Andretta n. 248 del 19/11/1986.*

Punto 2 B - Descrizione analitica dei beni;

Fabbricato, adibito ad abitazione e deposito, con annesso terreno appartenenti ai
.

Abitazione al primo piano

Il fabbricato di tipo rurale costruito negli anni 80, con la tecnica del cemento armato, all'interno di un piccolo appezzamento di terreno è formato da due livelli, uno adibito a deposito (piano terra) e l'altro ad abitazione (primo piano).

L'abitazione al primo piano risulta formata da ambienti distinti: cucina; soggiorno; 2 camere da letto; bagno e disimpegno. Complessivamente ben illuminata le rifiniture risultano discrete; i pavimenti sono in mattonelle in ceramica vecchio stile (anni 80); gli infissi esterni sono in alluminio, senza vetro camera e molto economici, non garantiscono una buona tenuta termica; anche gli infissi interni sono abbastanza vetusti, di qualità economica denotano i segni del tempo. I servizi, costituiti da un unico bagno, risultano funzionanti. L'abitazione nel suo complesso ha una consistenza di circa 110 mq.

L'accesso al piano avviene tramite scala interna direttamente dalla zona antistante, costituita dai seguenti ambienti:

- Ingresso con scala e pianerottolo - 13 mq;
- Soggiorno – 18,8 mq;

- Cucina – 22,0 mq;
- Camera da letto matrimoniale – 18 mq;
- Camera da letto – 20,80 mq;
- Bagno – 5 mq.
- **Tot Abitazione 110,60 mq**

Il deposito al piano terra.

Costituito da quattro locali, vi si accede direttamente dall'esterno tramite una grande porta metallica o da una porta secondaria attraverso il sottoscala. Per esigenze funzionali i locali sono stati ulteriormente suddivisi, tramite tramezzature in cartongesso. Uno degli accessi esterni risulta murato. La qualità delle rifiniture in generale è abbastanza scadente. la superficie utile nel complesso è di circa 95 mq.

Tutto il fabbricato (abitazione e deposito) necessiterebbe di una profonda ristrutturazione, andrebbero cambiati gli infissi interni ed esterni oltre che alla rivisitazione degli impianti e delle varie rifiniture sia interne che esterne. L'intero lotto (fabbricato e terreno circostante) dà l'impressione di essere un posto poco curato e disordinato.

Il terreno agricolo.

Il fabbricato rurale è ubicato all'interno di una piccola particella di terreno, la quale viene utilizzata per la coltivazione di ortaggi. Al suo interno, alle spalle del fabbricato, vi si trovano piccole coltivazioni di ortaggi ed alberi da frutta.

Riepilogo:

Sup utile abitazione (primo piano) 110 mq;

Sup utile deposito (piano terra) 95 mq;

Sup terreno 2498 mq

Beni con accesso diretto dalla strada comunale

Aree pertinenziali

Non vi sono aree pertinenziali.

Punto 2 C - Dotazioni condominiali

Non vi sono dotazioni condominiali.

Foto: esterni del fabbricato adibito ad abitazione al primo piano e deposito al piano terra



Foto: esterni terreno annesso – coltivazione di ortaggi ed alberi da frutta



Punto 2 D – VALUTAZIONE dei beni LOTTO UNICO

Fabbricato, adibito ad abitazione e deposito, con annesso terreno

In relazione all'ubicazione, allo stato conservativo e alla natura unitaria dei beni si è individuato un **UNICO LOTTO**, la cui valutazione al fine di individuarne il valore presunto, sarà effettuata suddividendolo in due parti:

- I) Valutazione del fabbricato - abitazione con deposito
- II) Valutazione del terreno agricolo

I) Valutazione del fabbricato - abitazione con deposito

Individuazione del criterio di stima per il fabbricato

la valutazione al fine di individuarne il più probabile valore sarà effettuata con il *calcolo del valore presunto attraverso il calcolo del Valore Normale dell'immobile in base alla disposizioni dettate dall'Agenzia dell'Entrate con i parametri desunti direttamente dall'Osservatorio Immobiliare.*

Calcolo del Valore del fabbricato

I criteri per il calcolo del "valore normale" degli immobili oggetto di compravendita, sono dettati dall'Agenzia dell'Entrate la quale stabilisce:

il valore del bene oggetto di compravendita è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni in oggetto sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale...

Come si calcola il Valore Normale di un immobile

Il valore è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati (mq):

Valore normale = Valore normale unitario (euro) x Superficie (mq).

Il valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMImax – Val OMImin) x K

dove Val OMImin e Val OMImax rappresentano i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla Provincia, al Comune di appartenenza, alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile. Mentre K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, k1 (taglio superficie) e k2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula $K = (k1 + 3 \times k2)/4$.

I Val OMImin e Val OMImax sono desunti dalle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona omogenea residenziale del Comune di Andretta, per edifici di tipologia abitazioni economiche. La categoria catastale viene desunta dalla visure catastali (allegate).

Calcolo del Valore normale - abitazione primo piano

Dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate e dai dati catastali recuperiamo i seguenti parametri:

- categoria catastale: A/4 – abitazioni di tipo economico - coefficiente correttivo 1,05 da dividere al valore finale
- stato di conservazione (relativo all'abitazione economica): normale
- taglio superficie: oltre 70 mq fino a 120 mq k1 = 0,5

- livello di piano: *piano primo* $k_2 = 0,4$
- Val OMImin: *euro/mq* 330,00
- Val OMImax *euro/mq* 400,00

Calcoliamo prima il coefficiente $K = (k_1 + 3 \times k_2)/4 = (0,5 + 3 \times 0,4)/4 = 0,425$

Calcoliamo il Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMImax – Val OMImin) x K
 €/mq 330,00 + (€/mq 400,00 - €/mq 330,00) x 0,425 = €/mq 359,75

Aggiungiamo il coefficiente correttivo €/mq 359,75/1,05= €/mq 377,73

Valore normale abitazione

Valore normale unitario x (mq dell’abitazione) = €/mq 377,73 x mq 110,6 = Euro 41.776,93

Calcolo del Valore normale - deposito piano terra

Dalle tabelle dell’Agenzia delle Entrate e dai dati catastali recuperiamo i seguenti parametri:

- categoria catastale: nessun dato recuperabile sulle visure catastali, utilizzeremo *C/2 – deposito* – nessun *coefficiente correttivo*
- stato di conservazione: Normale
- taglio superficie: *oltre 70 mq fino a 120 mq* $k_1 = 0,5$
- livello di piano: *piano terra* $k_2 = 0,2$
- Val OMImin: *euro/mq* 275,00
- Val OMImax *euro/mq* 410,00

Calcoliamo prima il coefficiente $K = (k_1 + 3 \times k_2)/4 = (0,5 + 3 \times 0,2)/4 = 0,275$

Calcoliamo il Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMImax – Val OMImin) x K
 €/mq 275,00 + (€/mq 410,00 - €/mq 275,00) x 0,275 = €/mq 312,12

Nessun coefficiente correttivo da aggiungere €/mq 312,12

Valore normale deposito

Valore normale unitario x mq = €/mq 312,12 x mq 95 = Euro 29.651,40

RIEPILOGO DEL VALORE del fabbricato così come calcolato:

1) Abitazione al primo piano	Euro 41.776,93
2) deposito	Euro 29.651,40
Totale valutazione del fabbricato	Euro 71.428,00

Considerazioni

Il valore ottenuto tramite i parametri *dell’Osservatorio Immobiliare* risulta essere eccessivamente basso, pertanto, aggiungeremo un coefficiente migliorativo pari al 20%:

Otteniamo: Euro 71.428,00 + 20% = Euro 85.713,00.

II) Valutazione del Terreno agricolo

Individuazione del criterio di stima per il terreno

Trattandosi di fondo con vocazione prettamente agricola i parametri economici di riferimento, su cui basare la quantificazione del valore del terreno, possono far riferimento ai valori fondiari medi unitari.

Nota relativa al calcolo del Valore del terreno

I valori fondiari medi unitari sono individuati da una commissione provinciale che annualmente stila delle tabelle di riferimento, assegnando dei valori unitari ai fondi con caratteristiche simili racchiusi in zone omogenee, in virtù di quanto previsto dall' Art. 4 della legge 26 maggio 1965, n. 590 : *Una Commissione provinciale - composta del capo dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, del capo dell'ispettorato dipartimentale delle foreste, del capo dell'Ufficio tecnico erariale e di un rappresentante dell'Ente di sviluppo competente per territorio od, in mancanza, del Comitato regionale per l'agricoltura di cui alla legge 2 giugno 1961, n. 454 - indica periodicamente, con riferimento a zone aventi caratteristiche agronomiche omogenee o similari i valori fondiari medi riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura, secondo apposito schema predisposto dall'Ispettorato agrario compartimentale competente per territorio...*

Per quanto riguarda i valori fondiari medi unitari si farà riferimento a quelli pubblicati sul *Bollettino Ufficiale della Regione Campania numero n. 20 del 6 Marzo 2017 in cui è stato pubblicato il Decreto Dirigenziale n. 36 del 02/03/2017 inerente ai valori fondiari medi unitari, aggiornati all'anno 2017.*

Per la *Zona omogenea n. 10*, in cui ricade il Comune di Andretta, essi prevedono, per la tipologia di terreni considerati, il seguente valore: *Seminativo €/ Ha 9.000,00.*

Calcolo del valore del terreno agricolo

P.lla n. 174 Foglio n. 8 del Comune di Andretta, consistenza mq 2498
Seminativo €/ Ha 9.000,00 (€/mq 0,90)

Otteniamo: mq 2498 x €/mq 0,90 = Euro 2248,20

Totale valutazione del terreno agricolo Euro 2.248,00.

RIEPILOGO valore della stima relativa al LOTTO UNICO Fabbricato adibito ad abitazione e deposito con annesso terreno

- I) Valutazione del fabbricato, abitazione con deposito, Euro 85.713,00
- II) Valutazione del Terreno agricolo, Euro 2.248,00.

Totale valore della stima EURO 87.961,00

CONCLUSIONI

I dati qui riportati rappresentano le conclusioni della relazione generale di consulenza per il Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 35/2017 R.G.E. del Tribunale di Avellino, promosso da **UBI BANCA S.c.P.A.** contro , avente ad oggetto beni immobili situati nel Comune di Andretta, costituiti da un **Fabbricato adibito ad abitazione e deposito con annesso terreno.**

- **Catasto:**
*Fabbricato, Foglio n. 8, P.IIa n. 609, Cat. A4 Abitazione di tipo popolare, Consistenza 6 vani
Terreno, Foglio n. 8, P.IIa n. 174, Consistenza 24 are 98 centiare*
- **Urbanistica:** Zona residenziale Zona A – Area del Centro Storico, come da certificato urbanistico del Comune di Andretta.
- **Proprietà:** esclusiva .
- **Stato di possesso:** .
- **Dalle stime effettuate sono risultati i seguenti valori:**
Abitazione con deposito Euro 85.713,00
Terreno agricolo Euro 2.248,00.
Lotto Unico valore stimato Euro 87.961,00

TOT valore stimato - EURO 87.961,00

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

25 settembre 2017

arch. Cosimo Di Rubbo