

Tribunale di Avellino

2[^] Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari



Ruolo generale delle esecuzioni n. 36/2021

Giudice

Dott.ssa Michela PALLADINO

Creditore procedente

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAPACCIO PAESTUM E SERINO

Rappresentato da: **Avv. Valerio IORIO**

Debitore esecutato



Custode Giudiziario

Avv. Annarita DEL REGNO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Geom. Luigi Spina

L'esperto stimatore

Geom. Luigi SPINA

16 ottobre 2021

Indice

Abstract	pag. 4
Capitolo 1_Premesse	pag. 6
1.1 Esperto stimatore	
1.2 Custode giudiziario	
1.3 Creditore procedente	
1.4 Creditori iscritti e intervenuti	
1.5 Debitore esecutato	
1.6 Compendio immobiliare pignorato	
1.7 Quadro sinottico della valutazione	
Capitolo 2_Incarico • Operazioni peritali	pag. 9
2.1 Nomina e giuramento, oggetto dell'incarico, termini	
2.1.1 Nomina, incarico e giuramento	
2.1.2 Oggetto dell'incarico	
2.1.2 Udienza ex articolo 569 c.p.c.	
2.1.4 Termine ultimo per l'invio della relazione ai creditori e al debitore	
2.2 Operato dell'esperto, sopralluoghi, due diligence	
2.2.1 Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.	
2.2.2 Contatti preliminari con il debitore	
2.2.3 Sopralluoghi presso gli immobili	
2.2.4 Accessi presso i pubblici Uffici ed altre attività dell'esperto.	
2.2.5 Rapporti con il custode giudiziario	
2.2.6 Istanze al Giudice e al creditore procedente	
Capitolo 3_Identificazione immobile oggetto della vendita	pag. 11
3.1 Descrizione	
3.1.1 Il Comune	
3.1.2 La zona, i servizi e le infrastrutture, i collegamenti	
3.1.3 Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura	
3.1.4 L'unità immobiliare oggetto della procedura: rilievo dei dati immobiliari	
3.2 Quote di proprietà, diritti, ecc.	
3.3 Identificativi catastali	
3.4 Coerenze catastali	
3.5 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione	
3.5.1 Stato di possesso	
Capitolo 4_Vincoli ed oneri giuridici	pag. 21
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale	
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico	
4.1.4 Altre limitazioni d'uso	
4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cure e spese della procedura	
4.2.1 Iscrizioni	

- 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento
- 4.2.3 Altre trascrizioni
- 4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Capitolo 5_Altre informazioni per l'acquirente pag. 22

5.1 Spese condominiali, valore millesimali, ecc.

5.2 Servitù, patti, ecc.

Capitolo 6_Attuale proprietario e precedenti proprietari pag. 23

6.1 Attuale proprietario

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio

Capitolo 7_Pratiche edilizie e situazione urbanistica pag. 25

7.1 Pratiche edilizie

7.2 Deposito al Genio Civile, collaudo statico e altro

7.3 Certificato di agibilità

7.4 Contesto urbanistico

7.4.1 Strumenti urbanistici vigenti

7.4.2 Altri strumenti normativi locali

Capitolo 8_Giudizi di conformità pag. 27

8.1 Conformità urbanistico-edilizia

8.2 Conformità catastale

8.3 Conformità tecnica impiantistica

8.3.1 Impianto elettrico

8.3.2 Impianto idrico-sanitario

8.3.3 Impianto di riscaldamento e di distribuzione del gas

Capitolo 9_Valutazione complessiva del lotto pag. 32

9.1 Criterio di stima e fonti di informazione

9.1.1 Descrizione sommaria del criterio di stima utilizzato

9.1.2 Principali fonti di informazione consultate

9.1.3 Sviluppo della valutazione

Capitolo 10_Allegati pag. 38

ABSTRACT

Il presente Rapporto di valutazione è stato redatto secondo le linee guida dettate dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari** - Italian Property Valuation Standard - Quinta edizione - 2018, edito da Tecnoborsa S.c.p.a.¹.

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

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

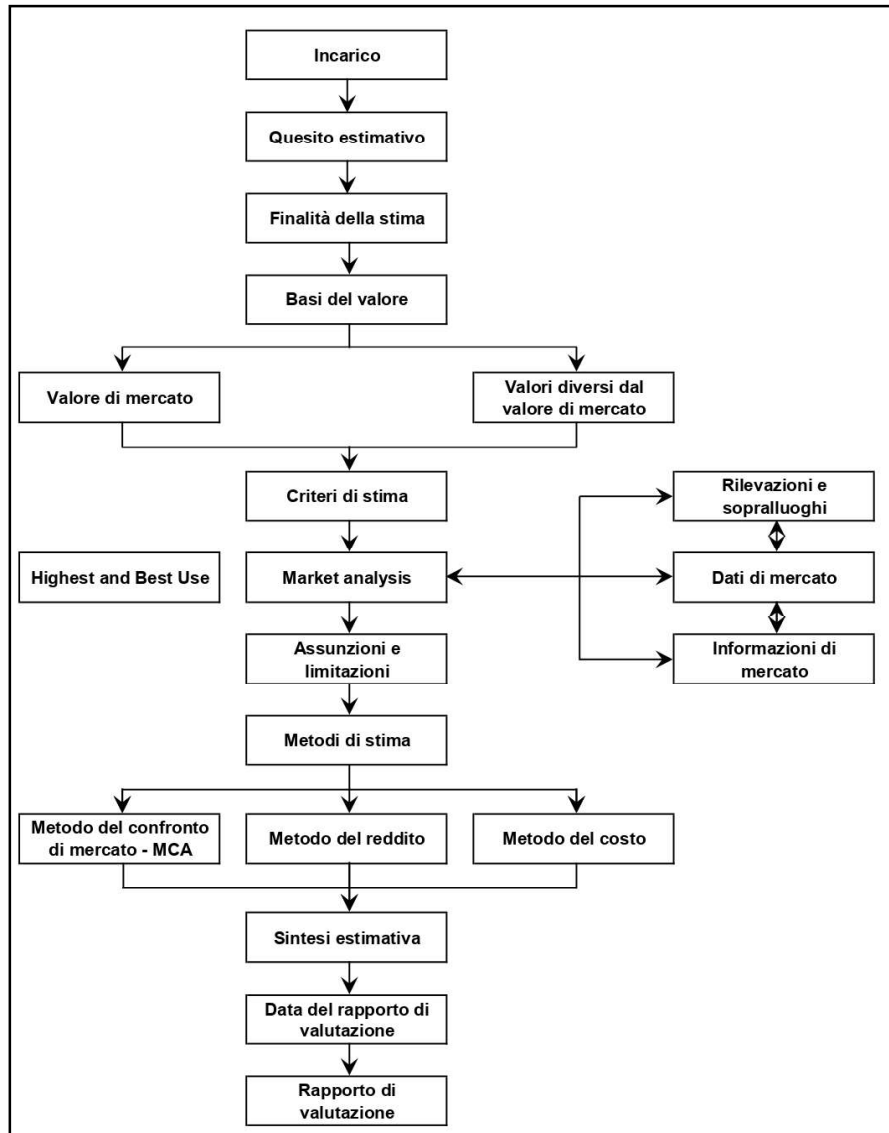
Lo standard valutativo del Codice delle Valutazioni Immobiliari comprende:

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

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

¹ TECNOBORSA S.c.p.a.

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



Schema processo logico – metodologico del rapporto di valutazione

Per la rilevazione dei dati immobiliari (caratteristiche quantitative e qualitative) e degli elementi economico-estimativi (segmento di mercato), si è utilizzata la prassi di riferimento UNI/PdR 53:2019, pubblicata il 4 febbraio 2019.

1. PREMESSE

1.1 Esperto stimatore

Geom. Luigi SPINA, nato ad Avellino il 02/12/1967, codice fiscale SPNLGU67T02A509M, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia di Avellino al n. 2499 dal 7/5/1993 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino - categoria industriale - al n. 1043 dal 1994.

STUDIO SPINA_Luigi Spina geometra

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

1.2 Custode giudiziario

Avv. Annarita DEL REGNO

Corso Vittorio Emanuele, 58 | 84123 Salerno
P.E.C.: avvannaritadelregno@pec.ordineforense.salerno.it

1.3 Creditore precedente

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAPACCIO PAESTUM E SERINO, Società Cooperativa, con sede legale in Capaccio Paestum (SA) alla via Magna Grecia n. 345, iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Salerno al Numero REA SA-78800, partita iva e codice fiscale 00258720655, gruppo iva 015240741007, per un importo da atto di precetto Euro 50.545,00 (cinquantamilacinquecentoquarantacinque/00), s.e. e o. oltre interessi.

Rappresentata da:

Avv. Valerio IORIO

Corso Garibaldi, 8 | 84123 Salerno
P.E.C.: avvalerioiorio@pec.ordineforense.salerno.it

1.4 Creditori iscritti e intervenuti

Lo stesso creditore precedente, con intervento depositato agli atti del PCT il 26/8/2021, è intervenuto per un ulteriore credito di euro 2.242,15 (duemiladuecentoquarantadue/15) in virtù delle causali e titoli giuridici di cui agli atti depositati.

1.5 Debitore esecutato



1.6 Compendio immobiliare pignorato

Lotto unico

Unità immobiliare destinata ad abitazione, ubicata nel Comune di Serino (AV) alla Via Palmiero Iannelli n. 25, Frazione Raiano, in proprietà esclusiva del debitore esecutato per l'intera quota del diritto di proprietà, censita nel Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:

- Foglio: 15
- Sezione Urbana:
- Particella: 699
- Subalterno: 8
- Piano: T-1
- Categoria: A/3
- Classe: 1
- Consistenza: 5 vani
- Superficie catastale: 97 m²
- Rendita catastale: euro 258,23

Gli identificativi catastali degli immobili oggetto del pignoramento erano i subalterni 1 e 2 della particella 699. All'esito della valutazione della conformità urbanistica ed edilizia svolta dallo scrivente, sono emerse discordanze tra lo stato dei luoghi, lo stato legittimo urbanistico-edilizio e le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia Entrate, come ampiamente descritto al capitolo 8 paragrafo 8.2 ed al quale si rimanda, che hanno reso necessaria la presentazione, previa autorizzazione del creditore procedente, della variazione catastale (pratica DOCFA con causale fusione dei 2 originari subalterni), al fine di rappresentare l'immobile nelle sue attuali consistenza e destinazione, ed identificarlo esattamente nell'eventuale decreto di trasferimento.

1.7 Quadro sinottico della valutazione

Valore di mercato dell'unità stimato all'esito del M.C.A.: € **73.619,12**

A detrarre le spese di regolarizzazione delle difformità e per il ripristino dello stato dei luoghi (Cfr. capitolo 8): € 4.593,00 -

Valore di mercato dell'unità nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **69.026,12**

Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi: il 5% € 3.451,31 -

Valore di vendita giudiziaria, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile:

€ 65.575,00

(sessantacinquemilacinquecentosettantacinque/00)

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

16 ottobre 2021

Geom. Luigi Spina

L'esperto stimatore
Geom. Luigi SPINA

2. INCARICO • OPERAZIONI PERITALI

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

2.1.1 Nomina, incarico e giuramento.

La nomina è avvenuta con provvedimento del G.E. in data 24/5/2021, depositato in cancelleria e inviato allo scrivente in pari data. Il giuramento è stato reso in pari data, con deposito del verbale agli atti del P.C.T. (cfr. allegato 13).

2.1.2 Oggetto dell'incarico.

Redazione della relazione di stima ex articolo 173 bis del codice di procedura civile e quant'altro indicato nel quesito di cui all'incarico (cfr. allegato 13).

2.1.3 Udienza ex articolo 569 c.p.c.

Fissata al 16/11/2021, ore 10, con provvedimento del G.E. del 24/5/2021; con successivo provvedimento del 15/7/2021, depositato agli atti del P.C.T. il 13/8/2021, il G.E. ne ha disposto la "trattazione scritta".

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

Originariamente fissato al 16.10.2021 (almeno trenta giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.), differito al 26/10/2021 a seguito di proroga di giorni 10 (dieci) richiesta dallo scrivente il 14/10/2021 accolta con provvedimento del G.E. in data 21/10/2021.

2.2 Operato dell'esperto, sopralluoghi, due diligence

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

Dopo il giuramento di rito, prima di ogni altra attività lo scrivente ha proceduto alla verifica della documentazione prodotta dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., riscontrandone la completezza e l'idoneità e depositando relazione e scheda in data 2/6/2021 (cfr. allegato xx).

2.2.2 Contatti preliminari con il debitore

Contattato preliminarmente per le vie brevi il debitore il 31/5/2021, lo scrivente ha informato chiaramente lo stesso sulla natura e lo scopo dell'incarico ricevuto dal G.E., sulla necessità di eseguire accessi e rilievi presso gli immobili pignorati, sulle possibilità e modalità di un'eventuale sospensione della procedura mediante un accordo con il legale del creditore procedente o attraverso l'istituto giuridico della conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., fornendo altresì tutti i chiarimenti richiesti e quelli ritenuti opportuni e doverosi.

2.2.3 Accessi presso gli immobili

Le parti sono state ritualmente convocate per il primo accesso presso gli immobili per il 17/6/2021; causa l'indisponibilità dell'esecutato, di concerto con il custode nominato l'accesso è stato differito al 23 giugno, avvisandone le parti costituite.

Ai fini dei necessari rilievi e verifiche, è stato effettuato un ulteriore sopralluogo il 7 luglio 2021 (cfr. allegato 10).

Le operazioni si sono svolte regolarmente, con la piena collaborazione dell'esecutato.

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

Per l'espletamento dell'attività di due diligence legata all'incarico ricevuto e finalizzata, tra l'altro, all'accertamento e al riscontro dello stato di fatto dell'immobile in correlazione con lo stato documentale e le prescrizioni normative, al fine di individuare le eventuali difformità del bene nonché le necessarie attività funzionali all'adeguamento e/o alla trasformazione necessaria del bene medesimo, lo scrivente ha effettuato, previa formale richiesta ex art. 22 e segg. legge 7 agosto 1990 n. 241 e art. 328 cp, accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serino, l'Ufficio del Genio Civile di Avellino, acquisendo tutta la documentazione necessaria (cfr. allegato 3).

Altre attività hanno riguardato:

- acquisizione dei necessari certificati dagli uffici demografici del Comune;
- acquisizione dallo studio notarile D'Amore del titolo di provenienza;
- acquisizione dall'Agenzia Entrate_Direzione provinciale di Avellino di certificazione circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato, ecc;
- ispezioni ipotecarie e catastali tramite piattaforma telematica per la verifica documentale ex art. 567 c.p.c. e per la ricerca di compravendite aventi ad oggetto beni comparabili, in fase di stima, all'immobile de quo;

2.2.5 Rapporti con il custode giudiziario

Costanti l'interlocuzione e le attività sinergiche con il custode nominato ai fini del puntuale espletamento, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, del mandato ricevuto.

2.2.6 Istanze al Giudice e al creditore procedente

Con nota inviata a mezzo PEC il 24/7/2021, sono state evidenziate al creditore procedente le discordanze delle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia Entrate con lo stato dei luoghi e lo stato legittimo edilizio-urbanistico, richiedendo autorizzazione per la redazione delle pratiche necessarie alla regolarizzazione (pratica DOCFA). Con PEC del 26/7/2021 (cfr. allegato 11), il legale di parte procedente ha concesso la richiesta autorizzazione, e la pratica è stata prodotta dallo scrivente con deposito agli atti dell'Agenzia Entrate_Ufficio Provinciale Territorio in data 17/8/2021.

3. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

3.1 Descrizione

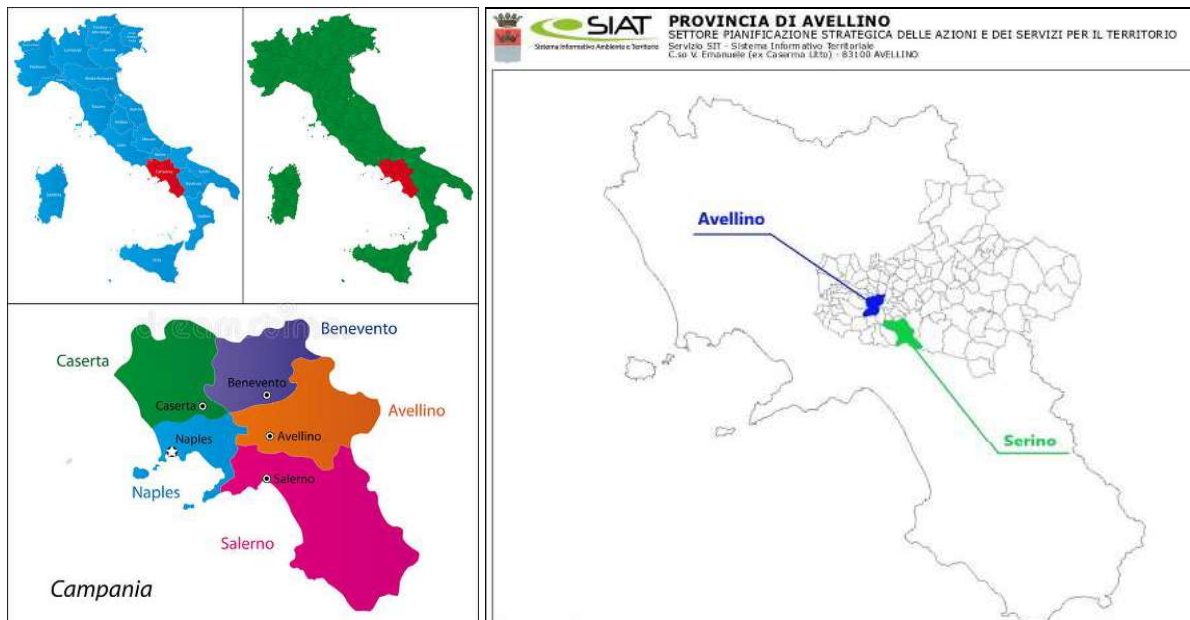
3.1.1 Il Comune

Il Comune di Serino è un esteso centro situato nell'alta valle del fiume Sabato, in una zona compresa nel Parco regionale dei Monti Picentini. È, per superficie territoriale, uno dei comuni più estesi della provincia di Avellino ed è suddiviso in 24 frazioni, tra le quali si citano: San Biagio, San Sossio, Troiani, Guanni, Ribottoli, Sala, Raiano, Ferrari, Cretazzo, Stazione, Canale, Toppole e Ogliara. È attraversato dal fiume Sabato e dai torrenti Vallone delle Barre e Ferrarese. Dista dal capoluogo Avellino circa 8 Km.

Nella parte a Sud/Est del suo territorio, si trova il **Monte Terminio**, seconda vetta più alta dell'Appennino campano (1.806 m), raggiungibile risalendo la Strada Provinciale 574 ex Strada Statale 574 del Monte Terminio.

L'economia serinese è storicamente basata sulla trasformazione di prodotti alimentari e sulla filiera della nocciola e della castagna. Dagli inizi del secolo però, la presenza aggressiva e diffusa del cinipide del castagno (insetto infettivo), ha provocato una grave crisi del comparto castanicolo.

Inquadramento territoriale



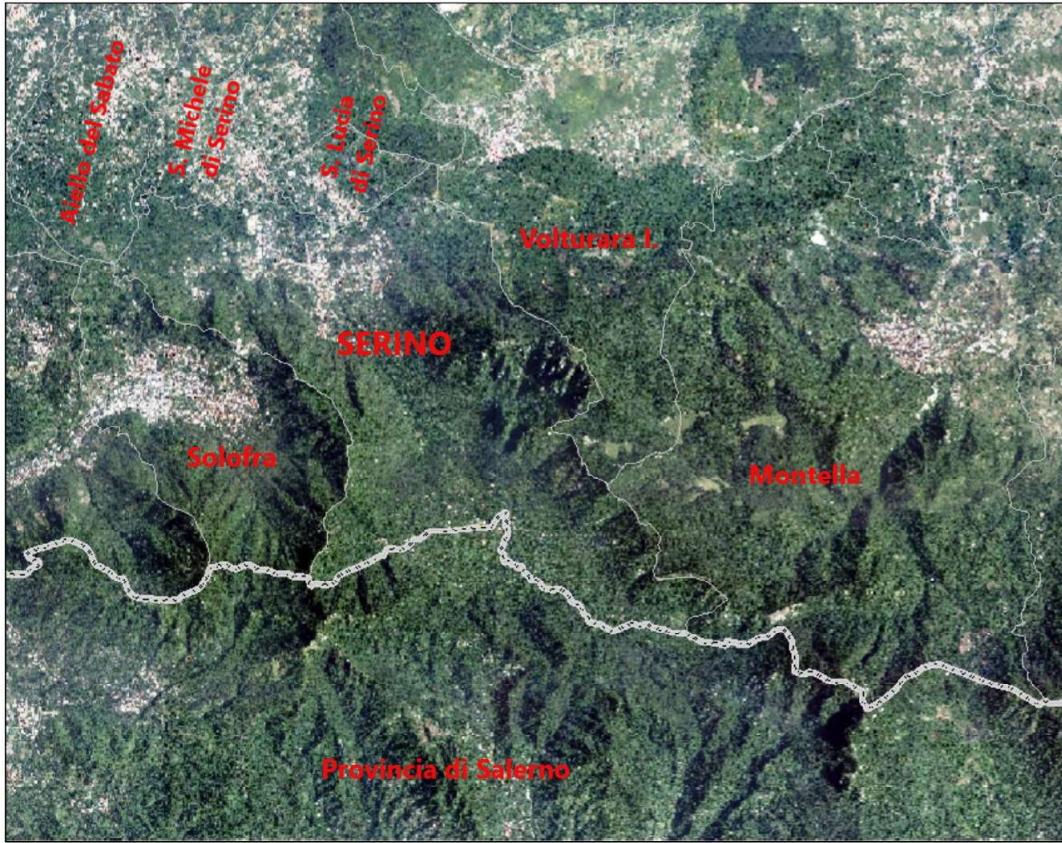
Vista aerea Comune di Serino e comuni confinanti



SIAT
Sistema Informativo Ambiente e Territorio

PROVINCIA DI AVELLINO

SETTORE PIANIFICAZIONE STRATEGICA DELLE AZIONI E DEI SERVIZI PER IL TERRITORIO
Servizio SIT - Sistema Informativo Territoriale
C.so V. Emanuele (ex Caserma Litto) - 83100 AVELLINO



Comuni confinanti (o di prima corona)

Aiello del Sabato, Montella, San Michele di Serino, Santa Lucia di Serino, Santo Stefano del Sole, Solofra e Volturara Irpina nella provincia di Avellino, Calvanico e Giffoni Valle Piana nella provincia di Salerno.

Altitudine (altezza su livello del mare espressa in metri)

- Casa comunale: ml. 416
- Minima: ml. 359
- Massima: ml. 1.806
- Escursione altimetrica: ml. 1.447

Zona Altimetrica

- Montagna interna

Coordinate

- Latitudine: 40°51'20"88 N
- Longitudine: 14°52'23"16 E
- Gradi decimali: 40,8558; 14,8731
- Locator (WWL): JN70KU

Zona climatica

- D

Zona sismica

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

Principali attrazioni storico paesaggistiche Architetture civili e religiose e luoghi di interesse

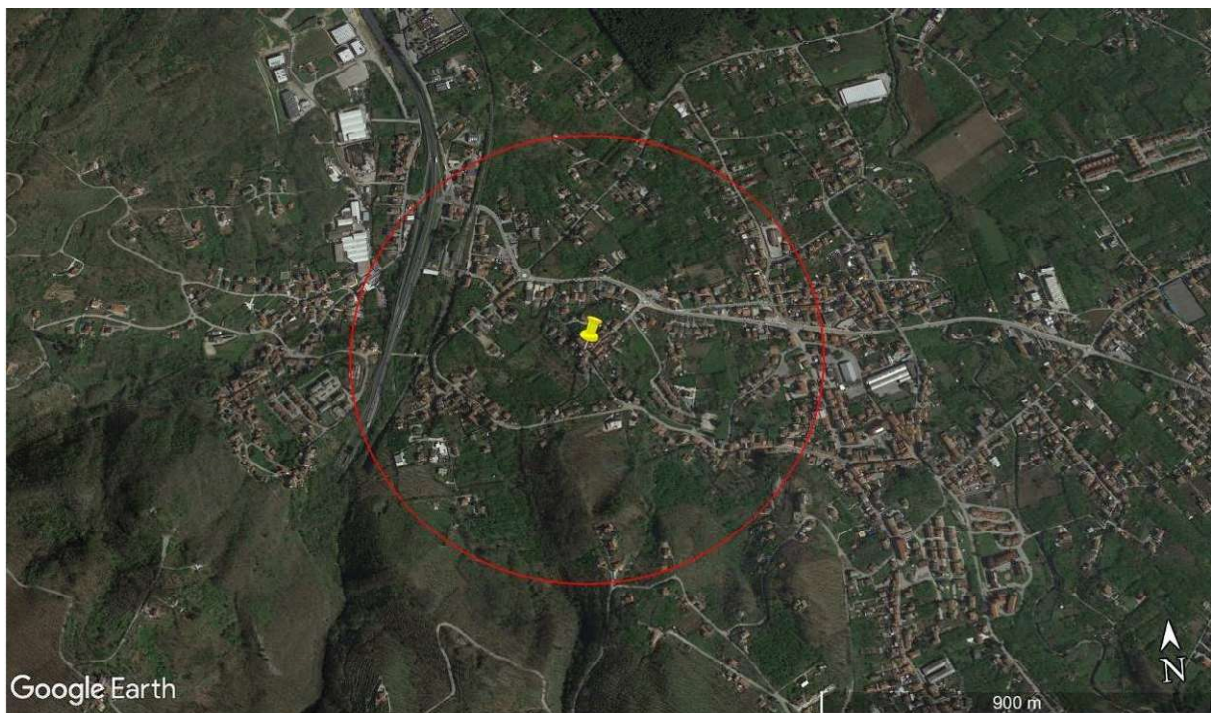
- Monte Terminio.
- Resti dell'acquedotto romano.

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

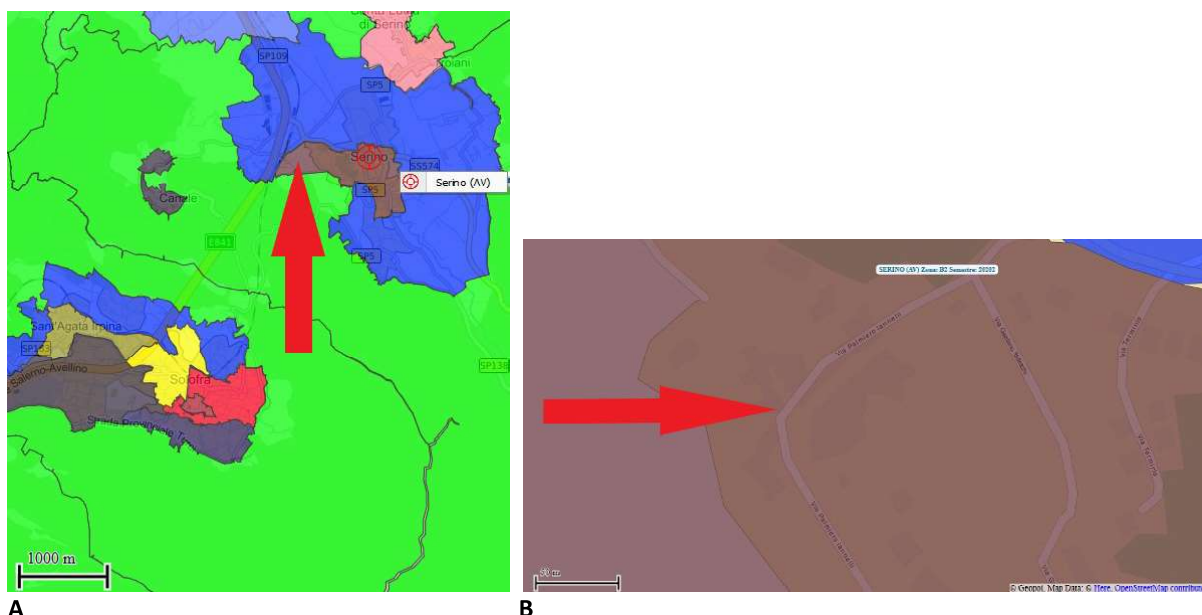
In questa sezione sono raccolte tutte le informazioni della zona in cui si trovano gli immobili oggetto di valutazione: le caratteristiche generali e i servizi offerti nel raggio di 600 metri, o comunque immediatamente a ridosso di tale fascia, le principali infrastrutture e vie di comunicazione, ecc.

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare staggita è ubicato alla Frazione Raiano, situata a Nord/Ovest rispetto al centro del Comune e distante da questo circa 700 metri; fa parte di un piccolo nucleo abitato con prevalenza di abitazioni civili e dotato di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria.

Vista aerea con indicazione della zona ricompresa nel raggio di 600 m. dal fabbricato



Estratto GEOPOI_OMI Agenzia Entrate



- A: ubicazione fabbricato con riferimento all'intero Comune
 B: ubicazione fabbricato con riferimento alla zona

Nella classificazione O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate, il fabbricato ricade in zona classificata come Zona B2_Centro urbano; a scopo meramente indicativo, di seguito si riportano le quotazioni relative a tipologia e destinazione cui appartiene l'unità in oggetto, riferite al 1° semestre 2021.

Provincia: AVELLINO
 Comune: SERINO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice di zona: B2
 Microzona catastale n.: 1
 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	
Abitazioni civili	NORMALE	740	940	L	3	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	940	1100	L	3,8	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	840	990	L	3,3	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	840	L	2,6	3,4	L
Box	NORMALE	560	830	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1150	1250	L	4,3	5	L
Ville e Villini	NORMALE	840	1150	L	3,4	4,4	L

Zone limitrofe: in direzione Sud-Ovest, Zona R1/Extraurbana (parte rurale del comune); nelle altre direzioni, Zona D1 – Periferica (parte periferica dell'abitato).

Vie di comunicazione, infrastrutture e collegamenti

- Parcheggi: sufficienti
- Strade urbane: la zona è caratterizzata da un reticolo di strade cittadine, caratterizzate da traffico locale, che collega le diverse zone del paese. La strada provinciale 574, che attraversa nella direzione Ovest-Est il nucleo abitato e raggiunge il Monte Terminio, è caratterizzata da traffico intercomunale.
- Strade extraurbane: a circa 230,00 metri dall'immobile, si trova la strada provinciale 574 – Via Terminio.
- Raccordo autostradale: a circa 900,00 metri dall'immobile (percorso cittadino), è raggiungibile il raccordo A3 Avellino-Salerno (uscita Serino).
- Collegamenti: zona servita da mezzi pubblici trasporto urbano ed extraurbano.

Servizi

- Farmacia: nella media
- Ufficio postale: nella media
- Negozi al dettaglio: nella media
- Municipio: nella media
- Stazione Carabinieri: nella media
- Scuola dell'infanzia: nella media
- Scuola primaria: nella media
- Scuola second. 1° grado: nella media
- Supermercato: nella media
- Sportelli bancari: nella media
- Verde: nella media
- Verde attrezzato: scarso

3.1.3 Il fabbricato del quale fanno parte l'unità oggetto della procedura

L'unità immobiliare de quo fa parte di un fabbricato destinato ad abitazioni, danneggiato dal sisma del 23 novembre 1980 e riparato alla fine degli anni '80 ai sensi della Legge 219/81 e ss. mm. e ii; di seguito se ne riportano sinteticamente le principali caratteristiche:

- Piani fuori terra: 2
- U.I. catastali censite: 4
- Struttura portante: muratura di tufo e mattoni pieni
- Solai: latero-cementizi
- Copertura: struttura portante in legno e manto di tegole
- Tamponature est.: muratura di tufo

- Rifinitura esterna: pittura su intonaco
- Ascensore: no
- Autorimessa: no
- Adduzione idrica: da rete pubblica
- Scarichi acque reflue: in pubblica fogna

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

1 - Localizzazione

Via Palmiero Iannelli, 25 – Frazione Raiano

Coordinate:

- Latitudine: 40°51'24"20 N
- Longitudine: 14°51'50"40 E
- Gradi decimali: 40,856736; 14,863979
- Locator (WWL): JN70HW



2 - Descrizione

L'unità immobiliare, della superficie complessiva netta interna pari a mq. 68,10, si articola su due livelli, piano terra e primo, tra loro collegati da una scala interna a 2 rampe della superficie di mq. 6,05. L'accesso al piano terra avviene dalla pubblica via a mezzo di una piccola corte che funge da disimpegno per l'accesso anche alle altre unità del fabbricato.

Al piano terra, avente altezza netta interna pari a ml. 2,90, si trovano l'ingresso, un piccolo bagno ricavato nel sottoscala, un vano soggiorno/pranzo e un piccolo vano destinato a cucina in quello che da progetto allegato ai titoli edilizi citati risulta essere deposito (cfr. capitolo 8: giudizi di conformità).

Al piano primo, avente altezza netta interna pari a ml. 2,90, si trovano 2 camere da letto e 1 bagno, tutti con accesso dal disimpegno alla sommità della scala.

Il sottotetto, non utilizzabile, è accessibile allo scopo di ispezione per mezzo di una botola nel solaio in corrispondenza del disimpegno.

3 - Consistenza

- Superficie interna netta (S.I.N.)² da rilievo diretto:

- piano terra: mq. 33,84

- piano primo: mq. 34,26

- scala interna: mq. 6,05

- Superficie catastale riportata in visura: mq. 97,00

- Consistenza catastale riportata in visura: vani 5

4 - Servizi igienici

Presenti. 2 (uno per piano).

5 - Accessibilità

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

6 - Livello di piano

Piano terra e piano primo.

7 - Stato manutentivo

Livello massimo: le condizioni sono ottime, da non richiedere interventi di manutenzione.

8 - Informazioni energetiche - A.P.E.

A.P.E. allegato al titolo di acquisto non più valido.

Dall'attestato di prestazione energetica allegato al titolo di acquisto (numero progressivo APE-AENGR-14/10/2017 20.21.49.386, emesso in data 06/10/2017 con validità fino al 31/12/2018, l'immobile risultava in classe energetica G, con i seguenti valori:

- Prestazione energetica globale non rinnovabile: E_{pgl}, nren Kwh/m² anno 677,650

- Indice della prestazione energetica rinnovabile: E_{pgl}, ren Kwh/m² anno 7,66

- Emissione di Co₂: Kg/m² anno 30,82

² Superficie Interna Netta (SIN).

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

9 - Classificazione sismica

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

10 - Inquinamento

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

11 - Impianti

- Impianto idrico sottotraccia con adduzione dalla rete pubblica.
- Impianto di scarico reflui sottotraccia collegato alla pubblica fogna.
- Impianto elettrico sottotraccia, con quadro elettrico dotato di interruttore differenziale puro (salvavita) e interruttori magnetotermici.
- impianto di riscaldamento, con generatore di calore marca Ariel Energia alimentato a gas metano e radiatori negli ambienti; termostato nel vano scala.

12 - Ascensore esclusivo

Non presente

13 - Esposizione

Massimo. L'unità ha una ottimale esposizione rispetto ai punti cardinali.

14 - Luminosità

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

15 - Panorama

Livello minimo: non sono presenti vedute o affacci significativi.

16 - Funzionalità

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

17 - Finiture

Livello medio. Le rifiniture sono di tipo ordinario e realizzate in modo sufficientemente appropriato con materiali di media qualità.

Tutti gli ambienti sono dotati di pavimentazione di piastrelle di ceramica, intonaco e pittura a pareti e soffitti, rivestimento di piastrelle in ceramica negli ambienti cucina e bagno, porte interne in legno, gradini scala in marmo.

18 - Economico

Unità immobiliare in uso al proprietario esecutato.

19 - Istituzionale-normativo

La destinazione d'uso da stato legittimo accertato ex art. 9 bis comma 1 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. e ii.³, è **abitazione** (cfr. capitolo 7: pratiche edilizie e situazione urbanistica).

3.2 Quote di proprietà, diritti, ecc.



3.3 Identificativi catastali

Comune: Serino
Provincia: Avellino
Catasto: Fabbricati
Sezione:
Foglio: 15
Particella: 699
Subalterno: 8
Categoria A/3
Classe: 1
Consistenza: 5 vani
Superficie cat: 97 m²
Rendita: euro 258,23
Via: Palmiero Iannelli, 25
Piano: T-1

Gli attuali dati di censimento derivano dalla variazione del 16/08/2021 protocollo n. AV0073999 in atti dal 17/08/2021 con causali: fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione e variazione di toponomastica (n. 26482.1/2021).

3.4 Coerenze catastali

Procedendo in senso orario da Nord verso Sud, l'immobile staggito confina con: i sub 3, 5 della particella 699 in ditta catastale [redacted] con il sub 7 della particella 699 in ditta catastale [redacted] e la via Palmiero Iannelli.

³ DPR 380/2001, art. 9bis, comma 1bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili.

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020).

3.5 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione

3.5.1 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'unità risulta occupata dal proprietario debitore esecutato. La certificazione rilasciata dal Comune ne attesta la residenza.

Non esistono contratti di locazione e/o altra natura registrati presso la competente sede dell'Agenzia Entrate (cfr. allegato 8).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni

1. Iscrizione contro del 18/01/2018 registro particolare n. 57 registro generale n. 1028. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Atto del Notaio Pellegrino D'Amore del 16/1/2018 repertorio 224362 raccolta 42199.

A favore di: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SERINO (AV)** – Società cooperativa con sede in Serino (AV), c.f.: 00591180641, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. Contro:

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. Importo totale ipoteca: Euro 100.000,00 (capitale Euro 50.000,00 + spese Euro 50.000,00). Durata: 15 anni

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

1. Trascrizione contro del 19/4/2021 registro particolare n. 5174 registro generale n. 6235. Atto giudiziario. Verbale di pignoramento di immobile, eseguito per la somma di Euro 50.545 oltre interessi e spese, in forza dell'atto di precetto notificato in data 8/2/2021.

Pubblico ufficiale: UNEP Avellino, c.f.: 80005750643, rep. n. 473.

A favore di: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAPACCIO, PAESTUM E SERINO** – Società cooperativa con sede in Capaccio Paestum (SA), c.f.: 00258720655, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. Contro:

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali, valore millesimale, ecc.

Nessuna, il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura non è costituito in Condominio.

5.2 Servitù, patti, ecc.

Nessuna

6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

6.1 Attuale proprietario

1) Dal 18/01/2018 ad oggi

[REDACTED]

[REDACTED], proprietario per 1/1, in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita rogato dal Notaio D'Amore il 16/01/2018, repertorio n. 224361 raccolta n. 42198, registrato ad Avellino il 17/01/2018 al n. 447 e trascritto in Avellino il 18/1/2018 ai nn. 1026/898 per l'immobile originariamente censito al foglio 15 particella 699 sub 2 e ai nn. 1027/899 per l'immobile originariamente censito al foglio 15 particella 699 sub 1.

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio

6.2.1 Quanto all'originaria unità censita al foglio 15 particella 699 sub. 1 cat. C2, nella sua consistenza antecedente al sisma del 23/11/1980.

1) Dal 26/5/1954 al 29/5/2001

[REDACTED] proprietario per 1/1 in virtù dei seguenti titoli:

- atto per Notar Luigino Italia del 26 maggio 1954, trascritto il 14 giugno 1954 ai nn. 7792/7341.

2) Dal 29/5/2001 al 28/4/2016

[REDACTED]

In virtù dei seguenti titoli:

- successione a [REDACTED] deceduto il 29/5/2001; denuncia del 29/5/2003 n. 100 volume 784 trascritta il 3 marzo 2004 ai nn. 4092/3144.
- Accettazione tacita dell'eredità del de cuius [REDACTED] repertorio Notaio D'Amore n. 224361/42198 trascritta il 18/1/2018 ai nn. 1024/896.

3) Dal 28/4/2016 al 18/1/2016



In virtù dei seguenti titoli

- successione a [redacted] deceduto il 28/4/2016, del coniuge [redacted] denuncia dell'1/2/2017 n. 141 volume 9990 trascritta il 10/02/2017 ai nn. 2272/1944.
- Accettazione tacita dell'eredità del de cuius [redacted] da parte di [redacted] in data 16/1/2018 repertorio Notaio D'Amore n. 224361/42198 trascritta il 18/1/2018 ai nn. 1025/897.

6.2.2 Quanto all'originaria unità censita al foglio 15 particella 699 sub. 2 cat. A4, nella sua consistenza antecedente al sisma del 23/11/1980.

Dall'1/3/1956 al 18/1/2018

1)

[redacted]
proprietaria per 1/1.

In virtù di successione legittima a [redacted] deceduta il 28/02/1949 (denuncia n. 116 volume 167 - Ufficio del Registro di Atripalda, trascritta ad Avellino l'8/9/1949 ai nn.12453/11943) ed attribuzione in proprietà esclusiva con atto di divisione per Notar Mario Linares dell'1/3/1956, trascritto il 27/3/1956 ai nn. 4112/3831 e 4113/3832.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie

1. Autorizzazione n. 317 del 28/3/1986, con Concessione di contributo ex lege 219/81 di L. 79.098.760, e successiva Autorizzazione in variante prot. n. 10894/88 reg. cron. n. 3106 del 7/11/1988.
 - Inizio lavori: 16/9/1986
 - Ultimazione lavori: 15/3/1989
 - Relazione giurata stato finale e regolare esecuzione lavori: depositata il 26/5/2004.

Come attestato dal Comune, non risultano agli atti altre pratiche edilizie oltre quelle elencate (cfr. allegato 3).

7.2 Deposito al Genio Civile, collaudo statico e altre certificazioni

1. Deposito n. 13734 del 13/6/1986, relativo al progetto strutturale dell'intervento di riparazione.
2. Collaudo statico: depositato al Genio Civile il 18/1/1992.

7.3 Certificato di agibilità

Non disponibile, né per l'intero fabbricato né per la singola unità immobiliare oggetto della procedura.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 e segg. del DPR 380/2001⁴, la sussistenza delle condizioni di agibilità è requisito imprescindibile per l'utilizzo degli edifici.

⁴ D.P.R. 380/2001 - TITOLO III - Agibilità degli edifici - Capo I - Certificato di agibilità

Art. 24 (L) – Agibilità (articolo così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016). **1.** La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata. **2.** Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. **3.** La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464. **4.** Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche: a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale. **5.** La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione: a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi. **6.** L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della

7.4 Contesto urbanistico

7.4.1 Strumenti urbanistici vigenti

P.R.G. (Piano Regolatore Generale) adottato con Delibera Assessorato all'Urbanistica della Regione Campania n. 2306 del 25/3/1988.

Secondo lo strumento urbanistico vigente, il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva ricade in **zona omogenea "B": residenziale esistente**.

Per la visione degli indici e delle norme, si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serino il 28/6/2021 prot. n. 6791 (cfr. allegato x).

7.4.2 Altri strumenti normativi locali

RUE (Regolamento urbanistico edilizio), approvato con delibera consiliare n. 24 del 20/7/2020 Pubblicato sul B.U.R.C. n.249 del 28/12/2020,

documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. 7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate. **7-bis.** La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione. *(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera n), della legge n. 120 del 2020)*

Art. 25 (R) - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità *(articolo abrogato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016).*

Art. 26 (L) - Dichiarazione di inagibilità 1. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Nel presente capitolo vengono analizzate:

Conformità urbanistica ed edilizia

La corrispondenza tra quanto effettivamente edificato e/o trasformato nel tempo con quanto rappresentato nei titoli abilitativi attinenti l'intero immobile o sue porzioni, avendo riferimento alle singole unità staggate e ad eventuali porzioni condominiali, evidenziando la possibilità di poter fruire o meno, **per l'aggiudicatario**, del condono edilizio **ex lege n. 47/85 (art. 40)⁵** e successive leggi n. 724/1994 e n. 326/2003, e/o della sanabilità **ex artt. 36⁶ e 37⁷ del DPR 6 giugno 2001, n. 380** (testo unico edilizia), per quegli immobili che si trovano nelle

⁵ **Legge 28 febbraio 1985, n. 47_Art. 40. Mancata presentazione dell'istanza. Comma 6.** Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

⁶ **D.P.R. N. 380/2001 - Art. 36: accertamento di conformità. 1.** In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. **2.** Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. **3.** Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

⁷ **D.P.R. N. 380/2001 - Art. 37: interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità. 1.** La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. **2.** Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. **3.** Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. **4.** Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. **5.** Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. **6.** La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

condizioni di ottenere la sanatoria giusta le disposizioni dell'art. 46, commi 5 e 5bis⁸ il relativo iter e i costi da sostenere.

Conformità catastale

La conformità dello stato dei luoghi alla mappa e alle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia Entrate, evidenziando, in caso di difformità, la possibilità o meno della regolarizzazione, il relativo iter e i costi necessari.

Conformità degli impianti tecnologici

La conformità degli impianti elencati all'art. 1, comma 2, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37, ovvero la verifica se gli stessi sono o meno realizzati secondo la regola dell'arte e corredati della relativa dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore ai sensi dell'art. 7, comma 1 dello stesso D.M.⁹

⁸ D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985. **Comma 5.** Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. **Comma 5bis.** Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

⁹Decreto 22 gennaio 2008, n. 37: regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici (GU n.61 del 12-3-2008).

Art. 1_Ambito di applicazione. Il presente decreto si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze. Se l'impianto è connesso a reti di distribuzione si applica a partire dal punto di consegna della fornitura. **2.** Gli impianti di cui al comma 1 sono classificati come segue: a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere; b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere; c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali; d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie; e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali; f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili; g) impianti di protezione antincendio. **3.** Gli impianti o parti di impianto che sono soggetti a requisiti di sicurezza prescritti in attuazione della normativa comunitaria, ovvero di normativa specifica, non sono disciplinati, per tali aspetti, dalle disposizioni del presente decreto. **Art. 7_Dichiarazione di conformità. 1.** Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello di cui all'allegato I, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'articolo 5. **2.** Nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire eventualmente integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti introdotte in corso d'opera. **3.** In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto. Nella dichiarazione di cui al comma 1 e nel progetto di cui all'articolo 5, è espressamente indicata la compatibilità tecnica con le condizioni preesistenti dell'impianto. **4.** La dichiarazione di conformità è rilasciata anche dai responsabili degli uffici tecnici interni delle imprese non installatrici di cui all'articolo 3, comma 3, secondo il modello di cui all'allegato II del presente decreto. **5.** Il contenuto dei modelli di cui agli allegati I e II può essere modificato o integrato con decreto ministeriale per esigenze di aggiornamento di natura tecnica. **6.** Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

8.1 Conformità urbanistica ed edilizia

Le opere abusive rilevate e in seguito descritte, realizzate nell'anno 2019 (Cfr. dichiarazioni del proprietario - verbali di accesso), non rientrano nell'ipotesi di sanabilità previste dalle leggi sul condono edilizio (l. 47/85, l. 724/1994 e l. 326/2003), in quanto le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore della legge 326/2003; pertanto si disaminerà solo la sanabilità o meno ex artt. 36 e 37 del DPR 380/2001, in virtù del quale sono sanabili quelle opere eseguite in assenza o in difformità del permesso di costruire o della SCIA e per le quali sussiste il requisito della cosiddetta doppia conformità, ossia la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda.

8.1.1 Trasformazione di porta in finestra, riduzione dell'altezza del vano soggiorno/pranzo, diversa ubicazione dell'accesso al bagno sottoscala, chiusura dall'interno di un vano finestra.

- **Esito: non conforme ma regolarizzabile.**
- **Descrizione**: riduzione dell'altezza utile interna del vano identificato come cucina nell'autorizzazione ex l. 219/81 (attuale vano soggiorno/pranzo), attraverso il riempimento e posizionamento del piano di calpestio alla stessa quota dell'adiacente ingresso, dal quale vi si accedeva per mezzo di gradini; trasformazione in finestra della porta sul prospetto Sud-Sud-Est; realizzazione dell'accesso al wc sottoscala dall'ingresso, con creazione di piccola rampa scale e chiusura dell'originaria porta di accesso dalla cucina; chiusura dall'interno del vano finestra sul prospetto Ovest (l'infisso resta visibile dall'esterno).
- **Pratica necessaria**: S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37, comma 4, D.P.R. 380/2001.
- **Criticità**: **bassa**
- **Tempi di regolarizzazione**: **30 giorni**
- **Costi**: **euro 1.566,00** (millecinquecentosessantasei/00), così distinti:
 - Diritti di segreteria Comune per SCIA (delibera giunta comunale n. 21 del 13/4/2017): euro 150,00.
 - Sanzione minima: euro 516,00, salvo diversa determinazione all'esito dell'istruttoria edilizia da parte del responsabile del procedimento.
 - Onorario professionale tecnico incaricato, onnicomprensivo di iva e cassa: euro 650,00.
 - Lavori per ripristino vano finestra: Euro 250,00, onnicomprensivi di iva.
- **Note**: l'importo dei lavori è stato stimato tenendo conto dei correnti prezzi di mercato per opere analoghe.

8.1.2 Cambio destinazione d'uso del vano deposito a cucina

- **Esito**: **non conforme e non regolarizzabile**. Le opere eseguite sono in contrasto con le previsioni delle Norme di Attuazione del PRG (Art. 88 – Edifici esistenti – pag. 61) e dell'art. 74 – punto 4 - del Regolamento Edilizio (Cfr. allegato 3).
- **Descrizione**: il locale destinato a deposito, avente accesso autonomo dalla corte esterna, è stata destinato a vano residenziale, per mezzo della realizzazione di una cucina in muratura.
- **Pratica necessaria**: ripristino dello status quo ante. Rimozione della cucina e ripristino dell'apertura attualmente murata dall'interno. Variazione catastale.
- **Criticità**: **bassa**

- **Tempi di regolarizzazione: 7 giorni**
- **Costi: euro 900,00** (novecento/00) onnicomprensivi di iva e ogni altro onere, così distinti:
 - Lavori per ripristino stato dei luoghi: Euro 500,00, onnicomprensivi di iva.
 - Onorario tecnico incaricato variazione catastale, onnicomprensivo di iva e cassa: euro 350,00.
 - Diritti Agenzia variazione catastale: euro 50,00.
- **Note:** l'importo dei lavori è stato stimato tenendo conto dei correnti prezzi di mercato per opere analoghe.

8.1.3 Agibilità dell'unità immobiliare

- **Esito: non conforme ma regolarizzabile.**
- **Descrizione:** l'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità.
- **Pratica necessaria:** segnalazione certificata ex art. 24, comma 1, D.P.R. 380/2001.
- **Criticità: bassa**
- **Tempi di regolarizzazione: 30 giorni**
- **Costi: euro 1.127,00** (millecentoventisette/00), così distinti:
 - Diritti di segreteria Comune per SCA (delibera giunta comunale n. 21 del 13/4/2017): euro 50,00.
 - Sanzione amministrativa pecuniaria minima: euro 77,00, salvo diversa determinazione all'esito dell'istruttoria edilizia da parte del responsabile del procedimento.
 - Onorario professionale tecnico incaricato, onnicomprensivo di iva e cassa: euro 1.000,00.

8.2 Conformità catastale

La planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia Entrate è conforme allo stato dei luoghi.

Come già evidenziato in premessa, nelle more della procedura è stato necessario presentare variazione catastale (pratica DOCFA) in quanto, all'esito della valutazione della conformità urbanistica ed edilizia, sono emerse discordanze tra lo stato dei luoghi, lo stato legittimo urbanistico-edilizio e le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia Entrate.

In particolare, lo scrivente ha rilevato che l'immobile identificato nel pignoramento con il subalterno 1 della particella 699 (piano terra, categoria C/2 di mq. 23), acquistato come deposito dal debitore esecutato con l'atto di compravendita indicato in perizia, dallo stato legittimo determinato dai titoli edilizi citati al capitolo 7 paragrafo 1 (confermato dallo stato dei luoghi, ferme restando le difformità di altra natura evidenziate al paragrafo precedente, risulta essere vano di abitazione parte integrante della più ampia consistenza identificata con il subalterno 2 della medesima particella 699, anch'essa pignorata.

La variazione de quo è stata presentata il 16/08/2021 protocollo n. AV0073999, in atti dal 17/08/2021, con causali: fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione e variazione di toponomastica - n. 26482.1/2021 – (Cfr. allegato 7).

8.3 Conformità tecnica impiantistica

8.3.1 Impianto elettrico

- **Esito: non conforme ma regolarizzabile.**
- **Descrizione:** assenza della dichiarazione di conformità dell'impianto.
- **Criticità: bassa**
- **Tempi di regolarizzazione: 2 giorni**
- **Pratica necessaria:** predisposizione della dichiarazione di conformità, preve verifiche sull'impianto, da prodursi ex art. 7, comma 6, D.M. 37/2008.
- **Costi: euro 300,00** (trecento/00) onnicomprensivi di onorario, iva e altri oneri, salvo eventuali lavori di adeguamento dovessero risultare necessari all'esito delle verifiche del professionista o del responsabile tecnico dell'Impresa incaricati.

8.3.2 Impianto idrico/sanitario

- **Esito: non conforme ma regolarizzabile**
- **Descrizione:** assenza della dichiarazione di conformità dell'impianto.
- **Criticità: bassa**
- **Tempi di regolarizzazione: 2 giorni**
- **Pratica necessaria:** predisposizione della dichiarazione di conformità, preve verifiche sull'impianto, da prodursi ex art. 7, comma 6, D.M. 37/2008.
- **Costi: euro 250,00** (duecentocinquanta/00) onnicomprensivi di onorario, iva e altri oneri, salvo eventuali lavori di adeguamento dovessero risultare necessari all'esito delle verifiche del professionista o del responsabile tecnico dell'Impresa incaricati.

8.3.3 Impianto di riscaldamento e di distribuzione del gas

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

9. VALUTAZIONE DEI LOTTI

9.1 Criterio di stima e fonti di informazione

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

9.1.1 Descrizione sommaria del criterio di stima utilizzato

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

- **Nell'art. 568 del Codice di Procedura Civile, "Determinazione del valore dell'immobile_Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".**
- **Nei già citati artt. 517, 518 e 609 del Codice di Procedura Civile e artt. 164 bis e 173 bis delle disposizioni di attuazione del medesimo codice.**
- **Nell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (EU) n. 575/2013 che definisce, tra l'altro, il valore di mercato.**
- **Nell'articolo 13, comma 1, lett. b, n. 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge n. 132/2015 (modifica art. 490 c.p.c.: quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata -portale delle vendite pubbliche).**
- **Negli articoli 48-bis e 120-duodecies del Testo Unico Bancario.**
- **Nell'art. 1, commi da 76 a 81, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208.**
- **Nell'art. 1, commi da 136 a 140, della Legge 4 agosto 2017, n. 124.**
- **Nel Decreto Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.**
- **Nella Circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008.**
- **Nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" redatte da ABI, ecc.**

- **Nelle Linee Guida del Consiglio Superiore della Magistratura in materia di "buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari" dell'11 ottobre 2017.**

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

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

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

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

- Come riferimento normativo, si sono utilizzate la **norma UNI 11612:2015** e la **prassi di riferimento UNI_PDR53:2019**.
- È stato adottato il metodo di stima del confronto di mercato (**M.C.A._Market Comparison Approach**), attraverso la comparazione dell'immobile da valutare (**subject**) con immobili simili di prezzo noto (**comparables**) rilevati nel **segmento di mercato** di riferimento¹⁰,

¹⁰ Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa dello stesso. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione; è una parte del mercato costituita da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. In concreto, è definito rispetto ai seguenti principali parametri, espressi in termini numerici e/o letterali: localizzazione, economico, caratteristiche del sito, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, filter, fase del mercato immobiliare.

procedendo, nel considerare informazioni e prezzi, a tutti quegli aggiustamenti necessari ad evidenziare le eventuali differenze tra le caratteristiche dei comparabili e quelle del bene in oggetto.

- **L'analisi di mercato (*market analysis*)** e quindi della sua congiuntura, è stata caratterizzata da una ponderazione/correlazione tra immobili di confronto oggetto di procedure esecutive, con altri oggetto di contratti intercorsi recentemente sul libero mercato e con quelli offerti in vendita tramite le Agenzie immobiliari locali, selezionando tra questi quelli più idonei allo scopo analizzando, tra l'altro, i tempi di vendita medi necessari nel Tribunale di Avellino per la collocazione di detti immobili, l'indice di assorbimento del mercato locale, i dati statistici relativi al rapporto tra immobili offerti e quelli aggiudicati, il differenziale di prezzo tra gli immobili venduti sul libero mercato e quelli aggiudicati mediante procedure giudiziali.

All'esito dell'analisi, in presenza di un mercato immobiliare tutt'altro che dinamico, all'interno dello stock immobiliare analizzato **si sono trovate disponibili n. 2 recenti, documentate e attendibili transazioni** di immobili simili nel medesimo segmento di mercato, le cui specifiche caratteristiche immobiliari quindi, ne consentono la comparabilità con l'immobile in oggetto (Cfr. paragrafo 4.1 norma UNI 11612-2015), procedendo comunque a tutti gli aggiustamenti necessari al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche dell'immobile in oggetto.

9.1.2 Principali fonti di informazione consultate

- Agenzia Entrate Avellino – Area registri immobiliari
- Banca dati OMI_Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia Entrate
- Agenzie Immobiliari locali.

9.1.3 Sviluppo della valutazione

Si riporta dettagliatamente lo sviluppo della valutazione, indicando tutti gli adeguamenti del prezzo per gli aggiustamenti e le riduzioni, ivi comprese quelle per la mancanza di riduzione della garanzia per vizi e per lo stato di occupazione.

- **Immobile in oggetto (Subject)**

Comune: SERINO (AV), Via PALMIERO Iannelli, 25 – Frazione Raiano

Dati catastali: Foglio 15 particella 699 sub 8

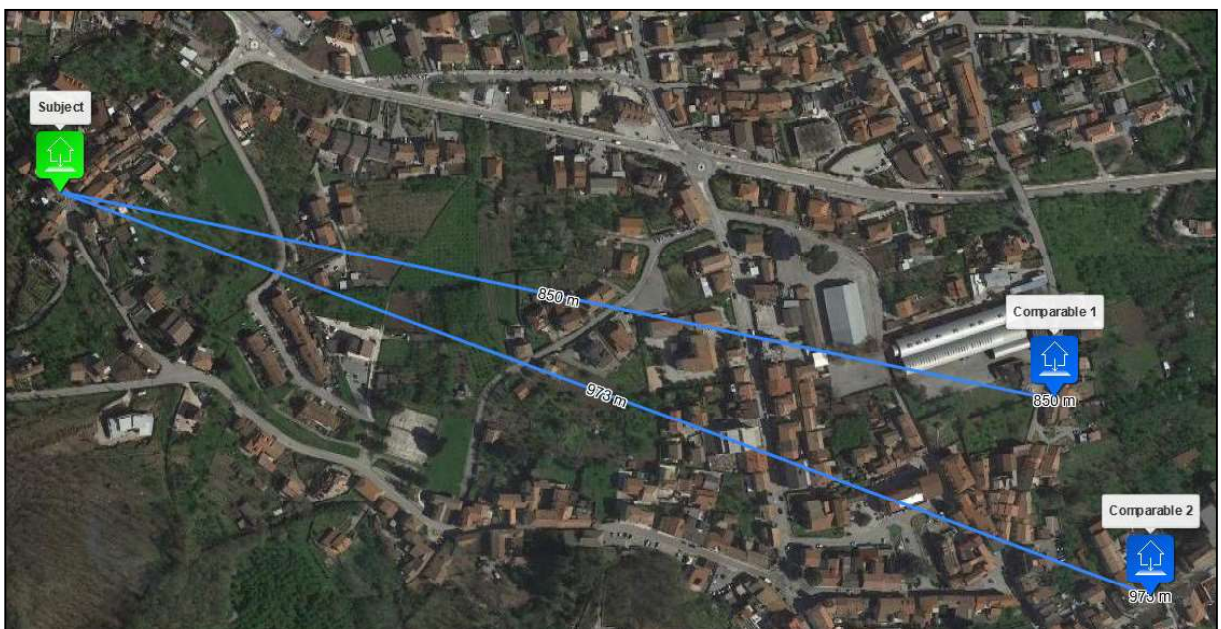
Abitazione

Superficie di riferimento: catastale come riportata in visura, mq. 97,00

- **Descrizione dei comparabili (Comparables)**

<p>COMPARABLE 1:</p> 	<p>COMPRAVENDITA Notaio Piroli Rep. N. 40898 del 17/9/2020. Abitazione ubicata alla Via Roma n. 136, costituita da un locale al piano sottostrada; un vano, cucina e accessori al piano terra e un ambiente suddiviso in due da intelaiata al piano sottotetto. Privo di impianto di riscaldamento. Classe energetica G. Ricostruito ex l. 219/81 nel 1985/1986. Privo di certificato di agibilità. Catasto fabbricati foglio 17, particella n. 998, via Roma, piani T-1-S1, A/4 di 5[^] per vani 5,5, superficie catastale totale mq 94, R.C. euro 275,53. Zona Omi: B2/Centrale/CENTRO URBANO Prezzo: Euro 31.850</p>
<p>COMPARABLE 2:</p> 	<p>COMPRAVENDITA Notaio Piroli Rep. N. 41116 del 23/4/2021. Casa alla via Fiume Sabato n. 27: primo piano, costituita da un vano, cucina e accessori (tra i quali un balcone e una piccola scala scoperta esclusiva da cui si accede). Classe energetica F. licenze edilizie originarie del 1967 e del 1972. Privo di certificato di agibilità. Catasto fabbricati foglio 17, particella n.651/2, via Fiume Sabato, piano 1, A/4 di 3[^], vani 3,5, superficie catastale totale mq 56, R.C.: 128,34. Zona Omi: B2/Centrale/CENTRO URBANO Prezzo: Euro 20.000</p>

- **Ubicazione dei comparabili rispetto all'unità da stimare**



• **Calcolo MCA (Market Comparison Approach)**

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	SUBJECT
Prezzo di vendita	31.850	20.000	
DATA DEL CONTRATTO			
Data del contratto	17/09/2020	23/04/2021	16/10/2021
Differenziale (in mesi)	13	6	
Prezzo marginale	-27	-17	
Prezzo della caratteristica	-351	-102	
SUPERFICIE			
Superficie commerciale m ²	94,00	56,00	97,00
Prezzo unitario a m ²	339	357	
Superficie principale m ²	94,00	56,00	97,00
Differenziale	3,00	41,00	
Prezzo marginale	339	339	
Prezzo della caratteristica	1.017	13.899	
LIVELLO DI PIANO			
Piano	Diversi (3)	Primo	Diversi (2)
Valore numerico	0,5	1,0	0,8
Differenziale	0,3	-0,2	
Rapporto mercantile	0,10352	0,10352	
Prezzo marginale	3.297	2.070	
Prezzo della caratteristica	989	-414	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE			
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Buono
Valore numerico	2	2	3
Differenziale	1	1	
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250	
Prezzo marginale	23.500	14.000	
Prezzo della caratteristica	23.500	14.000	
ORIENTAMENTO PREVALENTE			
Orientamento prevalente	Nord-Ovest	Est	Sud
Valore numerico	1	3	7
Differenziale	6	4	
Valore percentuale	10,00	10,00	
Prezzo marginale	3.185	2.000	
Prezzo della caratteristica	19.110	8.000	
CATEG. CATAST. INFERIORE			
Categoria catastale inferiore	SI	SI	NO
Valore numerico	-1,00	-1,00	
Differenziale	1,00	1,00	
Valore percentuale	15,00	15,00	
Prezzo marginale	4.778	3.000	
Prezzo della caratteristica	4.778	3.000	
PRESENZA IMP. RISCALD.			
Presenza impianto di riscaldamento	NO	SI	SI
Valore numerico	-1,00		
Differenziale	1,00		
Valore percentuale	25,00	25,00	
Prezzo marginale	7.963	5.000	
Prezzo della caratteristica	7.963		
RISULTATI			
Prezzo corretto	88.856	58.383	
Prezzo corretto unitario al m ²	945	1.043	
Prezzo corretto medio	73.620	73.620	
Scarto %	20,70	-20,70	
Scarto assoluto	15.236	-15.237	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		€ 758,96	
VALORE TOTALE IMMOBILE STIMATO = Euro 758,96 x mq 97,00		€ 73.619,12	

Valore di mercato dell'unità stimato all'esito del M.C.A.: € 73.619,12

A detrarre le spese di regolarizzazione delle difformità e per
il ripristino dello stato dei luoghi (Cfr. capitolo 8): € 4.593,00 -

**Valore di mercato dell'unità nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova:** € 69.026,12

Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi: il 5% € 3.451,31 -

**Valore di vendita giudiziaria, al netto delle decurtazioni, nello stato di
fatto e di diritto in cui si trova l'immobile:**

€ 65.575,00

(sessantacinquemilacinquecentosettantacinque/00)

16 ottobre 2021

Geom. Luigi Spina

L'esperto stimatore
Geom. Luigi SPINA

10. ALLEGATI

1. Rilievo fotografico
2. Grafici redatti dall'esperto:
 - Tavola A01_Planimetria rapp. 1:100: stato dei luoghi
 - Tavola A02_Planimetria rapp. 1:100: difformità edilizie
 - Tavola A03_Planimetria rapp. 1:100: coni ottici, in correlazione a rilievo fotografico
3. Documentazione tecnica urbanistico-edilizia acquisita dall'esperto
 - Autorizzazione n. 317 del 28/3/1986 con Concessione di contributo ex lege 219/81
 - Variante prot. n. 10894/88 reg. cron. n. 3106 del 7/11/1988 e progetto approvato
 - Relazione giurata stato finale e regolare esecuzione lavori
 - Nota di accompagnamento del Comune
 - Stralcio Norme di attuazione PRG e Regolamento Edilizio
 - Certificato di destinazione urbanistica
 - Certificato di collaudo statico del fabbricato
4. Titolo di provenienza dell'immobile
5. Esiti ispezioni ipotecarie
 - Note di trascrizione e iscrizione acquisite
6. Esiti ispezioni catastali
 - Visura storica
 - planimetria attuale
 - planimetrie stadi precedenti
 - Estratto di mappa catastale
7. Variazione catastale redatta dall'esperto
8. Certificazione Agenzia Entrate
9. Certificazione Ufficio Anagrafe
10. Verbali di accesso
11. Istanze e comunicazioni al GE e alle parti
 - Autorizzazione creditore procedente per variazione catastale
 - Provvedimento del Giudice di proroga termine deposito
12. Relazione verifica documentazione ex art. 567 cpc
13. Incarico e giuramento

16 ottobre 2021

Geom. Luigi Spina

L'esperto stimatore
Geom. Luigi SPINA

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

1. Rilievo fotografico



1 | Vista aerea dell'immobile oggetto della procedura



2 | Angolo Sud – Est del fabbricato, con evidenziata l'unità pignorata



3 | Prospetto Sud del fabbricato



4 | Prospetto Est del fabbricato, con evidenziata l'unità pignorata



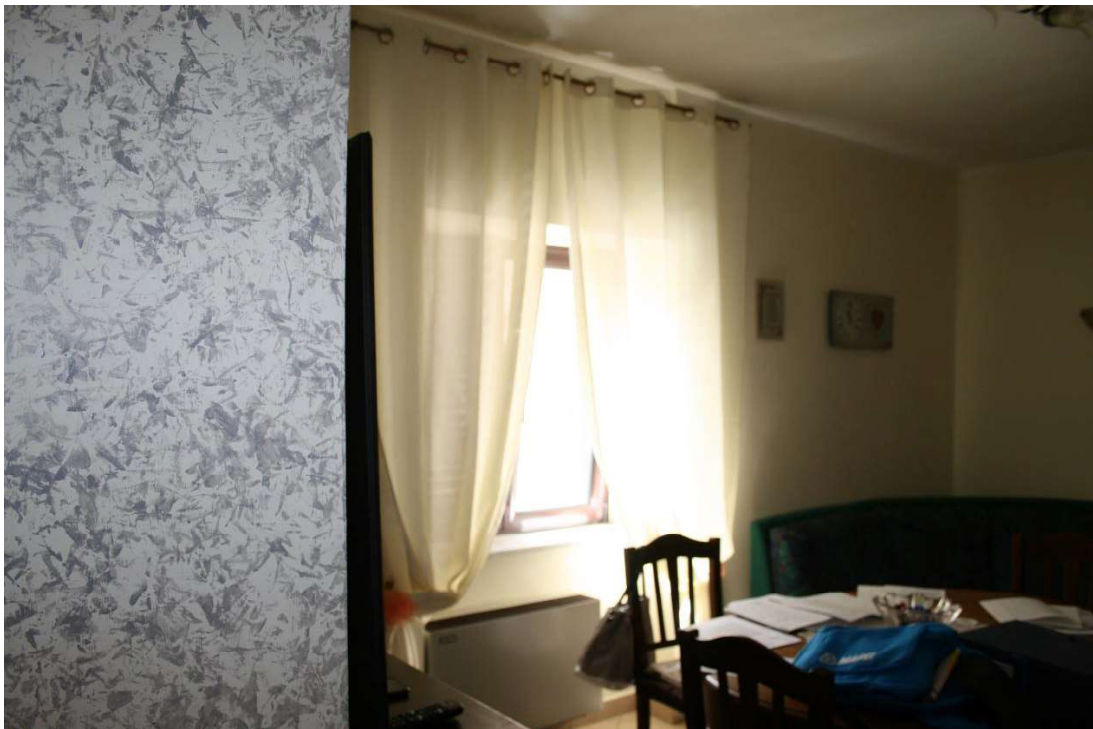
5 | Prospetto Est del fabbricato | Accesso unità pignorata



**6 e 7 | Prospetto Sud - Ovest del fabbricato
In evidenza la finestra murata all'interno**



8 e 9 | Piano terra: soggiorno-pranzo



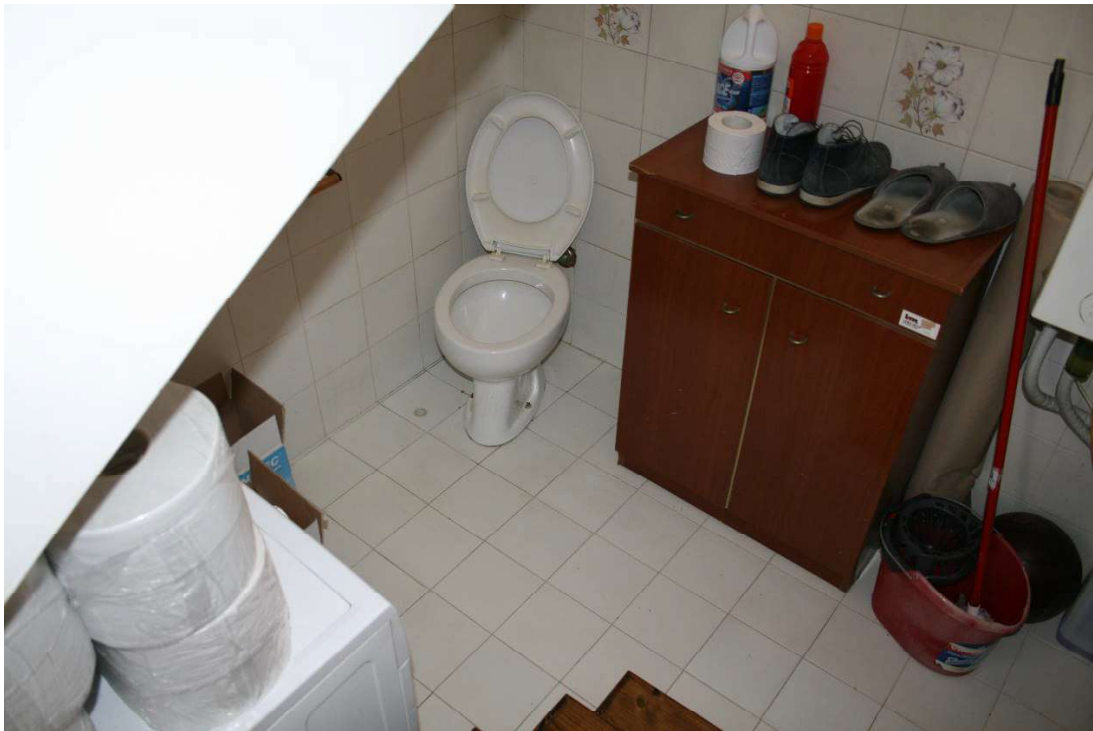


10 e 11 | Piano terra: angolo cottura



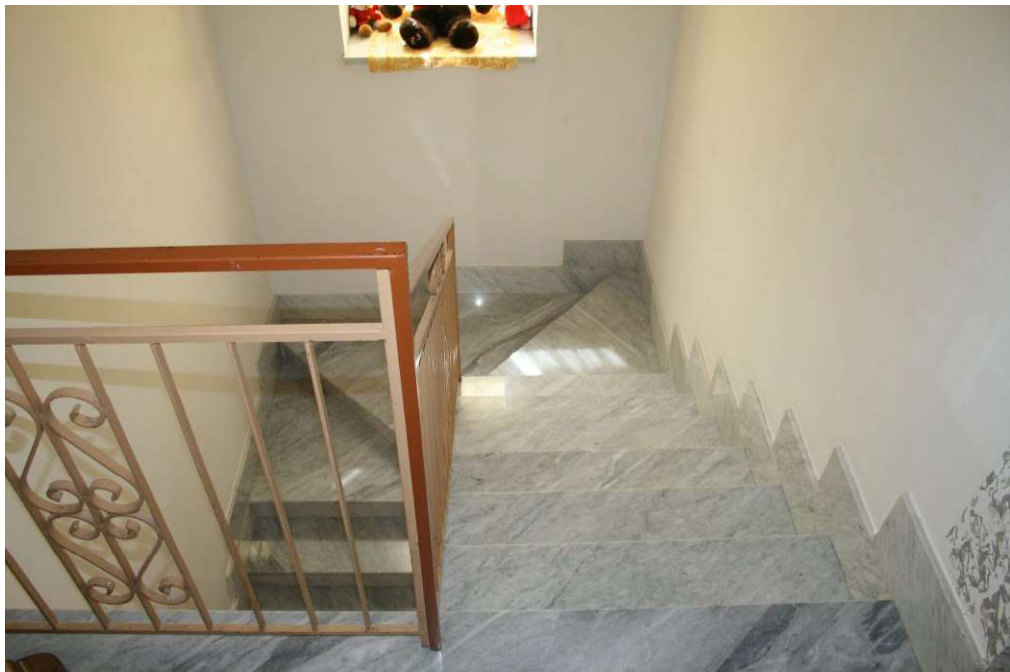


12 e 13 | Piano terra: bagno sottoscala





14, 15 e 16 | Scala interna di accesso al piano primo



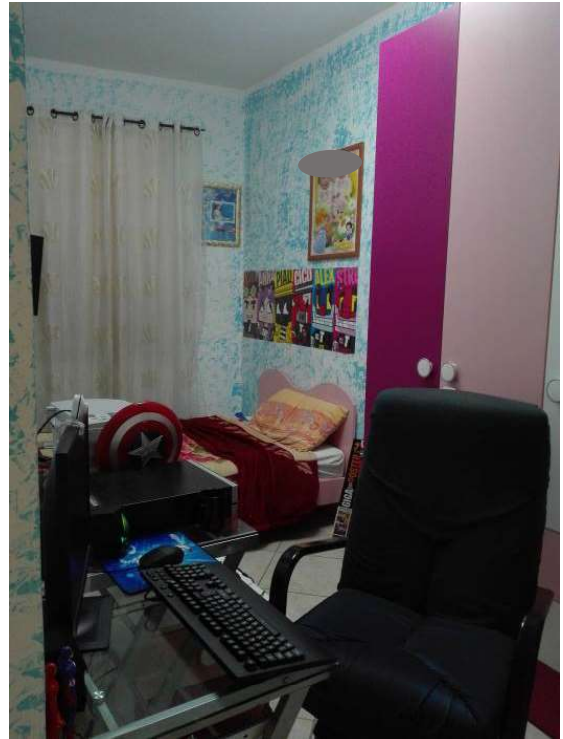


17 e 18 | Piano primo: disimpegno





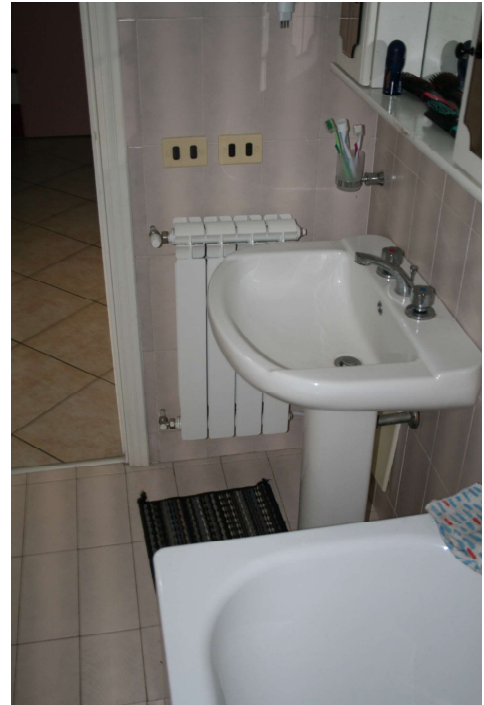
19 | *Piano primo: camera da letto 1*



20 | *Piano primo: camera da letto 2*



21 | *Piano primo: bagno*



22 | *Piano primo: bagno*



23 | Sottotetto: particole copertura in legno e tegole



24 | Particolare quadro elettrico



25 e 26 | Particolari placchette interruttori luce





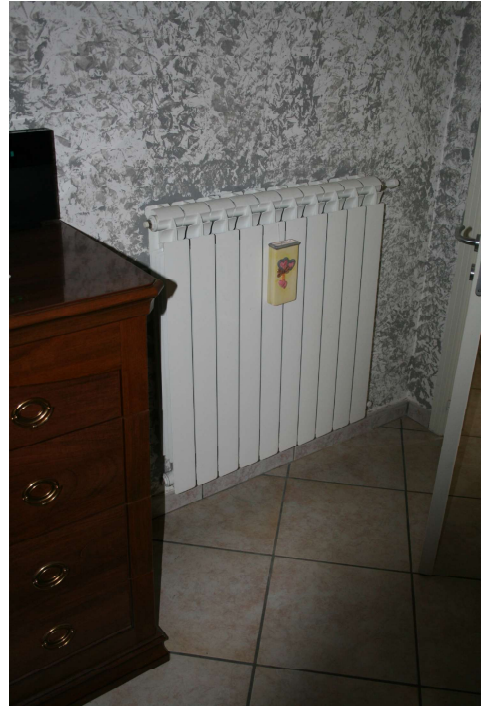
27 | Particolare generatore di calore



28 | Particolare termostato



29 | **Particolare radiatore**



30 | **Particolare radiatore**



31 | **Particolare infissi**

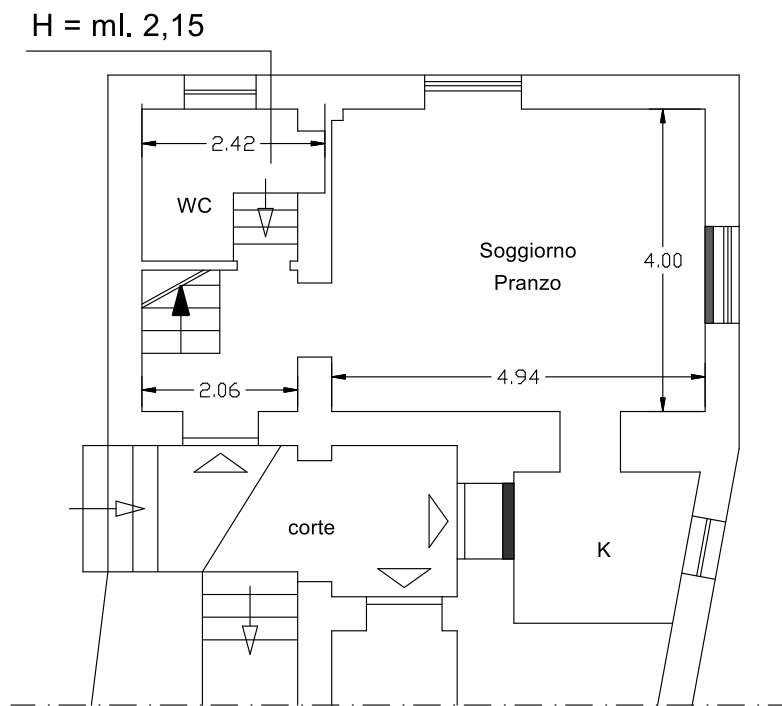


32 | **Particolare infissi**

2. Grafici redatti dall'esperto

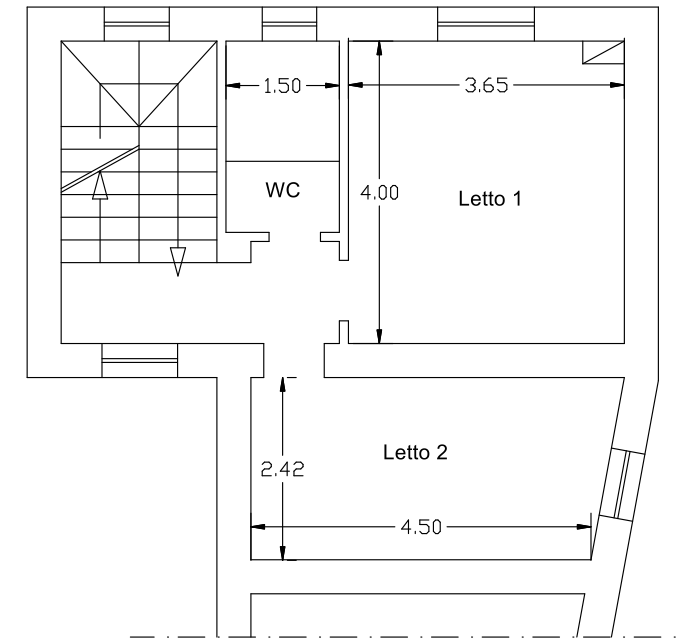
PIANO TERRA

H = ml. 2,90

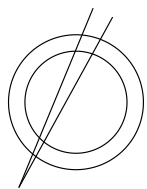


PIANO PRIMO

H = ml. 2,95



NORD



Tribunale di Avellino | 2^a Sez. Civile | Esecuzioni Immobiliari
Procedura R.G.E. n. 36/2021
G.E.: Dott.ssa Michela Palladino
Esperto stimatore: geom. Luigi SPINA

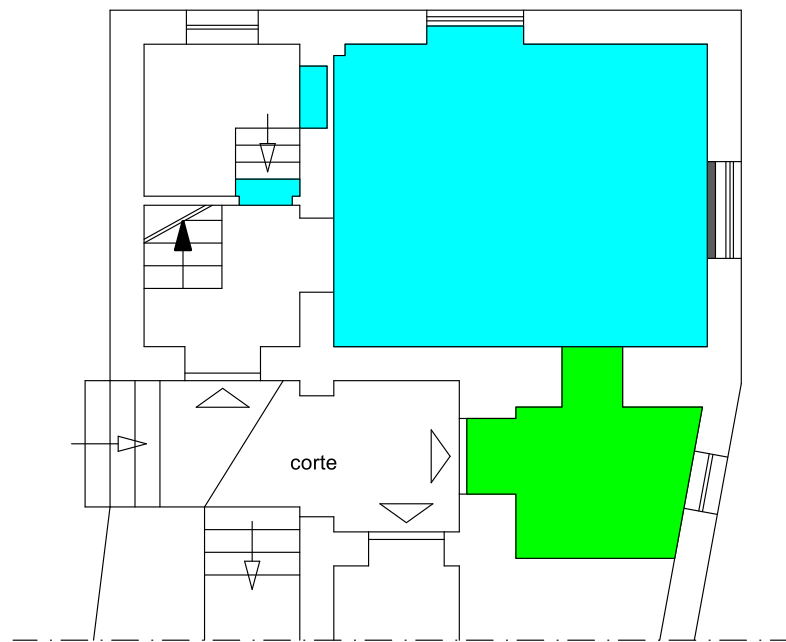
TAVOLA A01 | Planimetria Rapp. 1:100

STATO DEI LUOGHI

16/10/2021

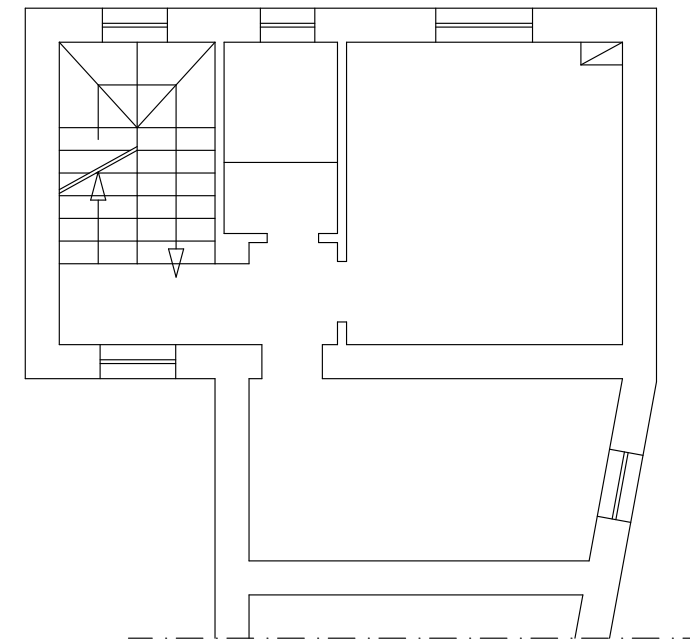
PIANO TERRA

H = ml. 2,90





PIANO PRIMO

H = ml. 2,95

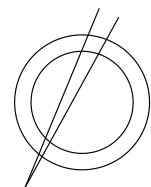


LEGENDA

 Riduzione altezza ambiente, trasformazione porta in finestra, traslazione porta, scala.
Sanabile | SCIA Cfr. relazione, capitolo 8 par. 8.1.1

 Cambio destinazione d'uso da deposito ad abitazione
Non sanabile | Ripristino stato dei luoghi Cfr. relazione, capitolo 8 par. 8.1.2

NORD



Tribunale di Avellino | 2^a Sez. Civile | Esecuzioni Immobiliari

Procedura R.G.E. n. 36/2021

G.E.: Dott.ssa Michela Palladino

Esperto stimatore: geom. Luigi SPINA

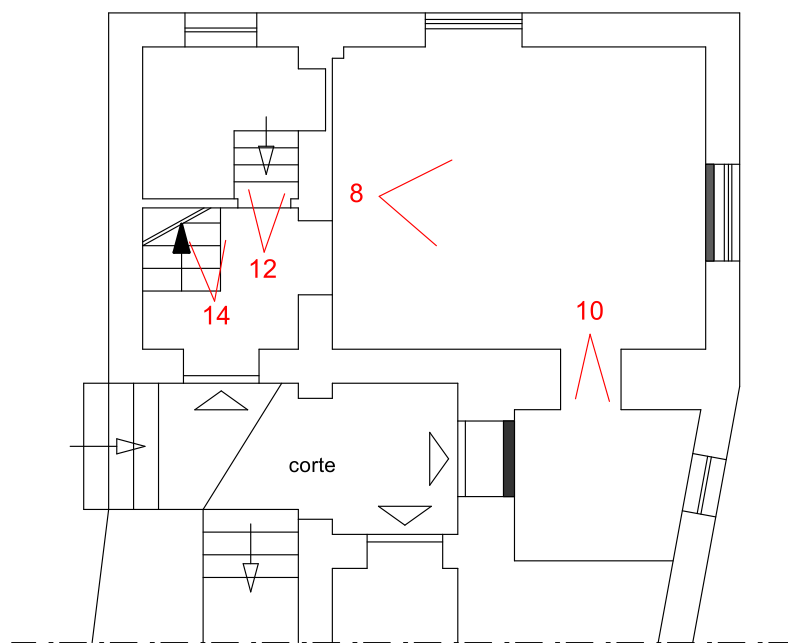
Tavola A02 | Planimetria Rapp. 1:100

DIFFORMITÀ EDILIZIE

16/10/2021

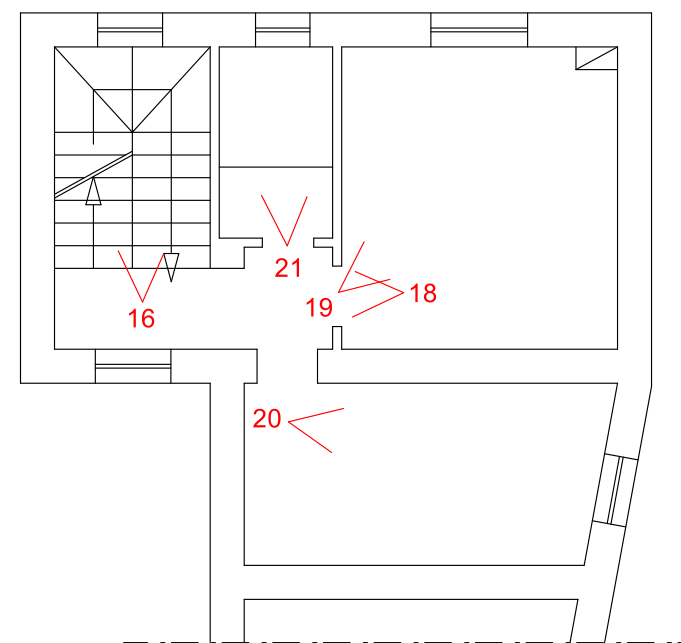
PIANO TERRA

H = ml. 2,90

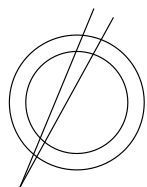


PIANO PRIMO

H = ml. 2,95



NORD



Tribunale di Avellino | 2^a Sez. Civile | Esecuzioni Immobiliari
Procedura R.G.E. n. 36/2021
G.E.: Dott.ssa Michela Palladino
Esperto stimatore: geom. Luigi SPINA

Tavola A03 | Planimetria Rapp. 1:100
CONI OTTICI_In correlazione a rilievo fotografico
16/10/2021