

Tribunale di Avellino

2^a Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari



R.G.E. N. 95/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dott.ssa Michela PALLADINO

CUSTODE GIUDIZIARIO
dott. Commercialista Carmine MATARAZZO

CREDITORE PROCEDENTE

████████████████████
rappresentato da
████████████████████

DEBITORE ESECUTATO

████████████████████
rappresentato da
████████████████████

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Relazione ex art. 173 bis d.a.c.p.c.

Geom. Luigi Spina

L'esperto stimatore
geom. Luigi SPINA

Avellino, 20 febbraio 2023

Indice

Abstract pag. 5

Dichiarazione di conformità agli IVS pag. 7

Capitolo 1_Premesse | Dati generali pag. 8

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

Capitolo 2_Incarico | Operazioni peritali pag. 11

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

Capitolo 3_Identificazione immobili oggetto della procedura pag. 15

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

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

Capitolo 4_Vincoli ed oneri giuridici **pag. 32**

- 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. 34**

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

Capitolo 6_Attuale e precedenti proprietà nel ventennio **pag. 35**

- 6.1 Attuale proprietario
 - 6.2 Precedenti proprietari
-

Capitolo 7_Pratiche edilizie e situazione urbanistica **pag. 37**

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

Capitolo 8_Giudizi di conformità

pag. 39

- 8.1 Conformità urbanistica ed edilizia
 - 8.2 Conformità sismica
 - 8.3 Conformità catastale
 - 8.4 Conformità impianti tecnologici
 - 8.5 Agibilità
-

Capitolo 9_Valutazione del compendio immobiliare

pag. 44

- 9.1 Basi della valutazione e criterio di stima
 - 9.2 Analisi del mercato, rilevamento dei dati, eventuali assunzioni
 - 9.3 Sviluppo della valutazione
 - 9.4 Quadro sinottico della valutazione
 - 9.5 Note sulla comoda divisibilità dei beni
-

Capitolo 10_Elenco degli allegati

pag. 51

Capitolo 11_Bibliografia e sitografia

pag. 52

- 11.1 Bibliografia
 - 11.2 Sitografia
-

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 comprende:

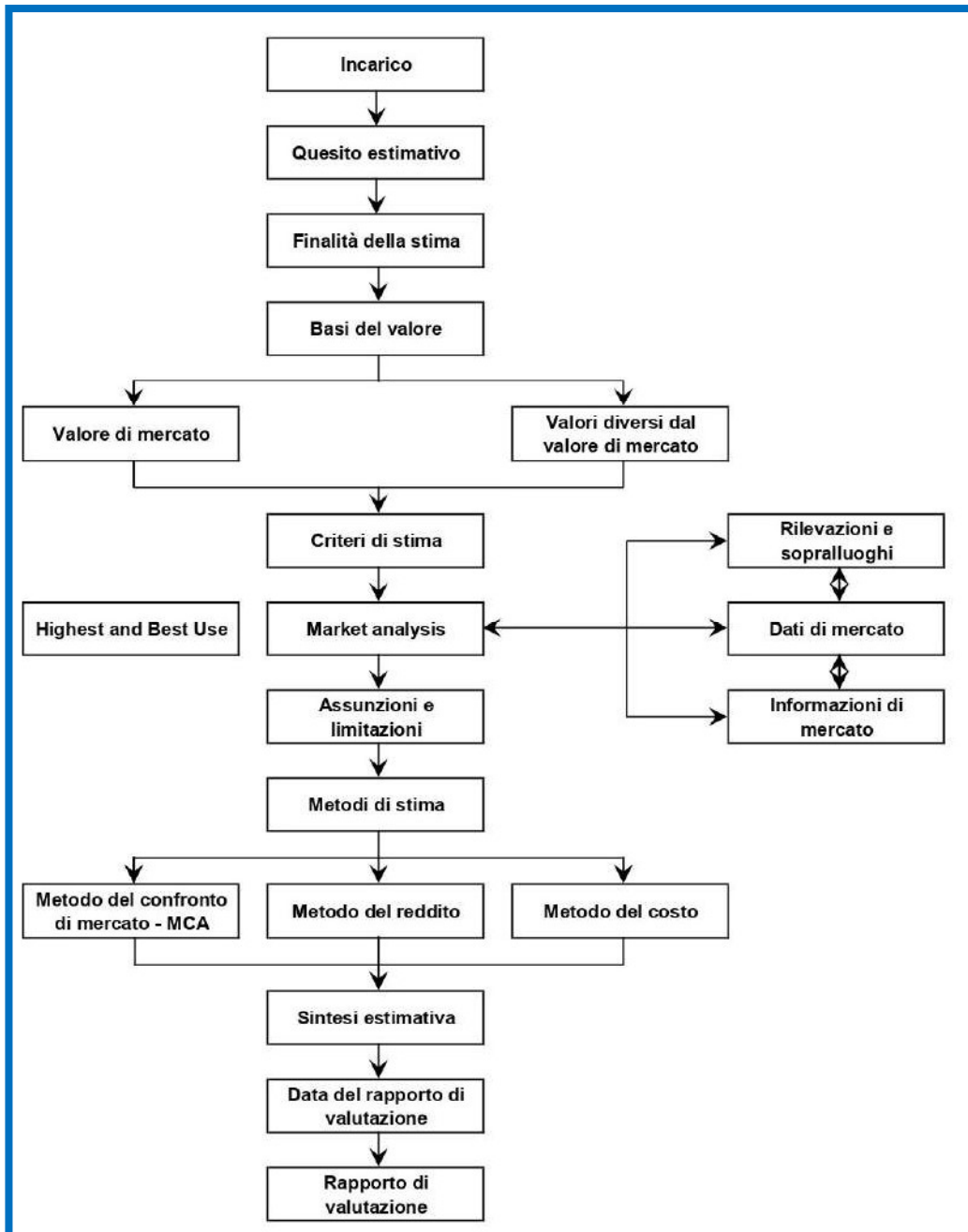
- le definizioni delle basi di valore (valore di mercato e valori diversi), adottate a livello legislativo ovvero individuate in aderenza alla nostra realtà e alla nostra cultura immobiliare ed estimativa;
- i procedimenti e i metodi stima adottati negli IVS, consolidati nella letteratura estimativa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

Il processo logico-metodologico alla base della elaborazione del rapporto di valutazione basato sullo standard valutativo del citato Codice, **funzionale evidentemente anche alla**

¹ TECNOBORSA S.c.p.a.

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

ricerca del valore nelle vendite giudiziarie, può essere schematizzato nell'immagine sotto riportata.



Schema processo logico – metodologico del rapporto di valutazione

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

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

DICHIARA

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

Atripalda, 20 febbraio 2023

Geom. Luigi Spina

L'esperto stimatore
geom. Luigi SPINA

² **Norma UNI 11558:2014.** Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza.

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

1. PREMESSE | DATI GENERALI

1.1 Esperto stimatore

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

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

1.2 Custode giudiziario

dott. Carmine MATARAZZO
commercialista
Via Dante, 50
83100 Avellino
P.E.C.: carmine.matarazzo@pec.commercialisti.it

1.3 Creditore procedente



Per un importo pari ad Euro 214.652,44 (duecentoquattordicimilaseicentocinquantaquattro/44), oltre interessi, spese e altri oneri, derivante da atto di precetto notificato il 3/6/2022.

1.4 Creditori iscritti

Nessuno.

1.5 Creditori intervenuti

Nessuno (alla data di deposito del presente elaborato).

1.6 Debitore esecutato



1.7 Compendio immobiliare pignorato

Lotto unico

1) Diritto di nuda proprietà per 1/3 e diritto di proprietà per 2/3

Unità immobiliare urbana ad uso abitazione al piano 1°, composta da cucina/pranzo e 2 camere da letto, con corridoio, scale e 2 wc in comune con altre unità dello stabile, e con garage e deposito di pertinenza esclusiva al piano terra censite in catasto separatamente, facente parte di un fabbricato ricostruito post sisma del 1980 ex L. 219/81 in Montemarano (AV) alla Contrada Feo n. 16, lungo la Strada Statale 7 Appia, in catasto fabbricati identificata come segue:

Foglio 21 p.lla 286 sub 3, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani

Superficie catastale: 79 m² totale - 79 m² totale escluso aree scoperte, R.C.: euro 132,21

2) Diritto di proprietà per 200/1000

Unità immobiliare urbana ad uso garage e deposito al piano terra, scale, corridoio e 2 wc tra piano terra, 1° e 2° in comune con altre unità del fabbricato descritto al punto 1), in catasto fabbricati identificata come segue:

Foglio 21 p.lla 286 sub 1, piano T, categoria C/2, classe 2, cons. mq. 53,00, R.C.: euro 52,01

3) Diritto di proprietà per 1/1

Fondo agricolo di mq. 735,00 ubicato sul retro del fabbricato di cui sopra, in catasto terreni identificato come segue:

Foglio 21 particella 569 divisa in 3 porzioni: mq. 200 seminativo classe 3, mq. 300 vigneto classe 3 e mq. 235 seminativo arborato classe 3, R. D. euro 4,21 R.A. euro 3,42

4) Diritto di proprietà per 1/1

Fondo agricolo di mq. 575,00 ubicato sul retro del fabbricato di cui sopra, in catasto terreni identificato come segue:

Foglio 21 particella 571, seminativo arborato classe 3 R. D. euro 1,34 R.A. euro 1,78

5) Diritto di proprietà per 166/1000

Fondo di mq. 45,00 circostante il fabbricato di cui sopra, in catasto terreni identificato come segue:

Foglio 21 particella 572, seminativo arborato classe 3 R. D. euro 0,10 R.A. euro 0,14

6) Diritto di proprietà per 1/18

Fondo agricolo di mq. 447,00 ubicato sul retro del fabbricato di cui sopra, **interessato dalla realizzazione di condotta idrica interrata da parte dell'Alto Calore con iter espropriativo non concluso e mancanza del decreto di esproprio trascritto nei pubblici registri immobiliari (Cfr. relazione di dettaglio al paragrafo 3.1.3b)**, in catasto terreni identificato come segue:

Foglio 21 particella 489, seminativo arborato classe 3 R. D. euro 1,04 R.A. euro 1,39

Rispetto all'atto di pignoramento trascritto dal creditore precedente, si omette l'indicazione e ogni valutazione sull'immobile indicato come censito in catasto al Foglio 21 p.IIa 1191 sub 1, in quanto non di proprietà del debitore.

1.8 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione

- Appartamento e pertinenze di cui al punto 1): occupato dall'usufruttuaria
- Garage e deposito in comproprietà di cui al punto 2): utilizzati dagli altri comproprietari
- Terreni di cui ai punti 3) e 4): liberi
- Terreni in comproprietà di cui ai punti 5) e 6): utilizzati dagli altri comproprietari

1.9 Quadro sinottico della valutazione

Valore del lotto pignorato, al netto delle riduzioni per oneri di sanatoria

E riduzione per criticità nella vendita di quota indivisa:

€ 30.958,56 + 4.660,00 + 3.285,00 + 90,44 € 38.994,00

Riduzione 10% per l'assenza di garanzia per vizi della compravendita: € 3.899,00 -

Valore di vendita giudiziaria del lotto, al netto degli aggiustamenti e delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 35.095,00

(euro trentacinquemilanovantacinque/00)

Per i dettagli dello sviluppo della valutazione e per le note sulla comoda divisibilità dei beni, si rimanda al capitolo 9.

Atripalda, 20 febbraio 2023

Geom. Luigi Spina

L'esperto stimatore
geom. Luigi SPINA

2. INCARICO | OPERAZIONI PERITALI

2.1 Nomina e giuramento, oggetto dell'incarico, termini

2.1.1 Nomina e giuramento

La nomina è avvenuta con provvedimento del G.E. depositato agli atti del fascicolo telematico il 25/10/2022, ed inviato allo scrivente a mezzo P.E.C. in data 3/11/2022. L'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito sono stati resi e depositati dal sottoscritto agli atti del fascicolo telematico il 4/11/2022 (cfr. allegato 10).

2.1.2 Oggetto dell'incarico | Quesiti

Redazione della relazione di stima ex articolo 173 bis del codice di procedura civile e quant'altro indicato nel quesito formulato dal G.E. (cfr. allegato 10).

Art. 173 bis cpc | Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali **2)** una sommaria descrizione del bene; **3)** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; **4)** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; **5)** l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; **6)** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; **7)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **8)** la verifica che i beni pignorati siano gravati

da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; **9)** l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

2.1.3 Udienza ex articolo 569 c.p.c.

Fissata al 28/03/2023 con provvedimento del GE depositato il 25/10/2022.

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

Fissato al 25/02/2023 (almeno trenta giorni prima dell'udienza ex art. 569 cpc).

2.2 Operato dell'esperto, sopralluoghi, due diligence

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

Dopo il giuramento di rito, lo scrivente ha proceduto alla verifica della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, riscontrandone l'incompletezza e l'idoneità, e depositando relazione in merito il 2/01/2023. Specificamente, è stata rilevato: la mancata comunicazione ex art. 599, comma 2, cpc ai comproprietari dei beni pignorati; il pignoramento di un bene non appartenente al debitore e il pignoramento di una quota del diritto di proprietà diversa (inferiore) da quella effettivamente posseduta dal debitore. **Il G.E., con provvedimento del 13/1/2023 depositato il 16 seguente, ha concesso al creditore termine fino al 28/2/2023 per gli avvisi di cui sopra (cfr. allegato 11).**

2.2.2 Contatti preliminari con il debitore

Con raccomandata A.R. del 22/11/2022 (cfr. allegato 13), lo scrivente ha comunicato al debitore la propria nomina, informandolo altresì sulla natura e lo scopo dell'incarico ricevuto, sulla

necessità di eseguire accessi e rilievi presso gli immobili pignorati, sulle possibilità e modalità per una eventuale sospensione della procedura, mediante 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 nonché quelli ritenuti opportuni e doverosi, e indicandogli anche l'avvenuta nomina del Custode giudiziario.

Il debitore ha riscontrato telefonicamente l'avviso ricevuto, comunicando che avrebbe indicato, anche tramite un proprio legale, la persona delegata per consentire agli ausiliari del Giudice tutte le operazioni necessarie.

2.2.3 Rapporti con il Custode Giudiziario | Immissione in possesso

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

L'immissione in possesso da parte del custode è avvenuta il 28/12/2022; l'accesso ai beni è stato consentito dal nipote del debitore, delegato con nota inviata a mezzo PEC dell'Avv. Francesco Trimboli in data 15/12/2022.

2.2.4 Accessi presso gli immobili

Contestualmente all'immissione in possesso, il sottoscritto ausiliario ha effettuato i necessari rilievi e verifiche presso gli immobili oggetto della procedura; un ulteriore accesso per il completamento delle operazioni è stato necessario il 7/2/2023.

Le operazioni si sono svolte regolarmente, con la piena collaborazione dei presenti, e dando atto di quanto svolto nei verbali di accesso (cfr. allegato 12).

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

Per l'espletamento dell'attività di audit documentale e due diligence legale, tecnica e amministrativa legata all'incarico ricevuto e finalizzata, tra l'altro, all'accertamento e al riscontro dello stato di fatto degli immobili in correlazione con lo stato documentale e le prescrizioni normative, al fine di individuare le eventuali difformità dei beni nonché le necessarie attività funzionali all'adeguamento e/o alla trasformazione necessaria dei beni medesimi, lo scrivente ha dovuto effettuare, previa formale richiesta ex art. 22 e segg. della legge 7 agosto 1990 n.241, e art. 328 c.p., accessi - in presenza e/o per via telematica -, presso diversi Enti e Uffici, di seguito elencati, acquisendo tutta la documentazione necessaria:

- Agenzia Entrate, Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Avellino, per la certificazione circa l'esistenza o meno di eventuali contratti di locazione, comodato e/o altro genere.

- Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, per l'acquisizione degli atti di aggiornamento catastale che hanno interessato nel tempo gli immobili e per le visure catastali.
- Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi di pubblicità immobiliare ed Archivio Notarile Distrettuale di Avellino per le ispezioni ipotecarie e la visione dei titoli.
- Comune di Montemarano (AV) per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica e le pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato.
- Ufficio del Genio Civile di Avellino per l'acquisizione del fascicolo del progetto strutturale e del collaudo statico del fabbricato.
- Alto Calore Servizi SPA, Prefettura di Avellino, Regione Campania – UOD Demanio Regionale e M.E.F. - Ragioneria dello Stato, per la verifica dello stato dell'arte dell'iter espropriativo avviato su uno dei fondi pignorati.

2.2.6 Istanze e relazioni al Giudice

Nessuna.

3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Descrizione

3.1.1 Il Comune

Il Comune di Montemarano sorge nell'area della Valle del Calore, alle propaggini del Massiccio del Tuoro, in prossimità delle sorgenti del torrente Chionzano. È attraversato dal fiume Calore. Conta una popolazione al 1 gennaio 2022 di 2.636 abitanti (fonte ISTAT), distribuita su una superficie di circa 34,01 km², per una densità di 77,50 ab./kmq. Dista in linea d'aria dal capoluogo di Provincia circa 17 km. Tra le principali frazioni e località si annoverano: Canali, Cancelli, Casa Arsa, Cortecorbo, Macchia Del Monte I, Ponteromito, Santo Stefano, Terrone, Torre. È tra i Comuni facenti parte dell'Ente Comunità Montana Terminio Cervialto e del Parco Regionale di Monti Picentini.

Luoghi di interesse

- Castello Medievale, situato nel punto più alto del borgo, a 820 metri slm.
- Chiesa di Santa Maria Assunta.
- Cripta Medievale - Antico ambiente ipogeo della Chiesa Cattedrale di Santa Maria Assunta.
- Museo Etnomusicale - Museo, centro di studi e ricerche internazionali della tradizione musicale, dedicato a Celestino Coscia e Antonio Bocchino.
- Museo dei Parati Sacri - Raccolta di tessuti italiani.
- Palazzo Episcopale, Palazzo Martucci, Chiesa del Cuore di Gesù, Chiesa dell'Immacolata Concezione, Chiesa di S. Giovanni Vescovo, Chiesa del Purgatorio, Chiesa dei SS. Giovanni e Paolo.

Comuni confinanti (o di prima corona)

Cassano Irpino, Castelfranci, Castelvetero sul Calore, Montella, Paternopoli, Volturara Irpina.

Comuni di seconda corona (confinanti con la prima corona)

Bagnoli Irpino, Chiusano di San Domenico, Fontanarosa, Gesualdo, Lioni, Luogosano, Salza Irpina, San Mango sul Calore, Sant'Angelo dei Lombardi, Santo Stefano del Sole, Serino, Sorbo Serpico, Torella dei Lombardi, Villamaina, Acerno (SA), Giffoni Valle Piana (SA).

Altitudine (altezza su livello del mare espressa in metri)

- Casa comunale: ml. 820
- Minima: ml. 336
- Massima: ml. 976
- Escursione altimetrica: ml. 640

Coordinate

- Latitudine: 40° 54' 58,32" N
- Longitudine: 14° 59' 54,60" E
- Locator (WWL): JN70LV

Zona Altimetrica

Collina interna
(riferimento classificazione ISTAT).



Zona climatica

Zona E, comuni che presentano un numero di gradi-giorno maggiore di 2.100 e non superiore a 3.000 (riferimento Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e successive mm e i.).



Zona sismica

Zona 2, sismicità media: possibilità di terremoti abbastanza forti.

(riferimento Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata sulla G. U. n. 105 dell'8 maggio 2003).



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

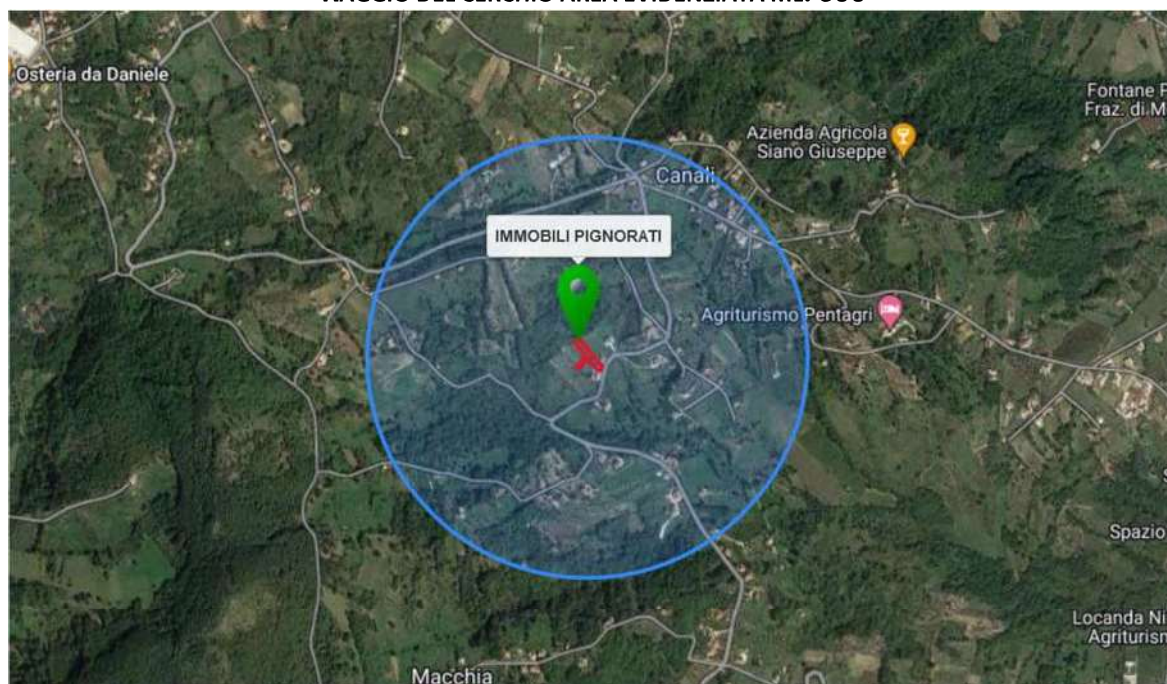
In questa sezione sono raccolte tutte le informazioni della zona in cui si trovano gli immobili oggetto del rapporto immobiliare: le caratteristiche generali e i servizi offerti nel raggio di 600 metri, le principali infrastrutture e le vie di comunicazione.

Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati alla Contrada Feo, una zona rurale periferica distante circa 2 Km. in linea d'aria - nella direzione Sud/Est - dal centro del Comune di Montemarano, raggiungibile da quest'ultimo attraverso la Strada Statale 7 Appia. Tutta la zona è caratterizzata dalla presenza di case sparse con annessi fondi agricoli.

Vie di comunicazione, infrastrutture e collegamenti

- Parcheggi: Assenti.
- Strade extraurbane: Strada Statale 7 Appia (il fabbricato sorge a poco più di 2 ml. dal ciglio stradale. Traffico locale e verso i comuni limitrofi.
- Altre strade: comunali ed interpoderali di collegamento tra le varie frazioni.
- Servizi di trasporto: extraurbano.

VISTA AEREA DELLA ZONA DI UBICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO RAGGIO DEL CERCHIO AREA EVIDENZIATA ML. 600



Classificazione O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate

- R1/Extraurbana/Parte rurale del Comune
- Regione Agraria n. 9 – Colline dell'Irpinia centrale

Si allega la tabella dei VAM - Valori Agricoli Medi 2019 – pubblicata dall'O.M.I.³

VAM - VALORI AGRICOLI MEDI 2019 – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – AGENZIA ENTRATE

Ufficio del territorio di AVELLINO

genzia entrate

Data: 26/02/2019
Ora: 11.41.27

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n.1 del 01/02/2019

Pubblicazione sul BUR n. del-

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINE DELLA IRPINIA CENTRALE Comuni di: CASSANO IRPINO, CASTELFRANCI, CASTELVETERE SUL CALORE, FONTANAROSA, GESUALDO, LAPIO, LUOGOSANO, MIRABELLA ECLANO, MONTEFUSCO, MONTEMARANO, MONTEMILETTO, PATERNOPOLI, PIETRADEFUSI, SAN MANGO SUL CALORE, SANT'ANGELO ALL'ESCA, TAURASI, TORELLA DEI LOMBARDI, TORRE LE NOCELLE, VENTICANO, VILLAMAINA				REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINE DELL'UFITA Comuni di: BONITO, CARIFE, CASTEL BARONIA, FLUMERI, FRIGENTO, GROTTAMINARDA, MELITO IRPINO, STURNO, VILLANOVA DEL BATTISTA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4610,00				5180,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	4610,00				4610,00			
CANNETO					10200,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	11940,00				11940,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	3080,00				2870,00			
NOCCIOLETO	16610,00				19630,00			
ORTO IRRIGUO	28440,00				23370,00			
PASCOLO	4410,00				4610,00			
PASCOLO CESPUGLIATO					4610,00			
SEMINATIVO	7840,00				8250,00			
SEMINATIVO ARBORATO	11530,00	SI	SI		11330,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	16810,00				15320,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	16810,00				15320,00			

³ I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Si allega la tabella dei valori fondiari medi unitari relativi all'anno 2022, pubblicati dalla Regione Campania con Decreto Dirigenziale n. 139 del 7/3/2022.⁴

**CLASSIFICAZIONE REGIONE CAMPANIA | DIREZIONE GENERALE POLITICHE AGRICOLE, ALIMENTARI E FORESTALI
ZONA N. 6 PROVINCIA DI AVELLINO | VALORI FONDIARI MEDI UNITARI ANNO 2022**

ZONA n°8 – Comprende i Comuni di Bagnoli Irpino, Caposele, Cassano, Castelfranci, Castelvete sul Calore, Frigento, Guardia dei Lombardi, Lioni, Montella, Montemarano, Morra dei Sanctis, Nusco, Rocca San Felice, Sant'Angelo dei Lombardi, Senerchia, Teora, Torella dei Lombardi, Villamaina e Volturara Irpinia.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	8.142,62
Seminativo arborato	9.214,61
Seminativo irriguo	13.959,11
Seminativo arborato irriguo	15.122,37
Orto irriguo	22.531,09
Oliveto	14.901,38
Vigneto	15.549,29
Vigneto (*)	29.431,96
Castagneto da frutto	21.102,59
Bosco	5.970,38
Pascolo	4.342,10
Incolto produttivo	2.171,05

(*) Solo per i Comuni di Castelfranci, Castelvete sul Calore e Montemarano.

⁴ Ai sensi dell'art. 4 della L. 26 maggio 1965 n°590, le Commissioni Provinciali, competenti per territorio, composte dal Dirigente dell'ex Settore Tecnico Amministrativo Provinciale Agricoltura, (STAPA), oggi Unità Operativa Dirigenziale (U.O.D.) Servizio Territoriale Provinciale, dal Dirigente dell'ex Settore Tecnico Amministrativo Provinciale Foreste STAPF), oggi Unità Operativa Dirigenziale Foreste e dal Dirigente dell'Agenzia del Territorio (ex Ufficio del Territorio - UTE), indicano periodicamente, con riferimento alle zone aventi caratteristiche agronomiche omogenee o similari, valori fondiari medi riferiti ad unità di superficie ed ai tipi di coltura secondo apposito schema predisposto dall'ex Settore Interventi Produzione Agricola (IPA), oggi Unità Operativa Dirigenziale " Ufficio Centrale di Supporto alle imprese Settore agroalimentare".

Si allega la tabella delle quotazioni immobiliari OMI relative al 1° semestre 2022.⁵

QUOTAZIONI IMMOBILIARI – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – AGENZIA ENTRATE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: AVELLINO

Comune: MONTEMARANO

Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL COMUNE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	415	475	L	1,7	2	L
Abitazioni civili	Ottimo	475	550	L	2	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	425	495	L	1,6	2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	345	425	L	1,4	1,7	L
Box	Normale	285	415	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	Ottimo	550	650	L	2,2	2,7	L
Ville e Villini	Normale	435	550	L	1,8	2,3	L



È doveroso evidenziare come i valori OMI, e gli stessi valori fondiari medi, siano meri riferimenti indicativi e, quindi, possono tutt'al più rappresentare una proxy degli effettivi valori di mercato dei terreni e dei fabbricati di una certa zona in una certa epoca, e non sostituirsi ad una stima puntuale dell'esperto, come di seguito sviluppata.

Zone limitrofe

Stessa zona R1

⁵ Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

3.1.3 Il compendio immobiliare oggetto della procedura, rilievo dei dati immobiliari

Localizzazione

Contrada Feo

Coordinate:

- Latitudine: 40° 54' 14" N

- Longitudine: 15° 00' 54" E

- Altitudine: ml. 670 slm

VISTA AEREA DEL LOTTO 1/1



Evidenziata in azzurro la particella interessata dall'attraversamento della condotta idrica interrata realizzata dall'Alto Calore (Cfr. relazione di dettaglio al paragrafo 3.1.3b).

3.1.3a L'abitazione e le annesse pertinenze

Il rilievo dei dati riportati nel paragrafo seguente, è stato eseguito secondo le indicazioni della prassi di riferimento UNI/PdR 53:2019 – Analisi del mercato immobiliare – Linea guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari.

Descrizione

Abitazione in proprietà esclusiva, Foglio 21 particella 286 sub 3

Unità immobiliare urbana ad uso abitazione al piano 1°, composta da cucina/pranzo e 2 camere da letto, con corridoio, scale e 2 wc in comune con altre unità dello stabile e censite separatamente al sub 1, e con un unico locale al piano terra, destinato parte a garage e parte a deposito, di pertinenza esclusiva, facente parte di un fabbricato ricostruito post sisma del 1980 ex L. 219/81 in Montemarano (AV) alla Contrada Feo n. 16, lungo la S.S. 7 Appia.

Garage e deposito al piano terra in comproprietà, Foglio 21 particella 286 sub 1,

Unico ambiente al piano terra del fabbricato, in parte destinato a garage ed in parte a deposito con scale, corridoio e 2 wc tra piano terra, 1° e 2° in comune con altre unità del fabbricato

Consistenza

Abitazione in proprietà esclusiva, Foglio 21 particella 286 sub 3

- Superficie interna netta (S.I.N.)⁶ da rilievo diretto:

- Garage:		mq. 16,12
- Deposito		mq. 17,86
- Abitazione piano 1°:	cucina/pranzo	mq. 25,20
	letto 1	mq. 18,45
	letto 2	mq. 9,10

		mq 52,75
	balcone	mq. 2,75

- Superficie catastale indicata in visura: mq. 79,00 incluso aree scoperte (rilievo ex DPR 138/1998)

- Consistenza catastale riportata in visura: vani 4

⁶ **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.).

Unità in comproprietà, Foglio 21 particella 286 sub 1 (quota del debitore 200/1000)

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

- Deposito piano terra: **mq. 19,25**

- Garage piano terra: **mq. 21,56**

- Abitazione p. 1° e 2°: mq. 5,25 scala piano t-1°
mq. 8,40 corridoio piano 1°
mq. 2,52 w.c. piano 1°
mq. 5,06 scala piano 1-2°
mq. 8,40 corridoio piano 2°
mq. 8,25 w.c. piano 2°

mq. 37,88 totale abitazione in comune

Quota ideale del debitore: 1/5 = mq. 7,58

- Superficie catastale indicata in visura: mq. 81,00

Servizi igienici

N. 1 al piano primo e n 1 al piano secondo (in comproprietà con gli altri aventi diritto sul fabbricato), con accesso dal corridoio comune; detti servizi fanno parte del deposito subalterno 1, sul quale il debitore vanta diritto di proprietà per 200/1000.

Accessibilità

Le unità immobiliari non consentono 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).

Livello di piano

Piano terra, primo e secondo.

Stato manutentivo

Livello massimo. Le condizioni sono tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione.

Informazioni energetiche - A.P.E.

Dall'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di permuta del 19/7/2021, trasmesso telematicamente dal tecnico redattore sulla piattaforma Regionale e registrato con numero progressivo APE - AENGR-524390-09/07/2021 10.34.49.259, l'abitazione risulta in **classe energetica D**.

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, gli immobili sono ubicati in Zona 2 (sismicità media), caratterizzata dalla possibilità di terremoti abbastanza forti.

Inquinamento

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

Impianti

- Impianto elettrico sottotraccia, con quadro di distribuzione dotato di interruttori magnetotermici (salvavita); scatole in plastica, supporti e placche normalmente in uso.
- Impianto idrico sottotraccia con adduzione dalla rete idrica pubblica.
- Impianto di scarico reflui sottotraccia collegato ad una vasca settica ubicata in proprietà aliena.
- Serbatoio GPL installato all'esterno su proprietà del debitore.
- Caldaia Immergas Victrix TT, in opera sulla parete esterna all'ingresso dell'u.i. all'esterno.
- Impianto di riscaldamento gestito anche dal termocamino in cucina; radiatori in ghisa.

Ascensore esclusivo

Non presente

Esposizione

Medio. L'unità ha una esposizione rispetto ai punti cardinali favorevole solo parzialmente.

Luminosità

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

Panorama

Livello minimo: non sono presenti vedute o affacci significativi.

Funzionalità

Livello medio: i vani principali sono prevalentemente distribuiti in maniera razionale.

Finiture

Livello medio. Finiture di tipo ordinario e realizzate in modo sufficientemente adeguato con l'impiego di materiali di media qualità.

Economico

Abitazione in proprietà esclusiva, Foglio 21 particella 286 sub 3: abitata dall'usufruttuaria.
Unità in comproprietà, Foglio 21 particella 286 sub 1: utilizzata dagli altri comproprietari.

Istituzionale-normativo

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. (cfr. capitolo 7: pratiche edilizie e situazione urbanistica).

Unità in proprietà esclusiva, Foglio 21 particella 286 sub 3

Abitazione con garage e deposito pertinenziali

Unità in comproprietà, Foglio 21 particella 286 sub 1

Depositi e garage con porzioni comuni (wc e corridoi).

3.1.3b Il terreno

Descrizione

Tutte le particelle che compongono il lotto hanno forma regolare; la superficie complessiva è pari a mq 1.802,00, ma, come dettagliato nei capitoli precedenti, non su tutte le particelle il debitore vanta diritti per l'intero.

Seppur sinteticamente, ritengo opportuno evidenziare, anche per le eventuali valutazioni in merito del Giudice dell'esecuzione, l'opera pubblica e il relativo iter che hanno interessato la particella n. 489 di mq. 447. Detta particella, derivata dalla n. 92, fu interessata dai "Lavori di normalizzazione degli acquedotti del Calore, 1° lotto" della tratta acquedottistica Cassano Irpino-Canale di Montemarano, il cui "piano parcellare dei terreni occupati e da occupare permanentemente con l'esecuzione dei suddetti lavori" fu reso esecutivo con ordinanza della Prefettura di Avellino n. 45173/S1A del 21/10/1987, con notifica l'1/4/1989 ai danti causa del debitore dell'indennità offerta; l'iter si ferma a questo punto, non esistendo agli atti accettazioni di indennità o depositi della stessa, né l'emissione e la trascrizione nei pubblici registri immobiliari del decreto di trasferimento, alla stregua delle altre particelle espropriate, per le quali le Ditte concordatarie hanno accettato l'indennità e che oggi sono state trasferite, ex lege, al Patrimonio della Regione Campania. Allo stato quindi, la particella è da ritenersi ancora in proprietà del debitore, salvo definizione dell'iter, sempre possibile, su iniziativa del proprietario o della Regione. In merito è allegata tutta la documentazione richiesta dallo scrivente agli Enti consultati al fine di ricostruire l'iter descritto: Alto Calore, Prefettura, Regione, Ragioneria dello Stato (Cfr. allegati 5 e 6).

Ubicazione

Buona. Il fondo è ubicato a circa 2 km. dal centro del comune di Montemarano.

Accessibilità

Buona. Il fondo riceve accesso diretto dalla Strada Statale Appia, senza alcuna limitazione per gli ordinari mezzi agricoli.

Forma

Regolare.

Ampiezza

Medio. Costituito da particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficientemente prossima a quella media della zona.

Esposizione

Buona. Condizioni ottimali in relazione alla qualità di coltura censita in catasto.

Giacitura

Acclive. Con pendenza media compresa tra il 20 e 22%, senza problemi particolari per il deflusso delle acque.

Consistenza e quote di proprietà del debitore

Foglio 21 particella n. 569, mq. 735,00, quota di proprietà del debitore 1/1

Foglio 21 particella n. 571, mq. 575,00, quota di proprietà del debitore 1/1

Foglio 21 particella n. 572, mq. 45,00, quota di proprietà del debitore 200/1000

Foglio 21 particella n. 489, mq. 447,00, quota di proprietà del debitore 1/18

Stato manutentivo e di conservazione, coltura.

Normale. Coltivato a seminativo, orto per fabbisogno familiare e qualche albero da frutto.

Conduzione

Governati.

Risorsa Irrigua

Si.

Economico

Immobile in uso alla proprietà.

Inquinamento

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

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, gli immobili sono ubicati in Zona 2 (sismicità media), caratterizzata dalla possibilità di terremoti abbastanza forti.

Esposizione

Normale. Le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla coltura indicata in catasto e ad altre eventualmente impiantabili.

Recinzioni. Opere e manufatti.

Presente una recinzione in paletti di ferro e rete metallica solo lungo il confine della particella con le particelle 354 e 1157 (lato Nord, Nord/Est).

Confini

Solo parzialmente materializzati.

3.2 Quote di proprietà, diritti, ecc.

Si riportano i **diritti e le relative quote vantati dal debitore sui beni pignorati**, così come rilevati dai titoli di provenienze trascritti nei pubblici registri.

Si evidenzia che la quota di proprietà del terreno particella n. 572 è pari a 200/1000, giusta l'atto di divisione rogato dal Notaio Romano Laura il 7/3/1987 rep. 6856 ("... resta anche in comune a tutti gli assegnatari del fabbricato la corte particella 572.."), mentre nell'atto di pignoramento trascritto dal creditore precedente risultano indicati 166/1000.

3.2.1a L'abitazione e le annesse pertinenze

- **Foglio 21 particella 286 sub 3**
Diritto di nuda proprietà per 1/3
Diritto di proprietà per 2/3
- **Foglio 21 particella 286 sub 1**
Diritto di proprietà per 200/1000

3.2.1b I terreni

- **Foglio 21 particella 569**
Diritto di proprietà per 1/1
- **Foglio 21 particella 571**
Diritto di proprietà per 1/1
- **Foglio 21 particella 572**
Diritto di proprietà per 200/1000
- **Foglio 21 particella 489**
Diritto di proprietà per 1/18

3.3 Identificativi catastali

3.3.1a L'abitazione e le annesse pertinenze

- **Foglio 21 particella 286 sub 3**

Piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani

Superficie catastale: 79 m² totale Rendita catastale: euro 132,21

Ditta catastale



- **Foglio 21 particella 286 sub 1**

Piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 53,00 Rendita catastale: euro 52,01

Ditta catastale



3.3.1b I terreni

- **Foglio 21 particella 569**

Divisa in 3 porzioni: mq. 200 seminativo classe 3, mq. 300 vigneto classe 3 e mq. 235

Seminativo arborato classe 3 R.D. euro 4,21 R.A. euro 3,42

Ditta catastale



- **Foglio 21 particella 571**

Seminativo arborato classe 3 R. D. euro 1,34 R.A. euro 1,78

Ditta catastale



- **Foglio 21 particella 572**

Seminativo arborato classe 3 R. D. euro 0,10 R.A. euro 0,14

Ditta catastale



- **Foglio 21 particella 489**

Seminativo arborato classe 3 R. D. euro 1,04 R.A. euro 1,39

Ditta catastale



3.4 Coerenze catastali

3.4.1a L'abitazione e le annesse pertinenze

Foglio 21 particella 286 sub 3



Foglio 21 particella 286 sub 1



3.4.1a I terreni



3.5 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione

- Appartamento e pertinenze particella 286 sub 3: occupato dall'usufruttuaria
- Garage e deposito in comproprietà particella 286 sub 1: utilizzati dagli altri comproprietari
- Terreni foglio 21 particelle 569 e 571: liberi
- Terreni in comproprietà foglio 21 particelle 489 e 572: utilizzati dagli altri comproprietari

Non esistono contratti di locazione, comodato e/o altra natura registrati presso la competente sede dell'Agenzia Entrate (cfr. certificazione Agenzia Entrate_Allegato 6).

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 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 del 14/3/2022 registro particolare n. 284 registro generale n. 4170

Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano – Repertorio n. 10409 del 21/6/2021

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna

Capitale Euro 26.000,00

Spese Euro 9.000,00

Totale Euro 35.000,00

A favore di:

Contro:

Sui seguenti immobili:

- per il diritto di proprietà quota di 2/3 su u.i. catasto fabbricati F. 21 p.lla 286 sub 3;
- per il diritto di nuda proprietà quota di 1/3 su u.i. catasto fabbricati F. 21 p.lla 286 sub 3;
- per il diritto di proprietà quota di 1/18 su terreni catasto F. 21 p.lla 489;
- per il diritto di proprietà quota di 1/18 su terreni catasto F. 21 p.lla 1191 sub 1
(come già evidenziato in verifica documentazione, bene non di proprietà del debitore);
- per il diritto di proprietà quota di 166/1000 su terreni catasto F. 21 p.lla 572;
- per il diritto di proprietà quota di 200/1000 su u.i. catasto fabbricati F. 21 p.lla 286 sub 1;
- per il diritto di proprietà quota di 1/1 su terreni catasto F. 21 p.lle 569 e 571.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

1. Trascrizione del 29/8/2022 registro particolare n. 12545 registro generale n. 14748.

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento

Pubblico ufficiale: Tribunale Avellino – Repertorio n. 2047 del 22/7/2022.

A favore di:

Contro:

Sui seguenti immobili:

- per il diritto di proprietà quota di 2/3 su u.i. catasto fabbricati F. 21 p.lla 286 sub 3;
- per il diritto di nuda proprietà quota di 1/3 su u.i. catasto fabbricati F. 21 p.lla 286 sub 3;
- per il diritto di proprietà quota di 1/18 su terreni catasto F. 21 p.lla 489;
- per il diritto di proprietà quota di 1/18 su terreni catasto F. 21 p.lla 1191 sub 1
(come già evidenziato in verifica documentazione, bene non di proprietà del debitore);
- per il diritto di proprietà quota di 166/1000 su terreni catasto F. 21 p.lla 572;
- per il diritto di proprietà quota di 200/1000 su u.i. catasto fabbricati F. 21 p.lla 286 sub 1;
- per il diritto di proprietà quota di 1/1 su terreni catasto F. 21 p.lle 569 e 571.

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 millesimali, liti giudiziarie, altro.

Nessuna. Il fabbricato non è costituito in Condominio.

5.2 Servitù e patti

Diritto di fruire per tutti gli assegnatari del fabbricato della sorgente presente sul fondo assegnato a [REDACTED] (particelle 568 e 570) con l'atto di divisione del Notaio Romano Laura del 7/3/1987 rep n. 6856.

6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

6.1 Attuale proprietario

- **Foglio 21 particella 286 sub 3**

Dal 19/7/2021 ad oggi

[REDACTED]

Diritto di nuda proprietà per 1/3 e diritto di proprietà per 2/3

[REDACTED]

Diritto di usufrutto per 1/3, in virtù dell'atto di permuta rogato dal Notaio Giovanna Coscia il 19/7/2021, rep. n. 2148 racc. n. 1672, trascritto ad Avellino il 22/7/2021 ai nn. 12383/10265.

- **Foglio 21 particella 286 sub 1**

Dal 31/5/2002 ad oggi

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 200/1000, in virtù dell'atto di ricognizione catastale rogato dal Notaio Laura Romano il 31/5/2002, rep. n. 35890 racc. n. 15561, trascritto ad Avellino il 18/6/2002 ai nn. 11873/10100.

- **Foglio 21 particella 569**

Dal 7/3/1987 ad oggi

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1, in virtù dell'atto di divisione rogato dal Notaio Laura Romano il 7/3/1987, rep. n. 6856 racc. n. 3153, trascritto ad Avellino il 24/3/1987 ai nn. 3823/3342.

- **Foglio 21 particella 571**

Dal 7/3/1987 ad oggi

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1, in virtù dell'atto di divisione rogato dal Notaio Laura Romano il 7/3/1987, rep. n. 6856 racc. n. 3153, trascritto ad Avellino il 24/3/1987 ai nn. 3823/3342.

6.2 Precedenti proprietari

- **Foglio 21 particella 286 sub 3**

1. Dall'11/10/2003 al 19/7/2021

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1. In virtù del consolidamento di usufrutto a seguito della morte

[REDACTED]

2. Dal 31/5/2002 all'11/10/2003

[REDACTED]

Diritto di nuda proprietà

[REDACTED]

Diritto di usufrutto

In virtù dell'atto di ricognizione catastale rogato dal Notaio Laura Romano il 31/5/2002, rep. n. 35890 racc. n. 15561, trascritto ad Avellino il 18/6/2002 ai nn. 11873/10100.

3. Dal 7/3/1987 al 31/5/2002

[REDACTED]

Diritto di nuda proprietà

[REDACTED]

Diritto di usufrutto

In virtù dell'atto di divisione rogato dal Notaio Laura Romano il 7/3/1987, rep. n. 6856 racc. n. 3153, trascritto ad Avellino il 24/3/1987 ai nn. 3823/3342 (fabbricato ante ricostruzione).

- **Foglio 21 particella 286 sub 1**

1. Dal 7/3/1987 al 31/5/2002

[REDACTED]

In virtù dell'atto di divisione rogato dal Notaio Laura Romano il 7/3/1987, rep. n. 6856 racc. n. 3153, trascritto ad Avellino il 24/3/1987 ai nn. 3823/3342 (fabbricato ante ricostruzione).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie in corso, provvedimenti di Enti, ecc.

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato ricostruito dopo il sisma del 23/11/1980, in virtù dei provvedimenti di seguito elencati.

1. Decreto di Concessione contributo ex legge 219/81 n. 220/bis del 12/2/1988 di lire 230.319.760, previo parere favorevole alla esecuzione dei lavori della Commissione ex art. 14 l. 219/81 nella seduta del 9/2/1988.
2. Decreto di Concessione contributo ex legge 219/81 n. 220/definitivo del 21/9/1995 di lire 234.599.531, prot. n. 19/220 pratica n. 3428/91, previo parere favorevole della Commissione ex art. 14 l. 219/81 nella seduta del 2/8/1994.

Inizio lavori: 20/5/1988 - Ultimazione lavori: 24/2/1990.

Come risulta dall'attestazione rilasciata dal responsabile dell'UTC il 17/1/2023 con prot. n. 98, non risultano altre pratiche edilizie presentate per il fabbricato di cui trattasi; altresì, come da attestazione rilasciata dallo stesso Ufficio il 16/2/2023 con prot. n. 1071, non risultano presentate istanze né rilasciati titoli edilizi per edificazioni sui terreni pignorati. Tutta la documentazione sopra elencata costituisce l'allegato 3.

7.2 Deposito al Genio Civile, collaudo statico e altre certificazioni

Il progetto delle strutture è stato depositato presso l'Ufficio del genio di Avellino il 20/5/1988 con prot. n. 10742 deposito n. 21657. Il certificato di collaudo statico è stato depositato presso il medesimo ufficio l'11/6/1991 (cfr. allegato 4).

7.3 Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Montemarano (AV) il 6/3/1996 con prot. n. 3428/91 (cfr. allegato 3).

7.4 Contesto urbanistico

7.4.1 Strumenti urbanistici vigenti

Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 6/6/2020, secondo il quale **tutti gli immobili del compendio pignorato ricadono in zona a destinazione agricola E1**, i cui parametri urbanistici sono riportati nelle Norme di Attuazione

allegate allo strumento urbanistico, disponibile sul sito web istituzionale del Comune; nell'allegato CDU se ne riporta lo stralcio specifico.

7.4.2 Strumenti urbanistici adottati

Nessuno.

7.4.3 Altri strumenti normativi locali

R.U.E.C. - Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30/11/2020.

Per quant'altro non espressamente riportato, si rimanda alla visione dell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 17/1/2023 con prot. n. 98 (cfr. allegato 3).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità urbanistica ed edilizia.

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

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

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

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

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

¹⁰ Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. 1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. 2-bis. Le disposizioni del presente articolo si

disposizioni dell'art. 46, commi 5 e 5bis¹¹ del DPR 380/2001 e, in caso positivo, indicandone il relativo iter e i costi da sostenere.

applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 23, comma 01](#), eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività. 2-ter. (comma abrogato dall'[art. 10, comma 1, lettera o\), della legge n. 120 del 2020](#))

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

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

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

8.2 Conformità sismica

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

8.3 Conformità catastale

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

8.4. Conformità tecnico-impiantistica

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

8.5. Agibilità dell'immobile

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

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

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

8.1 Conformità urbanistica ed edilizia

8.1.1. Baracche sulla particella di terreno n. 571

- **Esito: non conforme e non regolarizzabile. Ripristino stato dei luoghi.**
- **Descrizione**: n. 2 baracche in lamiera realizzate *sine titulo*. Mancano i requisiti della cosiddetta “doppia conformità urbanistica”.
Baracca 1, mq. 21,00: mancato rispetto dell’indice It pari 0,03 fissato dal PUC vigente, manca superficie minima del fondo fissata dal Pdf previgente.
Baracca 2, mq. 10,75: mancato rispetto distanza dai confini e dai fabbricati prevista sia dal PUC vigente che dal Pdf previgente; manca superf. minima fondo fissata dal Pdf previgente.
- **Pratica necessaria**: C.I.L.A. ex art. 6bis DPR 380/2001 per rimozione delle opere.
- **Criticità**: **bassa**
- **Tempi di regolarizzazione**: **7 giorni**
- **Costi**: **euro 1.300,00** (milletrecento/00) * onnicomprensivi, così distinti:
 - Demolizione e trasporto a rifiuto materiale di risulta: 800,00 (ottocento/00)
 - Spese amministrative ed onorario professionale: euro 500,00 (cinquecento/00)

* Salvo eventuali variazioni dei costi stimati intervenute dalla data di redazione della presente alla data di presentazione della pratica e di esecuzione dell’intervento.

8.2 Conformità sismica

- **Esito**: **conforme**.
Tutta la documentazione risulta regolarmente depositata all’Ufficio del Genio Civile.

8.3 Conformità catastale

8.3.1 Abitazione in proprietà esclusiva, Foglio 21 particella 286 sub 3

- **Esito**: **non conforme ma regolarizzabile**.
- **Descrizione**: il locale destinato a garage al piano terra è censito unitamente all’abitazione come vano accessorio; va frazionato e censito come unità autonoma in categoria C/6, al fine di uniformare le planimetrie catastali alla situazione urbanistica.
- **Pratica necessaria**: pratica catastale DOCFA per frazionamento in 2 u.i.
- **Criticità**: **bassa**
- **Tempi di regolarizzazione**: **7 giorni**
- **Costi**: **euro 700,00** (seicento/00) * onnicomprensivi, così distinti:
 - onorario professionale: euro 600,00 (seicento/00)
 - Diritti Agenzia Entrate: euro 100,00 (cento/00)

* Salvo eventuali variazioni dei costi stimati intervenute dalla data di redazione della presente alla data di presentazione della pratica ed esecuzione dell’intervento.

8.3.2. Deposito, garage, vano scala, ecc. in comproprietà, Foglio 21 particella 286 sub 1

- **Esito: non conforme ma regolarizzabile.**
- **Descrizione:** il locale destinato a garage al piano terra è censito come vano accessorio unitamente agli altri ambienti destinati ad abitazione, tutti come bene comune censibile; va frazionato e censito come unità autonoma in categoria C/6, al fine di uniformare le planimetrie catastali alla situazione urbanistica.
- **Pratica necessaria:** pratica catastale DOCFA per frazionamento in 3 u.i.
- **Criticità: bassa**
- **Tempi di regolarizzazione: 7 giorni**
- **Costi: euro 700,00 (settecento/00) * onnicomprensivi, così distinti:**
 - onorario professionale: euro 600,00 (seicento/00)
 - Diritti Agenzia Entrate: euro 100,00 (cento/00)
- **Quota debitore: 1/5 = Euro 140,00 (centoquaranta/00)**

* Salvo eventuali variazioni dei costi stimati intervenute dalla data di redazione della presente alla data di presentazione della pratica ed esecuzione dell'intervento.

8.4 Conformità impianti tecnologici

8.4.1 Serbatoio G.P.L. installato sulla particella 571

- **Esito: non conforme ma regolarizzabile**
- **Descrizione:** difformità rispetto alle norme dettate in materia dal Decreto Ministeriale 14/5/2004: approvazione regola tecnica di prevenzione incendi per l'installazione e l'esercizio dei depositi di gpl con capacità complessiva non superiore a 13 mc. Mancato rispetto delle distanze minime di sicurezza dai confini e dal fabbricato; area di contorno inferiore ai 5 m e con presenza di vegetazione pericolosa; assenza segnaletica.
- **Criticità: media**
- **Tempi di regolarizzazione: 15 giorni**
- **Pratica necessaria:** S.C.I.A. ex art. 4 DPR 151/2011 per attività codificata 4.3.A, previo adeguamento del serbatoio con installazione in conformità alla citata regola tecnica.
- **Costi: euro 1.762,00 (millesettecentosessantadue/00) * onnicomprensivi, così distinti:**
 - Opere per spostamento ed adeguamento serbatoio esistente: 900,00 (novecento/00)
 - Onorario professionale presentazione SCIA: euro 700,00 (settecento/00)
 - Diritti tesoreria Stato - VV.F.: euro 162,00 (centosessantadue/00)

* Salvo eventuali variazioni dei costi stimati intervenute dalla data di redazione della presente alla data di presentazione della pratica ed esecuzione dell'intervento.

8.5 Conformità agibilità

Il certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Montemarano (AV) il 6/3/1996 con prot. n. 3428/91, a conclusione dei lavori di ricostruzione ex legge 219/81 (cfr. allegato 3).

9. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

9.1 Basi della valutazione e criterio di stima

Il valore di mercato e i valori diversi da quello di mercato rappresentano le basi della valutazione. I criteri di stima sono norme metodologiche su cui si fonda la distinzione dell'oggetto della ricerca del valore, discendono dalla finalità della valutazione e ne indicano la modalità di svolgimento.

Nell'ambito del sistema dell'espropriazione forzata, gli artt. 517, 518 e 609 del Codice di Procedura Civile, nonché l'art. 164 bis delle disposizioni di attuazione del medesimo Codice¹³, impongono di procedere alla stima secondo il criterio di presumibile *valore di realizzo* dei beni.

Altresì, la valutazione degli immobili oggetto di procedure esecutive (giudiziali e stragiudiziali), implica il rispetto di alcune normative vigenti in materia 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**
-

¹³ **Art. 517 - Scelta delle cose da pignorare.** Il pignoramento deve essere eseguito sulle cose che l'ufficiale giudiziario ritiene di più facile e pronta liquidazione, nel limite di un presumibile valore di realizzo pari all'importo del credito precettato aumentato della metà. In ogni caso l'ufficiale giudiziario deve preferire il danaro contante, gli oggetti preziosi e i titoli di credito che ritiene di sicura realizzazione [520].

Art. 518 - Forma del pignoramento. L'ufficiale giudiziario redige delle sue operazioni processo verbale [523] nel quale dà atto dell'ingiunzione di cui all'articolo 492 e descrive le cose pignorate, nonché il loro stato, mediante rappresentazione fotografica ovvero altro mezzo di ripresa audiovisiva, determinandone approssimativamente il valore ⁽²⁾, con l'assistenza, quando occorre, di uno stimatore da lui scelto [disp. att. 161]. Se il pignoramento cade su frutti non ancora raccolti o separati dal suolo o su bachi da seta [516], l'ufficiale giudiziario ne descrive la natura, la qualità e l'ubicazione [disp. att. 165]. Quando ritiene opportuno differire le operazioni di stima l'ufficiale giudiziario redige un primo verbale di pignoramento, procedendo senza indugio e comunque entro il termine perentorio di trenta giorni alla definitiva individuazione dei beni da assoggettare al pignoramento sulla base dei valori indicati dall'esperto, al quale è consentito in ogni caso accedere al luogo in cui i beni si trovano.

Art. 609 - Provvedimenti circa i mobili estranei all'esecuzione. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, l'ufficiale giudiziario intima alla parte tenuta al rilascio ovvero a colui al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se colui che è tenuto a provvedere all'asporto non è presente, mediante atto notificato a spese della parte istante. Quando entro il termine assegnato l'asporto non è stato eseguito l'ufficiale giudiziario, su richiesta e a spese della parte istante, determina, anche a norma dell'articolo 518, primo comma, il presumibile valore di realizzo dei beni ed indica le prevedibili spese di custodia e di asporto. Quando può ritenersi che il valore dei beni è superiore alle spese di custodia e di asporto, l'ufficiale giudiziario, a spese della parte istante, nomina un custode e lo incarica di trasportare i beni in altro luogo. Il custode è nominato a norma dell'articolo 559. In difetto di istanza e di pagamento anticipato delle spese i beni, quando non appare evidente l'utilità del tentativo di vendita di cui al quinto comma, sono considerati abbandonati e l'ufficiale giudiziario, salva diversa richiesta della parte istante, ne dispone lo smaltimento o la distruzione.

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", aggiornate con delibera del 7 dicembre 2021.

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

Le dinamiche che caratterizzano le procedure giudiziali, non sempre però 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 molto 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"; 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.

Tutto ciò premesso, chiara la necessità di individuare un valore di vendita giudiziaria (Judicial Market Value - JMV) in luogo del valore di mercato (Open Market Value – OMV), per superare le criticità succitate, nel caso specifico è stato adottato il **metodo del confronto di mercato (o Market approach)**, anche definito Mca - Market comparison approach.

Il metodo del confronto di mercato (MCA) , è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables), contrattati liberamente tra le parti e oggetto di compravendita in epoca recente, di prezzo o di canone noti rilevati nello stesso segmento di mercato¹⁴, secondo una metodologia aderente alla dottrina estimativa moderna, ai principi valutativi internazionali ed alla specifica normativa di riferimento, ossia: **rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche e della consistenza degli immobili comparabili con l'immobile oggetto di stima, procedendo, nel considerare informazioni e prezzi, a tutti quegli aggiustamenti, correlati a circostanze di fatto (come, ad esempio, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile) e ad elementi giuridici (quali, ad esempio, l'assenza di garanzia per vizi, lo stato di possesso, quanto dovuto a titolo di oneri per la regolarizzazione urbanistica), necessari ad evidenziare le eventuali differenze tra le caratteristiche dei comparabili e quelle del bene in oggetto e formulando ove necessario, in aggiunta all'indicazione del valore base, oltre agli adeguamenti e correzioni richiesti dall'art. 568 del Codice di procedura Civile, assunzioni o assunzioni speciali per chiarire lo stato dell'immobile nello scambio ipotetico, che tenga conto delle dinamiche della vendita giudiziaria.**

¹⁴ Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa dello stesso. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione; è una parte del mercato costituita da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. In concreto, è definito rispetto ai seguenti principali parametri, espressi in termini numerici e/o letterali: localizzazione, economico, caratteristiche del sito, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, filter, fase del mercato immobiliare.

9.2 Analisi del mercato, rilevamento dei dati, eventuali assunzioni

L'analisi di mercato (market analysis) svolta ai fini di un'appropriata valutazione, ha compreso, tra l'altro:

- L'approfondimento delle dinamiche del mercato immobiliare, già noto allo scrivente ausiliario, ma utilizzando anche fonti quali Agenzia Entrate, il Borsino Immobiliare (in allegato i report) e operatori immobiliari locali, al fine di identificarne la congiuntura, ossia la fase del ciclo economico che lo caratterizza in questo periodo, rilevando tutti quei fattori endogeni ed esogeni che lo influenzano, al cui **esito sono emersi un mercato tutt'altro che dinamico, prezzi e transazioni da anni in flessione.**
- L'identificazione del segmento di mercato.
- Un'analisi statistica del numero di compravendite che caratterizzano il mercato immobiliare a livello nazionale e locale.
- L'individuazione dello stock immobiliare, dal quale individuare i comparabili.
- La rilevazione e l'analisi degli elementi economico-estimativi e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile da stimare e di quelli assunti come comparabili (**densità, coltura, giacitura, accessibilità/ubicazione, presenza di viabilità interna ai lotti, stato di conservazione generale, ecc per i terreni; stato di conservazione, vetustà, consistenza, pregio delle rifiniture, ecc. per il fabbricato**), misurate con una scala di valori e ciascuna con il proprio indice mercantile e, quindi, il prezzo marginale (variazione del prezzo totale pagato al variare della caratteristica).
- L'identificazione di ogni altra utile indicazione del mercato.

All'esito dell'analisi, si sono individuati i seguenti prezzi correnti di mercato, applicabili alla valutazione de quo:

- Abitazione con depositi pertinenziali: 450,00 Euro/mq.
- Garage: 400,00 Euro/mq.
- Terreni: 3,50 Euro/mq.

9.3 Sviluppo della valutazione

- **Calcolo valore unità esclusiva del debitore, U.I. foglio 21 particella 286 sub 3
2/3 piena proprietà e 1/3 nuda proprietà**

Abitazione:

Superficie commerciale = mq. $(52,75 + (17,86 \times 0,50) + (2,75 \times 0,30)) =$ mq. 62,50

Valore al mq.: Euro 450,00

Valore totale: Mq. 62,50 x 450,00 Euro/mq = Euro 28.125,00

Garage:

Superficie commerciale = mq. 16,12

Valore al mq.: Euro 400,00

Valore totale: Mq. 16,12 x 400,00 Euro/mq = Euro 6.448,00

Valore della piena proprietà: -----
Euro 34.573,00

Valore dell'usufrutto per 1/3, determinato a norma dell'art. 46 del DPR 131/1986, assumendo come *annualità* l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse; il valore dell'annualità così determinato va moltiplicato per il coefficiente corrispondente all'età dell'usufruttuario, ricavato dal prospetto allegato al suddetto DPR come sostituito dal D. Min. Economia e Fin. 20/12/2022 (nel caso specifico è pari a 2).

Valore dell'annualità: euro $34573,00/3 \times 5\% =$ euro 576,22

Valore dell'usufrutto per 1/3: euro $576,22 \times 2 =$ euro 1.152,44

Valore della nuda proprietà per 1/3: euro 10.371,89

Valore della piena proprietà per 2/3: euro 23.048,67

Valore diritti del debitore sull'unità immobiliare

nello stato di fatto e diritto in cui si trova: euro 33.420,56

Detrazioni oneri regolarizzazione catastale: euro 700,00 -

Detrazioni oneri regolarizzazione serbatoio Gpl: euro 1.762,00 -

Valore diritti pignorati al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'u.i. euro 30.958,56

- **Calcolo valore unità in comproprietà, U.I. foglio 21 particella 286 sub 1
200/1000 piena proprietà**

Abitazione:

Superficie commerciale = mq. $(37,88 + (19,25 \times 0,50)) =$ mq. 47,50

Valore al mq.: Euro 450,00

Valore totale: Mq. 47,50 x 450,00 Euro/mq = Euro 21.375,00

Garage:

Superficie commerciale = mq. 21,56

Valore al mq.: Euro 400,00

Valore totale: Mq. 21,56 x 400,00 Euro/mq = Euro 8.625,00

Valore dell'u.i. nello stato di fatto e diritto in cui si trova: Euro 30.000,00

Valore quota del debitore pari ad 1/5: Euro 6.000,00

Riduzione 20% criticità vendita quota indivisa Euro 1.200,00 -

Detrazioni oneri regolarizzazione catastale, pro quota: Euro 140,00 -

Valore diritti pignorati al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'u.i. euro 4.660,00

- **Calcolo valore terreni in proprietà esclusiva al debitore, Foglio 21 p.lle 569 e 571**

Superficie commerciale = mq. 1.310,00

Valore al mq.: Euro 3,50

Valore totale: Mq. 1.310,00 x 3,50 Euro/mq = Euro 4.585,00

Detrazioni oneri regolarizzazione abuso edilizio: Euro 1.300,00 -

Valore diritti pignorati al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto e diritto in cui si trovano i terreni euro 3.285,00

- **Calcolo valore terreni in comproprietà, Foglio 21 p.lle 489 e 572**

P.lle 489 - Superficie commerciale = mq. $447 \times 1/18 =$ mq. 24,83

P.lle 572 - Superficie commerciale = mq. $45 \times 166/1000 =$ mq. 7,47

Superficie commerciale = mq. 32,30

Valore al mq.: Euro 3,50

Valore totale: Mq. 32,30 x 3,50 Euro/mq = euro 113,05

Riduzione 20% criticità vendita quota indivisa Euro 22,61 -

Valore diritti pignorati al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto e diritto in cui si trovano i terreni euro 90,44

9.4 Quadro sinottico della valutazione

Valore del lotto pignorato, al netto delle riduzioni per oneri di sanatoria

E riduzione per criticità nella vendita di quota indivisa:

€ 30.958,56 + 4.660,00 + 3.285,00 + 90,44 € 38.994,00

Riduzione 10% per l'assenza di garanzia per vizi della compravendita: € 3.899,00 -

**Valore di vendita giudiziaria del lotto, al netto degli aggiustamenti
e delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 35.095,00**

(euro trentacinquemilanovantacinque/00)

9.5 Note sulla comoda divisibilità dei beni

Il concetto di **comoda divisibilità** di un immobile cui fa riferimento l'articolo 720 del Codice Civile, postula che il frazionamento del bene sia attuabile in tante porzioni separate, ciascuna delle quali suscettibile di autonomo e libero godimento da parte di ciascun condividente secondo l'ordinaria normale funzione dell'intero, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessive, e non richiedenti opere complesse o di notevole costo, ovvero porzioni che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risulterebbero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero.

Nella fattispecie, come già ampiamente descritto nei capitoli precedenti, le quote indivise pignorate si riferiscono a:

- 1/5 di una unità immobiliare urbana, composta da un garage e deposito al piano terra di mq. 19,25 e da scale, corridoi e 2 wc distribuiti sui 3 livelli del più ampio fabbricato e a servizio di tutte le unità immobiliari che lo compongono.
- 1/5 di una modesta porzione di terreno circostante il fabbricato di mq. 45,00.
- 1/18 della particella di terreno di mq. 447,00 interessata dall'opera dell'Alto Calore.

In considerazione della distribuzione e della destinazione dell'unità immobiliare urbana e della già modesta dimensione dei terreni (peraltro anche di modesto valore), **appare evidente come non ci siano i presupposti per una comoda divisibilità del bene**, tenuto conto del duplice profilo della divisibilità strutturale anche in relazione alla disciplina urbanistica ed edilizia e della divisibilità economico funzionale in relazione al rapporto fra i costi da sostenere e l'utilità o la perdita di utilità che ne deriverebbe considerando il pregresso utilizzo dei beni.

Atripalda, 20 febbraio 2023

Geom. Luigi Spina

L'esperto stimatore
geom. Luigi SPINA

10. ELENCO ALLEGATI

Formano parte integrante del presente elaborato gli elaborati di seguito elencati.

1. Rilievo fotografico
2. Elaborati grafici immobili pignorati
3. Documentazione edilizia acquisita presso l'U.T.C. del Comune di Montemarano
4. Documentazione acquisita presso il Genio Civile di Avellino
5. Documentazione acquisita presso Alto Calore Servizi di Avellino
6. Certificazioni Enti vari (Agenzia Entrate, MEF – Ragioneria Territoriale dello Stato, Regione Campania).
7. Certificazioni Stato Civile
8. Titoli di provenienza degli immobili pignorati
9. Ispezioni ipotecarie e catastali
10. Nomina, incarico, giuramento, provvedimenti del G.E.
11. Relazione verifica documentazione ex art. 567 cpc
12. Verbali di accesso sui beni
13. Istanze al Giudice, corrispondenza con il Custode, le parti, gli Enti, ecc.
14. Ricevute invio perizia alle parti

Nella presente versione dell'elaborato (con dati oscurati per privacy), si omette l'allegazione degli elaborati dal n. 3 al n. 14. La versione completa dell'elaborato è depositata agli atti del fascicolo telematico relativo alla procedura, nonché nella disponibilità del Custode Giudiziario nominato.

11. BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA

11.1 Bibliografia

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

11.2 Sitografia

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

Dati sociali Montemarano

Abitanti & Andamento demografico

Numero abitanti 2021	2.767
Numero abitanti 2011	3.005
Andamento demografico 2011-2021	Contrazione (-7,92%)

i L'andamento demografico comporta una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni. Gli studi in materia possono influenzare in misura considerevole le quotazioni immobiliari a lungo termine.

Famiglie

Numero Famiglie	1.425
Dimensione nuclei familiari	Medi (2,11 componenti)

i Dalla dimensione media dei nuclei familiari è possibile desumere quale dimensione di immobile risponde maggiormente alla domanda presente nel territorio.

Anzianità & Istruzione

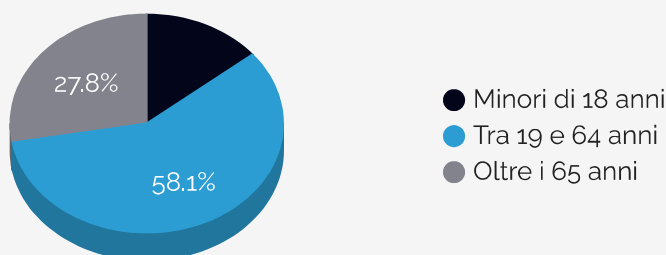
Livello anzianità popolazione	Medio alto (27,8% oltre 65 anni)
-------------------------------	------------------------------------

i L'aumento dell'età media porta alla diminuzione di domanda di acquisto prima casa, perchè il maggior numero di acquirenti è compresa tra i 35 ed i 45 anni seguiti a stretto giro da ragazzi tra i 18 ed i 34 anni.

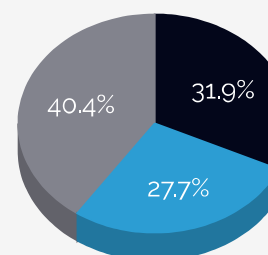
Livello istruzione	Nella media (31,9% diplomati o laureati)
--------------------	--

i Le stime mostrano un andamento asimmetrico della valutazione degli immobili da parte dei proprietari: essa è rivista verso l'alto ma non è rivista al ribasso in caso di potenziale perdita rispetto al valore di acquisto. Tale andamento, indotto dalla natura del mercato, è più marcato per le famiglie con minor livello di istruzione.

Fasce età abitanti nel Comune



Livello istruzione nel Comune



Redditi & Occupazione Montemarano

Tipo & Livello redditi

Prevalenza redditi	Misti
--------------------	-------

📍 Dati territoriali Montemarano

Territorio comunale

Ubicazione comune	Area intermedia
Estensione territoriale	Media (34 kmq)
Altezza media	Collina (820 mt. slm)
Rischio sismico	Medio
Zona climatica	E

🏠 Dati urbanizzazione Montemarano

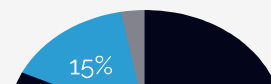
Urbanizzazione comunale

Numero edifici	1.404
Grado di urbanizzazione	Medio basso (41,3 fabbricati/kmq)
i Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il n	
Densità abitativa	Bassa (83,8 abitanti/kmq)
Incidenza edifici inutilizzati	Bassissima (0,64% dello stock)
Incidenza edifici produttivi	Bassissima (0% dello stock)

Destinazioni uso edifici



Epoca costruzione edifici



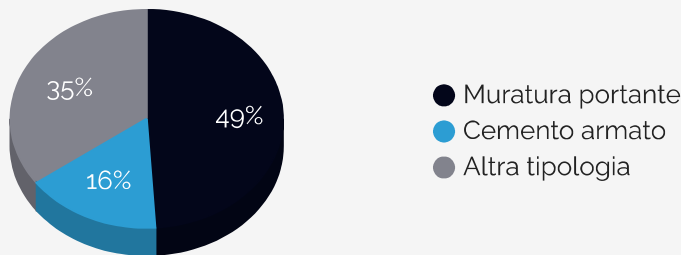
📍 Dettagli urbanizzazione residenziale Montemarano

Urbanizzazione residenziale

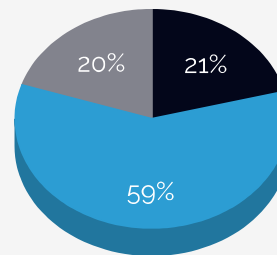
Numero abitazioni	1.838
Incidenza abitazione vuote o 2°case	Medio alta (27,04%)
i Un alto numero di abitazione vuote può incidere in modo significativo sulla potenziale domanda di acquisto o locazione	
Densità costruttiva edifici residenziali	Bassa (1,47 abitazioni per edificio)
Dimensione abitazione media	Media (99,3 mq)
Abitazioni di proprietà	70,66% dello stock - (Media nazionale 77%)
i La percentuale di abitazioni di proprietà indica la propensione all'acquisto od alla locazione della popolazione residente	
Disponibilità abitazioni per abitante	Medio alta (0,71 abitazioni per abitante)

i Il parametro indica il numero di abitazioni presenti per ogni residente nel comune. Una scarsa disponibilità implica una locazione di abitazioni.

Tipologia costruttiva edifici nel comune



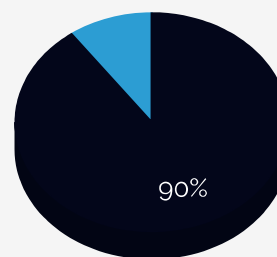
Stati conservazione edifici nel comune



Altezza edifici residenziali

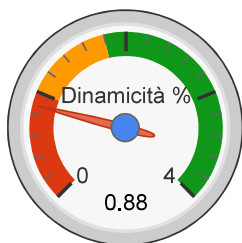


Numero interni edifici residenziali



🏠 Dinamicità di mercato ▶ Montemarano

Dinamicità del mercato Residenziale



Bassa (Vendute il 0,88% di 1.838 abitazioni)

❗ La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto a quelle presenti nel comune. Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principio di base per valutare il mercato immobiliare presente nel territorio comunale.

🏠 Andamento quotazioni ▶ Montemarano

Quotazione media residenziali (abitazioni)

452,03 €/M² (-25.98 % rispetto media provinciale)

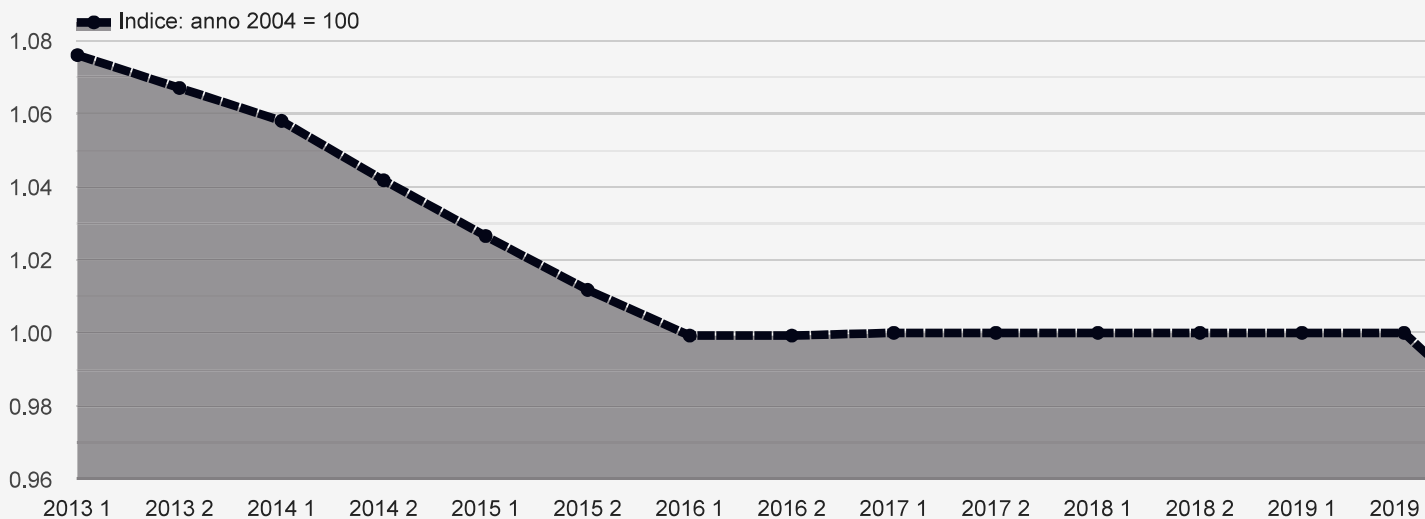
+1.5 % annuo

Quotazione media commerciali (negozi)

464,66 €/M² (-28.62 % rispetto media provinciale)

+1.51 % annuo

Andamento quotazioni residenziali



Principali variazioni storiche (residenziali)

Rispetto al 2004

+10.94 %

Rispetto al 2008

+4.52 %

Rispetto al 2012

-6.15 %

❗ La percentuale rappresenta la differenza fra le quotazioni medie attuali rispetto quelle dell'anno indicato.

🏠 Andamento compravendite ▶ Montemarano

N° Vendite Residenziali

16 vendite - **+61,7% annuo**

N° Vendite Non Residenziali

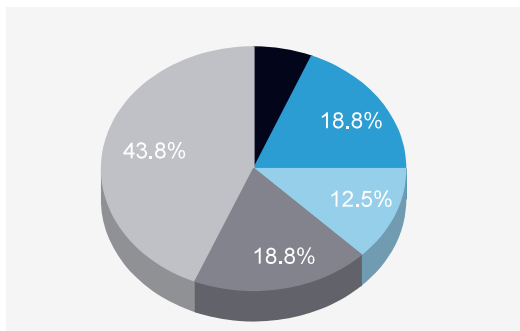
9 vendite - **+350% annuo**

Ripartizione compravendite comune di Montemarano

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinenziali).

Ripartizione Vendite Immobili residenziali

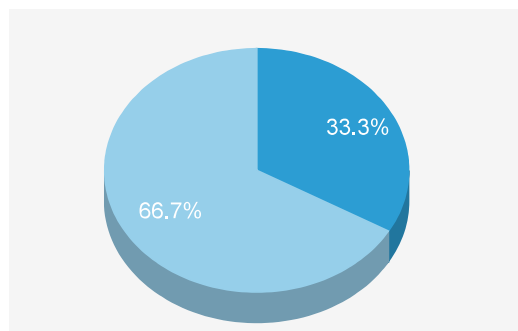
Anno 2021: 16 vendite



- fino a 50 mq **6.3%**
- da 50 a 85 mq **18.8%**
- da 85 a 115 mq **12.5%**
- da 115 a 145 mq **18.8%**
- oltre 145 mq **43.8%**

Ripartizione Vendite Immobili non residenziali

Anno 2021: 9 vendite



- Uffici **0%**
- Negozi Laboratori **33.3%**
- Magazzini Autorimesse **66.7%**
- Alberghi Pensioni **0%**
- Istituti di Credito **0%**
- Fabbricati Commerciali **0%**
- Capannoni Produttivi **0%**
- Capannoni Agricoli **0%**

Storico compravendite residenziali comune di Montemarano

Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione

Anno	0-50 M ²	da 50 a 85 M ²	da 85 a 110 M ²	da 110 a 145 M ²
2021	1	3	2	3
2020	3	2	1	3
2019	4	1	5	0
2018	2	1	3	3
2017	1	5	6	2
2016	3	2	1	4
Media	2	2	3	2

Storico compravendite non residenziali comune di Montemarano

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici
2021	3	0	6	0	0	0	0
2020	2	0	2	0	0	0	0
2019	0	0	8	0	0	0	0
2018	1	0	9	0	0	0	0
2017	3	0	5	0	0	0	0
2016	0	0	5	0	0	0	0
Media	1	0	5	0	0	0	0

Storico compravendite pertinenziali comune di Montemarano

Ripartizione vendite pertinenziali per anno e tipologia

Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte
2021	4	8

Montemarano ▶ Frazione ▶ Case sparse ▶ Popolazione & Urbanizzazione

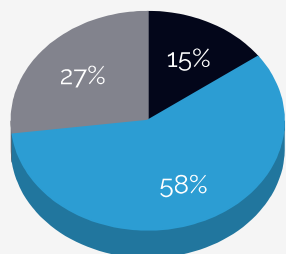
MAPPA ▶ Montemarano ▶ Frazione Case sparse



POPOLAZIONE ▶ Montemarano ▶ Frazione Case sparse

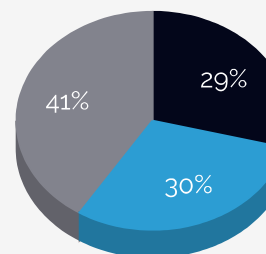
N° abitanti	1.772 (837 Famiglie)
Dimensione nuclei familiari	Medi (2.12 Componenti Per Famiglia)
Livello anzianità	Medio Alto (27% Oltre 65 Anni)
Livello istruzione	Inferiore Alla Media (29,0% Diplomati O L
Livello disoccupazione	Media (10,3% Disoccupati)
Percentuale abitanti stranieri	1,6 %

Fasce età abitanti di Zona



● Minori di 18 anni
● Tra 19 e 64 anni
● Oltre i 65 anni

Livello istruzione di Zona

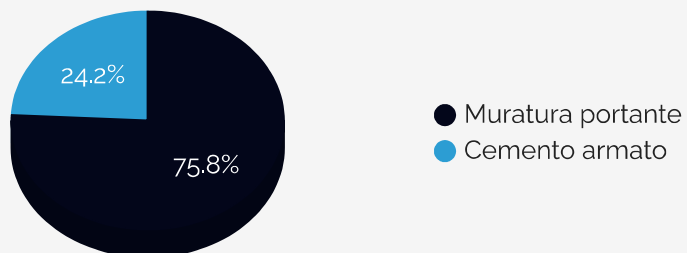


TIPO URBANIZZAZIONE ▶ Montemarano ▶ Frazione Case sparse

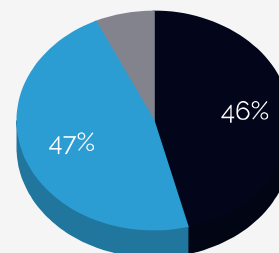


Numero abitazioni	1.068
Abitazioni per edificio	1.19 (Molto Bassa Densità Costruttiva)
Dimensione abitazione media	Media (102.63mq)
Incidenza abitazioni vuote o 2° case	Media (27%)
Incidenza abitazioni di proprietà	(72%)
Disponibilità abitazioni per abitante	Media (0.60 Abitazioni Per Abitante)

Tipologia costruttiva edifici di Zona



Stati conservazione edifici di Zona



→ Sezione compravendite con valori dichiarati.



MONTEMARANO (AV) Contrada Feo

Frazione ▶ Case Sparse

❗ Ogni territorio comunale è suddiviso in: centro principale, frazioni o località ed aree non urbanizzate (case sparse). Nei grandi centri sono presenti anche delle ulteriori ripartizioni del centro principale (Circoscrizioni, Decenteramento Municipi). In questa sezione sono riportati i microdati della ripartizione comunale dove è ubicato l'immobile.

Abitanti Frazione	1.772
Numero edifici	901 (1.0% inutiliz.)
Abitanti per edificio	1,99
Edifici residenziali	99 %
Edifici produttivi-commerciali	0 %
N° abitazioni Frazione	1.068
Abitazioni inutilizzate o 2° case	27 %

Quotazioni zona ▶ La Parte Rurale Del Comune

Posizione zona immobiliare	Tipologia prevalente
Rurale / Non Urbanizz	Zona agricola

Dati catastali

Comune F559 ▶ Sezione ▶ Foglio 21 ▶ Particella 286



↑ Mappa catastale interattiva: muovendo il cursore cambiano i

Perimetro Fogli Area Particelle Sagoma Edifici Nr. Particelle

Quotazioni della zona

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M ² / MESE
<p>Abitazioni 1^a Fascia info (In stabili SUPERIORI allo standard di zona)</p>	<p>Quotazione Minima 473</p>	<p>Quotazione Media 519</p>
<p>Abitazioni Fascia Media info (In stabili nello STANDARD di zona)</p>	<p>Quotazione Minima 353</p>	<p>Quotazione Media 387</p>
<p>Abitazioni 2^a Fascia info (In stabili INFERIORI allo standard di zona)</p>	<p>Quotazione Minima 302</p>	<p>Quotazione Media 324</p>
<p>Ville e Villini</p>	<p>Quotazione Minima 402</p>	<p>Quotazione Media 456</p>

❗ I valori sopraindicati sono riferiti ad immobili di dimensione media ed in medio stato di conservazione. Non sono compresi nelle quotazioni gli immobili che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre i valori possono variare sensibilmente anche a causa dell'immobile. Il valore medio può essere diverso dal valore più frequente.

Livello quotazioni di zona

Livello quotazioni Residenziali

Livello quotazioni commerciali (negozi)

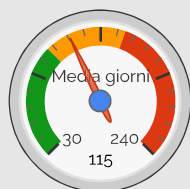
Livello

Analisi statistica delle proposte immobiliari di zona (inserite negli ultimi 12 mesi)

La presente indagine commerciale si basa sulle offerte immobiliari inserite nei principali aggregatori e gestionali immobiliari.

MEDIA GIORNI PERMANENZA SUL MERCATO

Il dato indica il tempo medio intercorso fra la pubblicazione e la successiva eliminazione delle offerte immobiliari residenziali pubblicate in zona. Il dato non rappresenta esattamente il tempo medio di vendita ma è un indicatore della velocità di assorbimento rispetto alla media nazionale.



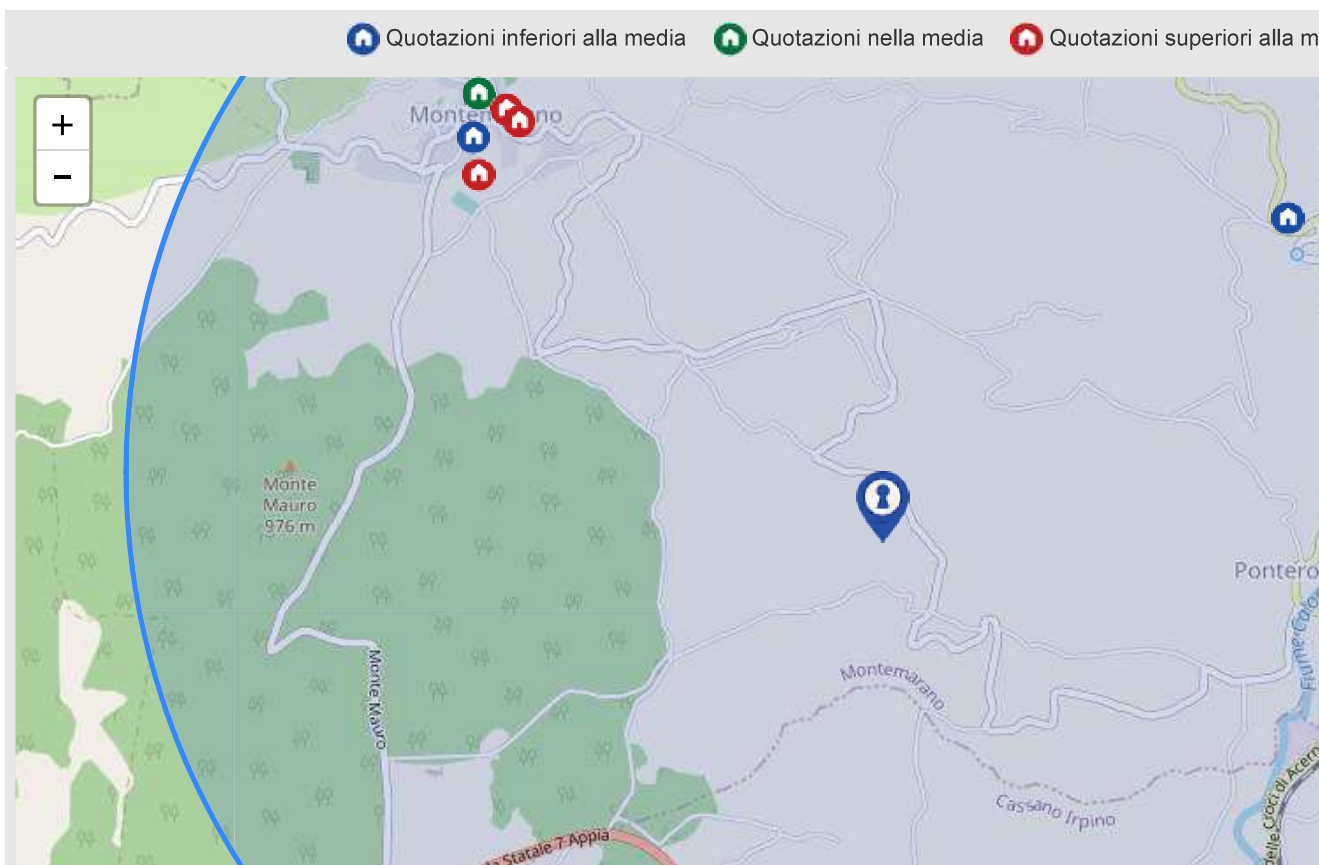
RIPARTIZIONE OFFERTE ● VENDITA ● AFFITTO

Nessun dato rilevato

La presente indagine commerciale si basa su atti di compravendita stipulati nell'area selezionata. Sono stati presi in esame immobili trasferiti per l'intero ed a titolo oneroso. Sono quindi esclusi atti nei quali sono compravendute quote immobiliari o di proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc...). Sono inoltre esclusi dalla statistica "venduto per fascia di prezzi" gli atti stipulati al probabile valore catastale.

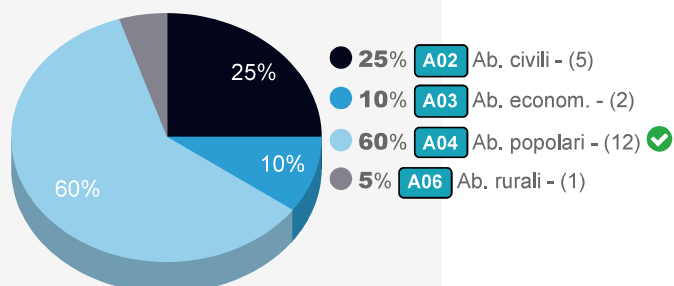
Criteria di ricerca

Area di ricerca	Contrada Feo - Montemarano AV	Periodo ricerca	Da Gennaio 2020 a Luglio 2020
Zona immobiliare	La Parte Rurale Del Comune	Range di prezzo	Da a Euro
Raggio ricerca	3000 Metri	Range di Mq	Da a M ²
Tipologia ricercata	Residenziale	N° atti esaminati	18 Atti

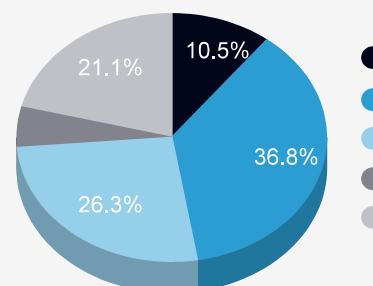


✅ **VMF (Valore di Massima Frequenza):** valore più frequente rilevato nel campione di dati preso in considerazione

VENDUTO PER TIPOLOGIA CATASTALE



VENDUTO PER DI



1. Rilievo fotografico



1 | Vista fabbricato dalla S.S. 7 Appia



2 | Vista fabbricato dalla S.S. 7 Appia

- Proprietà esclusiva del debitore
- Porzioni in comproprietà



3 | Vista fabbricato dalla S.S. 7 Appia



4 | Accesso all'unità esclusiva del debitore



5 | Retro fabbricato



6 | Retro fabbricato



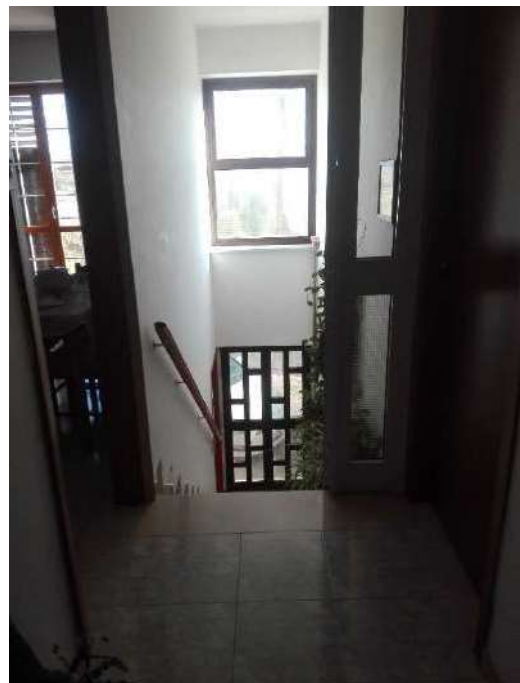
7 | Cucina / Pranzo - Piano 1



8 | Cucina / Pranzo - Piano 1



9 | Letto 2 - Piano 1°



10 | Scala comune - Piano 1°



11 | Corridoio in comproprietà - Piano 1°



12 | Bagno in comproprietà - Piano 1°



13 | Garage/deposito esclusivo - Piano terra



14 | Garage/deposito esclusivo - Piano terra



15 | Scala comune di accesso al piano 2°



16 | Scala comune di accesso al piano 2°



17 | Corridoio in comproprietà al piano 2°



18 | Bagno in comproprietà al piano 2°



19 | Garage/deposito in comproprietà - Piano terra



20 | Garage/deposito in comproprietà - Piano terra



21 | Vista terreni



22 | Vista terreni



23 | Vista terreni



24 | Vista terreni



25 | Particolare quadro elettrico



26 | Particolare radiatore



27 | Particolare caldaia



28 | Serbatoio gpl



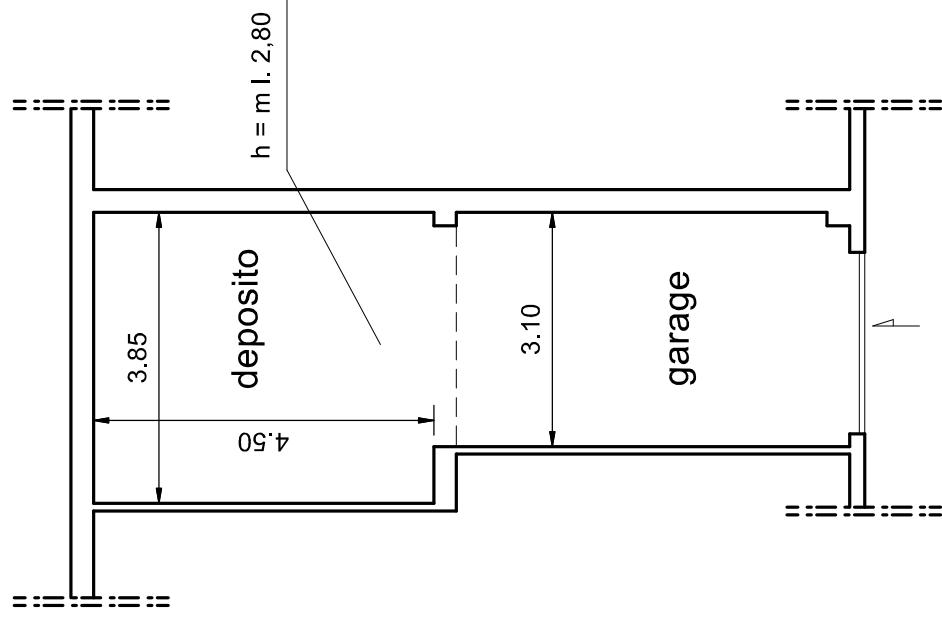
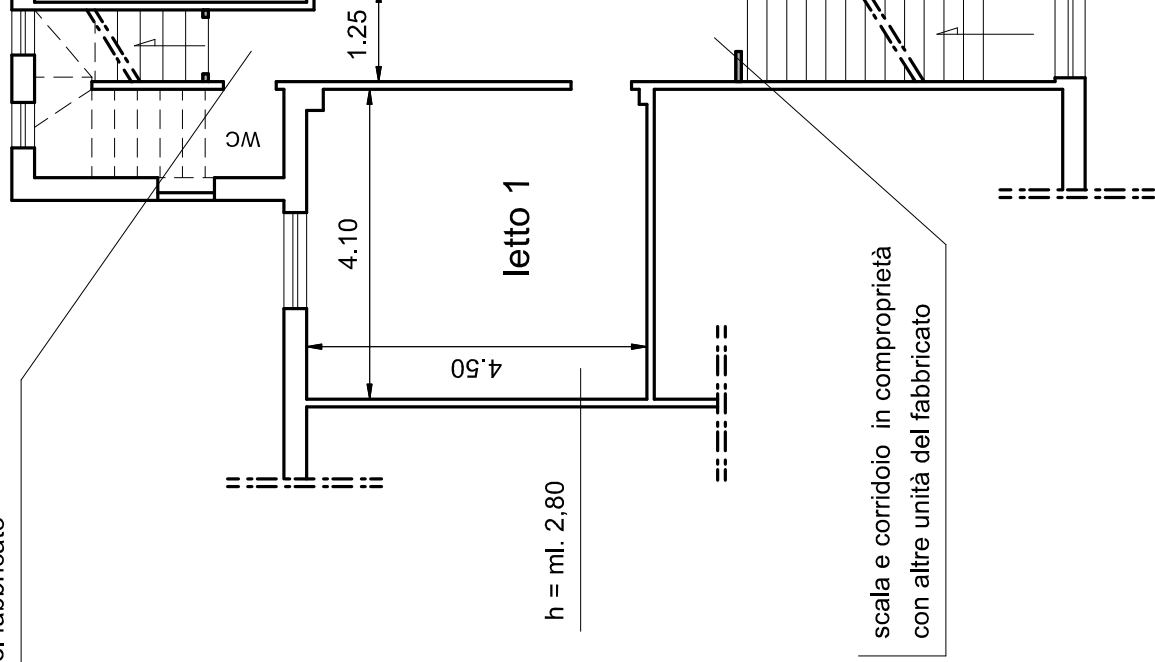
29 | Baracca abusiva

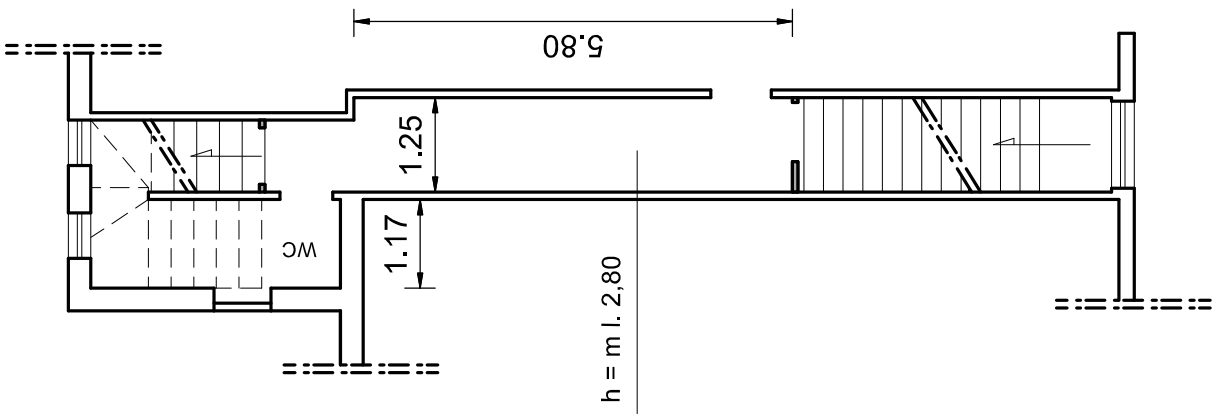


30 | Baracca abusiva

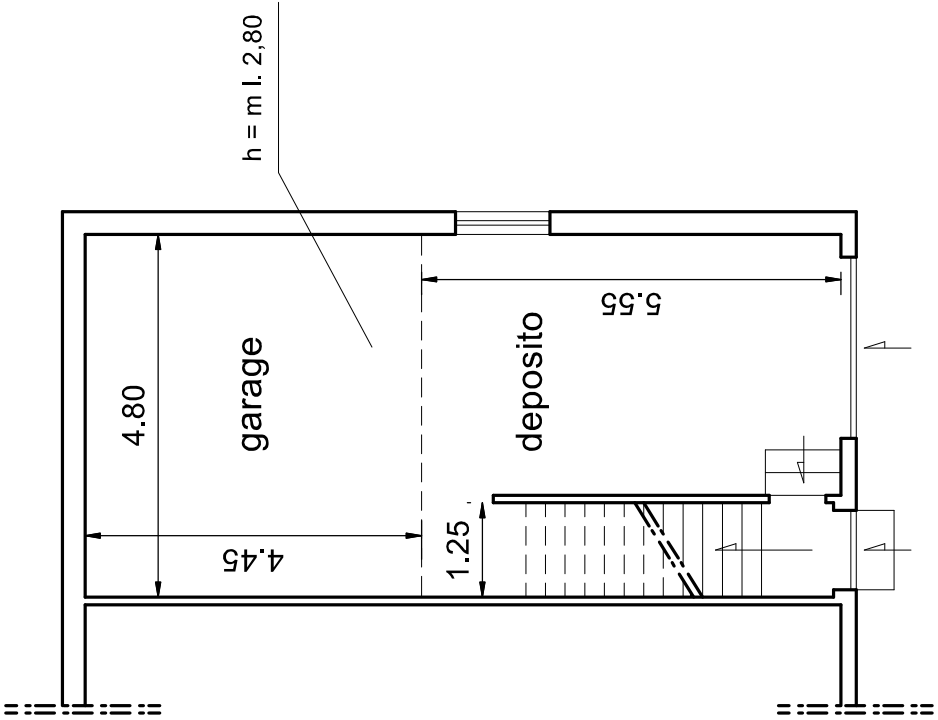
2. Elaborati grafici immobili pignorati

wc e scala in proprietà
con altre unità del fabbricato



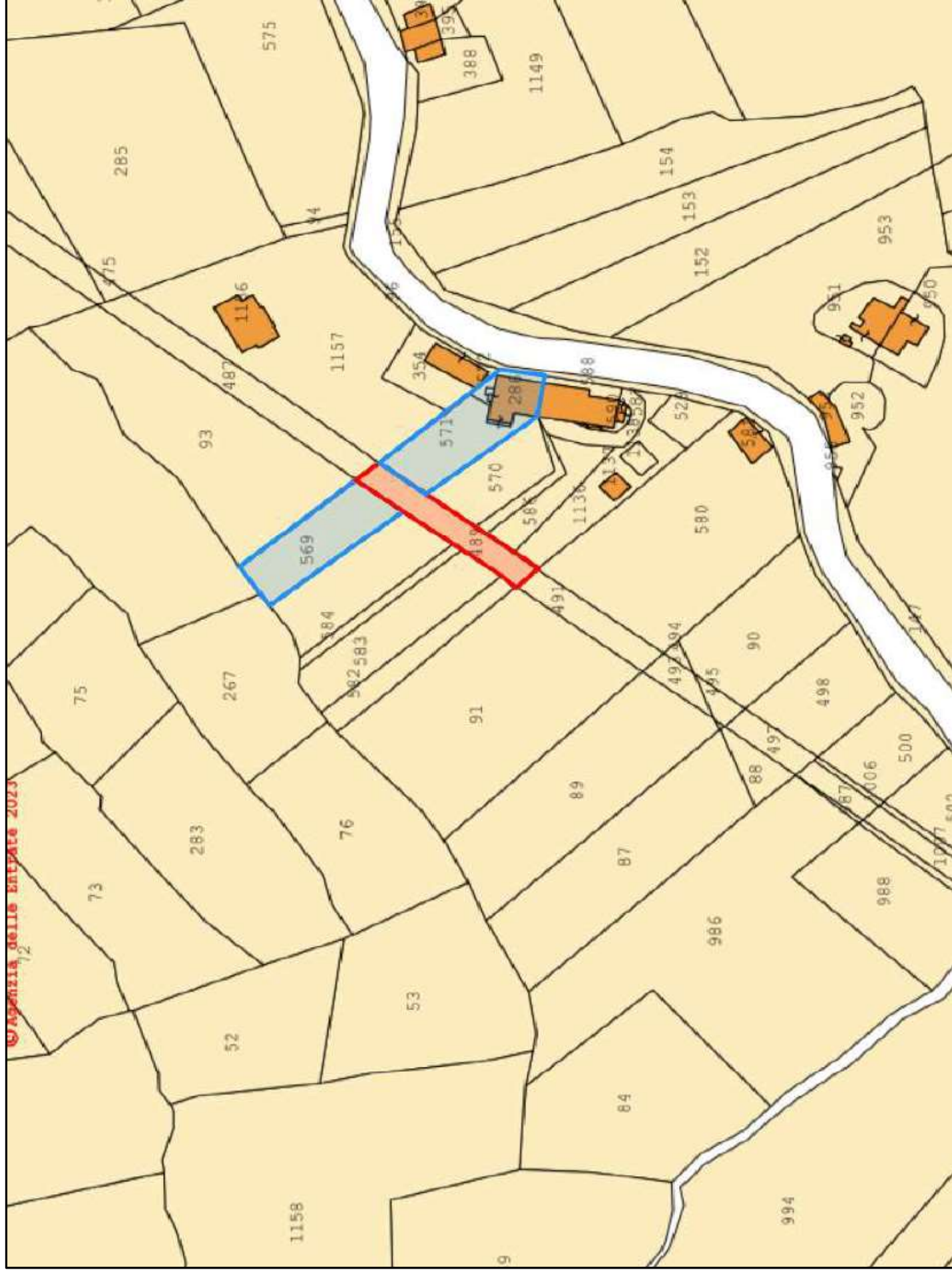


PIANO PRIMO



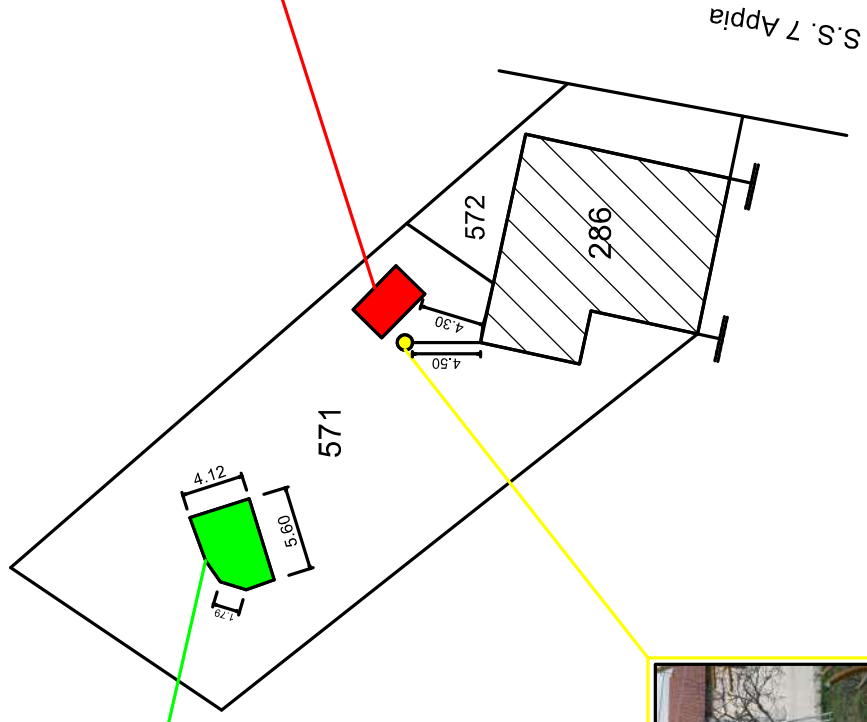
PIANO TERRA

Agenzia delle Entrate 2023





1_Baracca | Abuso edilizio non sanabile
Cfr. capitolo 8 della relazione



1_Serbatoio GPL | Difformità sanabile

Cfr. capitolo 8 della relazione