

## TRIBUNALE DI AVELLINO

PROCEDIMENTO CIVILE n. 138/2024 RGE

G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

\*\*\*\*\*

COMUNE DI [REDACTED]

SCHEMA SINTETICA IDENTIFICATIVA DEI BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO



## Identificazione dei beni oggetto di vendita

**Abitazione di tipo civile** distribuito su tre livelli (piano terra, primo e secondo - sottotetto), con annesso **resede circostante il fabbricato**, ubicato nel Comune di [REDACTED], identificato in NCEU **al foglio [REDACTED] - p.lla [REDACTED]**, Piano **T - 1 - 2**, categoria **A/2**, classe **1**, consistenza **9 vani**, sup. cat. tot. **222 mq**, sup. cat. tot. escluse aree scoperte **197 mq**;

**Descrizione sommaria dei beni**

Attraverso un percorso di circa 40 mt., direttamente collegato a Via [REDACTED], sulla quale è ubicato il cancello di ingresso carrabile e pedonale, si raggiunge l'area esterna dell'unità abitativa sul lato est e, da questa, l'accesso al suo piano terra.

Costituisce, infine, pertinenza al fabbricato anche un'area a verde destinata ad orto – giardino non oggetto di pignoramento [REDACTED] che, allo stato, appare senza soluzione di continuità con la particella pignorata e, in particolare, con l'annesso resede circostante il fabbricato sui lati est, nord ed ovest

**Abitazione di tipo civile (p.lla [REDACTED])****Piano terra**

Di superficie netta pari a circa 78,00 m<sup>2</sup>, superficie lorda pari a circa 92,00 m<sup>2</sup> e altezza netta pari a circa 2,90 mt, il piano terra dell'abitazione è composto, a partire dall'ingresso sul lato est, da un ampio living – pranzo, un wc e un locale cucina con annesso spazio verandato, ed è servito dalla scala interna di collegamento ai piani sovrastanti posta sul lato nord.

Il wc ed il locale cucina sono dotati di infissi esterni per l'illuminazione ed areazione naturale.

**Piano primo**

Di superficie netta pari a circa 74,00 m<sup>2</sup>, superficie lorda pari a circa 87,00 m<sup>2</sup> e altezza netta pari a circa 2,90 mt, il piano

primo dell'abitazione è composto, a partire dal pianerottolo di smonto e disimpegno della scala, da quattro camere da letto e un wc.

Il piano è servito da un due balconi, uno di circa 22,00 mq che corre lungo tutto il lato sud e una parte del lato est del fabbricato, a servizio di due camere da letto, l'altro, di circa 6,00 mq, lungo una parte del lato nord, a servizio di una terza camera da letto.

Il wc di piano è dotato di infisso esterno per l'illuminazione ed areazione naturale.

#### **Piano secondo/sottotetto**

Di superficie netta pari a circa 67,00 m<sup>2</sup>, superficie lorda pari a circa 87,00 m<sup>2</sup> e altezza variabile (da +0,45 a +2.75 mt), il piano secondo/sottotetto in questione, parzialmente abitabile, è costituito da un unico ambiente areato e illuminato, raggiungibile a mezzo della scala interna di collegamento ai vari piani.

#### Stato conservativo e livello manutentivo

- *sufficiente.*

#### Caratteristiche della zona

- *Zona periferica e rurale.*
- Caratteristiche delle zone limitrofe
- *Rurali*

#### Principali servizi offerti nel raggio di 2 Km.

*Il bene, nel raggio di 2 Km, non è servito dai principali servizi*

zonalì.

### Proprietà

Il bene pignorato risulta di **proprietà piena** della **sig.ra** [REDACTED]

### Vincoli ed oneri giuridici che gravano sul bene

Come da certificato storico ventennale notarile:

#### ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

• **Ipoteca volontaria** iscritta il [REDACTED],  
nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del  
16/05/2017 a rogito del notaio Gabriele Di Rienzo di Avellino  
a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, CF.  
00884060526, con sede a Siena e contro [REDACTED]

[REDACTED],  
per un montante ipotecario di € 256.000,00 ed un capitale di  
€ 128.000,00, per la durata di 30 anni;

• **Ipoteca della Riscossione** iscritta il [REDACTED]  
e avviso di addebito esecutivo del 12/05/2022, rep.  
n.1838/1222, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione  
con sede in Roma, CF. 13756881002, domicilio ipotecario  
eletto in Via Moccia 64 Avellino e contro [REDACTED]

[REDACTED],  
per un montante ipotecario di € 270.569,20 ed un capitale di  
€ 135.284,60, avente ad oggetto quota dell'intero in piena  
proprietà non solo dell'abitazione di tipo civile (A2) in esame

distinta in NCEU di [REDACTED] al fg. [REDACTED] – p.lla [REDACTED], ma anche l'orto – giardino pertinenziale distinto in NCT di [REDACTED] al fg. [REDACTED] – p.lle [REDACTED].

### **Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale**

- o Accertamento di conformità urbanistico – edilizia:

*Difficoltà tra lo stato attuale e quello legittimamente assentito consistenti in:*

- o **mutamento di destinazione d'uso di una porzione del portico a piano terra in abitazione**, per una superficie lorda di circa 10,00 mq e un volume di circa 29,00 mc, con conseguente **incremento delle superfici e delle volumetrie residenziali e modifica plano-volumetrica e di sagoma del fabbricato**;
- o **realizzazione a piano terra**, sulla parete nord del fabbricato, in corrispondenza del balcone soprastante, **di un vano verandato**, con accesso diretto dalla cucina, di superficie lorda di circa 5,00 mq e volume di 15,00 mc, con conseguente **incremento delle superfici e delle volumetrie residenziali e modifica plano-volumetrica e di sagoma del fabbricato**;
- o **mutamento d'uso del sottotetto** da volume tecnico non accessibile a **piano parzialmente abitabile**, per una superficie lorda di circa 48,00 mq e un volume di circa 107,00 mc, all'uopo collegato ai due piani sottostanti in virtù del prolungamento della scala interna di

collegamento a mezzo di due nuove rampe, realizzato a partire dal piano primo, con conseguente **incremento delle superfici e delle volumetrie residenziali;**

- o **diverso posizionamento della suddetta scala interna**, di fatto spostata sulla parete nord del fabbricato e prolungata per permettere l'accesso al piano secondo, con conseguente **modifica strutturale apportata alla struttura portante del fabbricato e modifica della distribuzione interna dei piani terra e primo dell'unità abitativa nonché dei prospetti**, per il diverso posizionamento delle aperture esterne funzionali alla diversa distribuzione.

- o Costi previsti per la conformità della procedura urbanistica:

- o ***Difformità non sanabili***

- o **€ 30.000,00, per ripristinare lo status quo ante del portico esistente**, mediante la demolizione e ricostruzione in posizione arretrata della parete esterna di accesso all'abitazione, **dello spazio esterno sul lato nord del fabbricato**, mediante la demolizione dello spazio verandato, **e del sottotetto**, mediante la demolizione delle due rampe di accesso realizzate a partire dal piano primo e la chiusura del vuoto nel solaio di calpestio del piano per impedirne l'accessibilità, con relative ed annesse opere accessorie.

- o **€ 4.500,00 per la redazione della pratica di Permesso di**

**Costruire in Sanatoria** (comprensivi di oneri amministrativi, onorario tecnico, cassa previdenziale ed IVA come per legge), con la quale oltre a denunciare i lavori di demolizione e ripristino si possono anche sanare le modifiche della distribuzione interna dei piani terra e primo e dei prospetti, fatta salva, in ogni caso, la verifica della corrispondenza tra le opere strutturali depositate al Genio Civile e quelle effettivamente realizzate e collaudate.

Per quanto riguarda **il volume abitabile del piano sottotetto**, una volta accertata da parte dell'Amministrazione comunale l'oggettiva impossibilità a ripristinare lo stato dei luoghi tramite demolizione e lavori di ripristino senza pregiudicare la parte di fabbricato autorizzata, **sarebbe anche possibile, in linea di principio**, dal punto di vista esclusivamente amministrativo, **"fiscalizzare" tale abuso** in alternativa alla demolizione, **potendo ricorrere la fattispecie di cui all'art. 34, co. 2 del DPR 380/2001 e s.m.i.**

*Calcolo della sanzione:*

La sanzione è pari al **triplo del costo di produzione** per la superficie convenzionale: Sanzione = 3 × (Costo aggiornato × Superficie convenzionale; da cui:

$$\text{Sanzione} = 3 \times (\text{€ } 1.441,69 \times 64,20 \text{ mq}) = \text{€ } 277.669,49.$$

- Accertamento di conformità catastale:

*Difformità tra lo stato attuale e quello catastale consistenti*

in:

o **la diversa rappresentazione planimetrica e l'errata indicazione dell'altezza del piano sottotetto parzialmente abitabile;**

o **una variazione prospettica sul lato ovest del fabbricato,** riguardante il diverso posizionamento e dimensionamento di due finestrate a piano terra in corrispondenza della zona living - pranzo.

- Costi previsti per la conformità catastale:

**€ 1.700,00** per la regolarizzazione catastale mediante procedura di variazione catastale, comprendendo nella somma le spese catastali e gli oneri tecnici, incluso cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%) come per legge.

#### **Pratiche edilizie**

• Licenza Edilizia n. 15/1973, per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione, [REDACTED]

#### **Valore di mercato all'attualità dell'immobile**

**€ 26.720,00 (Euro centoventiseimilasettecentoventi//00).**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, è possibile determinare per i beni in oggetto il prezzo a base d'asta applicando al valore di mercato calcolato una riduzione in misura pari al 10%; da cui **il prezzo a base d'asta**

**può essere pari a € 126.720,00 – (10% di € 126.720,00) = €  
114.048,00**

Tali valori non tengono conto degli oneri relativi alla  
regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni, che  
ammontano in via presuntiva **a € 36.200,00** omnicomprensivi,  
Avellino, lì 16/09/2025

il C.T.U.

arch. Ottaviano Pericolo

A circular blue ink stamp of an architect's office. The text inside the stamp reads "OTTAVIANO PERICOLO ARCHITETTO" and "DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI E INGEGNERI". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Ottaviano Pericolo".