



TRIBUNALE DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI
IMMOBILIARI

Procedura
di esecuzione immobiliare
n.114/2024 R.G.E.

Il G. E.
Dr.ssa. Patrizia Grasso

**RELAZIONE DELLA
CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

La C.T.U.
arch. Patrizia Cocozziello

Le PARTI:

contro



INDICE

1. INCARICO

1.1 I QUESITI

1.2 ATTIVITÀ ESPLETATA

2. ACCERTAMENTI EFFETTUATI

3. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA: identificazione del lotto di vendita

- Lotto Unico
- Dati Catastali
- Confini

3.1 GRAVAMI

4. DESCRIZIONE DEL BENE

- Attuale Proprietario ed Indicazioni sul Titolo di Proprietà
- Stato di Possesso
- Provenienza del Bene
- Descrizione della Zona
- Descrizione Analitica del Bene Oggetto di Stima e sue Caratteristiche
- Altre Informazioni per l'acquirente
- Criterio e Metodo di Stima
- Calcolo delle Superficie
- Valutazione delle Caratteristiche dell'immobile
- Determinazione del Valore di Mercato dell'immobile

4.1 REGOLARITÀ URBANISTICA/EDILIZIA DEL BENE

- Verifica di regolarità urbanistica/edilizia
- Costi Previsti per Conformità Urbanistica/Edilizia
- Verifica di Regolarità Catastale

4.2 STATO DI CONSISTENZA E VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

4.3 VALORE LOCATIVO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

5. ELENCO DEGLI ALLEGATI (n.1-17)

6. ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E GIUSTIFICA DELLE SPESE (Allegato n.17)



Ill.mo Giudice Dr.ssa PATRIZIA GRASSO
del Tribunale di Avellino

1. L'INCARICO

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **114/2024 del R.G.E.**, promossa dalla _____ contro i Sig.ri _____ e _____, il G.E. Dr.ssa **Patrizia Grasso** disponeva in data 30 Febbraio 2025 la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio della sottoscritta, arch. Patrizia Cocozziello, [Studio in Prata di Principato Ultra, alla Via Roma, n°50- Iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n. 709- Iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino con il n. 1002]. La scrivente, in data 5/02/2025, nel prestare il giuramento di rito a mezzo PCT, accettava l'incarico.

1.1 I QUESITI

L'Ill.mo G.E. pone al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:**

a) Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessario per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.

d) Qualora sussistano i presupposti di applicazione della disposizione dell'art. 1, co. 376, l.n. 178/20, secondo cui "376. Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva." Provveda, altresì, a verificare la esistenza della predetta comunicazione. Nel caso previsto dall'art.1, co.378, della citata legge, che prevede che "378. Se la procedura ha avuto inizio si istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n.457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata provveda a verificare e segnalare la sussistenza dei relativi presupposti.

2. REDIGA, secondo il modello pubblicato sul sito internet del tribunale di Avellino una relazione generale che sia esaustiva nei seguenti punti:

A-La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

B-La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie



utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. DLgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;

C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc); D-La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;

E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura;

F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;

G- Per la categoria **"terreni"** alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenze la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù;

H- Per la categoria **"costruzioni"** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c;

11- Per la categoria **"costruzioni"** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967**, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;

J- Per la categoria **"costruzioni"** e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;

K- Per la categoria **"costruzioni"**, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, **ove necessario**, indichi **esplicitamente** per il bene soggetto a procedura esecutiva **l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06;**

L- Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito **provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;**

M- **Il G.E. autorizza** altresì il **perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p.**, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

3. PREDISPONGA altresì **UNA o PIÙ SCHEDE SINTETICHE in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse da collazionarsi alla fine della relazione:**

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito **riporti esplicitamente la giusta indennità di occupazione** al pari di quanto stabilito al punto 2.L della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei su indicati elementi;

- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;

- L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H - I - J - K - L della presente;

- **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;**

i. Domande giudiziali precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;



- ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge)
- Eventuali difformità urbanistico-catastali
 - Difformità urbanistico-edilizie
 - Difformità Catastali
- Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Ulteriori informazioni per l'acquirente concernenti:**
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali cause in corso;
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- 4. ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).
- 5. INVII, a mezzo pec, alle parti costituite con difensore e a mezzo raccomandata con A/R o equivalente alle parti non munite di PEC (debitori od eventuali comproprietari)** ultimata e redatta la relazione, copia della stessa a tutti i creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **30 gg.** Prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.
- Alleghi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari. In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c. inviando i chiarimenti telematicamente venti gg. Prima dell'udienza fissata
- 6. DEPOSITI, la perizia in originale e supporto informatico su cd,** contenente relazione di stima **ove siano stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati sensibili** ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n. 196/2000; depositi in aggiunta, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:
- a. File contenente la **relazione di stima** inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi **formato elettronico non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Relazione);
 - b. File contenente la **relazione di stima** inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi **formato elettronico PDF**;
 - c. File contenente la **relazione di stima** inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi formato **elettronico protetto** in cui siano stati **oscurati** tutti i dati personali e sensibili (indicaz. Relazione Oscurata);
 - d. File contenente la **planimetria** relativa al singolo lotto (indicaz. Planimetria);
 - e. File contenente le **fotografie** del singolo lotto (ove possibile) (indicaz. Foto);
 - f. File contenente la/le **scheda/e sintetica/che** in un formato elettronico **non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Scheda/e);
 - g. File contenente la/le **scheda/e sintetica/che** in un formato elettronico **protetto** in cui siano stati **oscurati** tutti i dati personali e sensibili (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);
 - h. File contenente la richiesta di liquidazione di **onorario e specifica delle spese tecniche** con allegate le relative giustificiche di **spese**.
- 7. DEPOSITI** entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale ed inviare telematicamente la scheda di verifica della documentazione ipocatastale e la relazione notarile ex art.567 c.p.c.
- 8. ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
- 9. SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 10. RIFERISCA** immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori, muniti di titolo esecutivo;
- 11. FORMULI** tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

1.2 ATTIVITÀ ESPLETATA

L'esperta per espletare l'incarico ricevuto ha proceduto con le seguenti attività:

- In data **11/02/2025**, faceva **istanza formale di accesso agli atti**, a mezzo pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte Irpino, **prot. Ufficio n.3172; (C.fr Allegato n.1 Istanza formale di accesso agli atti presso U.T.C. di Monteforte Irpino- Accesso n.1, n. 2, n. 3 e n. 4);**



- Nelle date **10/02/2025** e **11/02/2025** inoltrava, a mezzo pec, istanza per appuntamento presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino - Direzione Provinciale di Avellino, **servizi catastali** e per **ispezione ipotecaria (C.fr Allegato n. 2 Istanza appuntamento presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino - Direzione Provinciale di Avellino, Servizi Catastali e per Ispezione Ipotecaria del 10/02/2025 e 11/02/2025)**;
- In data **17/02/2024**, si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino-Direzione Provinciale di Avellino, **Servizi Catastali**, per estrarre *visura storica per immobile, planimetria, mappa et cetera (C.fr Allegato n. 3 Visura Catastale per Soggetto e Storica per Immobile | Planimetria Catastale | Estratto di Mappa Sovrapposizione Foto Aerea e Stralcio Mappa Catastale)*. In pari data eseguiva **ispezione ipotecaria** ed estraeva l'elenco *sintetico delle formalità (C.fr Allegato n. 4 Ispezione Ipotecaria: Elenco Sintetico delle Formalità sull'immobile del 17/02/2025; Nota di Iscrizione: Ipoteca Volontaria; Nota di Trascrizione: Verbale di Pignoramento)*;
- In data **18/02/2025** depositava telematicamente presso la cancelleria del Tribunale di Avellino la **scheda informativa** relativa al procedimento in epigrafe;
- In data **19/02/2025** di concerto con il custode, Avv. Nicola Formica, veniva inoltrata la comunicazione ai debitori esecutati e agli avvocati difensori della Ticino SPV srl dell'**inizio delle operazioni peritali** da svolgersi il **3/03/2025** presso l'immobile pignorato;
- **Operazioni Peritali (C.fr Allegato n.5 Comunicazione Inizio Operazioni Peritali - Verbale Operazioni Peritali Primo e Secondo Accesso)**

1. PRIMO ACCESSO AI LUOGHI

In data **3/03/2025** si recava sul luogo di causa, dava **inizio alle operazioni peritali** congiuntamente al custode, , ed eseguiva rilievi metrici, fotografici e redigeva con i convenuti regolare verbale.

2. SECONDO ACCESSO AI LUOGHI

In data **22/03/2025**, a seguito comunicazione telefonica, si recava nuovamente sui luoghi oggetto di stima al fine di procedere ad una **integrazione** dell'analisi stato di fatto, dei rilievi metrici e fotografici, in particolare per una verifica del piano copertura.



- **Accesso all'Ufficio Tecnico Comunale (C.fr Allegato n.1 Istanza formale di accesso agli atti presso U.T.C. di Monteforte Irpino - Accesso n.1 - n. 2 - n. 3 - n. 4):**

1. PRIMO ACCESSO AGLI ATTI

In data **13/02/2025** si recava presso l'**U.T.C.** di Monteforte Irpino per assumere le opportune informazioni circa l'immobile pignorato e concordava il prosieguo delle operazioni;

2. SECONDO ACCESSO AGLI ATTI

In data **25/02/2025** si recava presso l'**U.T.C. - SETTORE UFFICIO RICOSTRUZIONE** - di Monteforte Irpino per visionare atti ed acquisire la **documentazione tecnica amministrativa** predisposta;

3. TERZO ACCESSO AGLI ATTI

In data **18/03/2025** si recava presso l'**U.T.C. – SETTORE URBANISTICA** - di Monteforte Irpino per avere copia del **certificato di destinazione urbanistica** e per estrarre **altri atti** depositati presso codesto ente (ricevute di avvenuto pagamento del condono l.47/85);

4. QUARTO ACCESSO AGLI ATTI

In data **26/03/2025** inoltrava presso l'**U.T.C. ulteriore richiesta** di incontro con i tecnici per approfondimenti. In data **27/03/2025** venivano quantificati i costi relativi alle difformità riscontrate.

- In data 20.08.2025 inoltrava alle parti la **relazione peritale con allegati** (C.fr **Allegato n.15 Attestazione di Invio alle Parti**);

2. ACCERTAMENTI EFFETTUATI

ESAME DEGLI ATTI TECNICO – LEGALI

Nel fascicolo agli atti è presente la seguente documentazione:

- Certificazione Notarile a firma del notaio dott. Mario Sculco (C.fr **Allegato n.9 Relazione Notarile**);



- **Nota di trascrizione del pignoramento** del 21/10/2024 - Reg. Part.15339, Reg. Generale 18041;

La sottoscritta, dopo aver esaminato la documentazione depositata, ha provveduto:

- a) all'**aggiornamento** della **visura ipotecaria**;
- b) all'estrazione delle **visure catastali** presso l'Agenzia del Territorio di Avellino;
- c) alla richiesta e ritiro dell'**atto originario di provenienza** presso il notaio dott. Pellegrino D'Amore di Avellino (**C.fr Allegato n.6 Atto di Provenienza del Notaio Pellegrino D'Amore**);
- d) alla richiesta e ritiro del **certificato di destinazione urbanistica** presso l'U.T.C. del Comune di Monteforte Irpino e normativa tecnica;
- e) a visionare ed estrarre copie della **documentazione tecnico-amministrativa** e degli **elaborati grafici** depositati presso l'**U.T.C.** del Comune di Monteforte Irpino;
- f) alla **verifica della conformità** tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento. Si precisa che nella trascrizione i cespiti sono esattamente individuati.

3. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA: IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

- **Lotto Unico**

L'immobile, sito nel Comune di Monteforte Irpino, Avellino, alla Via Borgo, n.7, é composto da un edificio in muratura disposto su piano terra, piano primo e secondo. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale Via Borgo. Considerate le caratteristiche del bene da stimare viene ipotizzata la vendita in un **unico lotto**.

- **Dati catastali**

L'unitá immobiliare urbana risulta censita al Catasto Edilizio del Comune di Monteforte Irpino (C.fr **Allegato n. 3 Visura Catastale** per Soggetto e Storica per Immobile, **Planimetria Catastale**, Estratto di **Mappa**, Sovrapposizione **Foto Aerea e Stralcio Mappa** Catastale) come di seguito riportato:



Fabbricato - Foglio. n. 17, Particella n. 44, Subalterno n. 2, Categoria A/3, abitazione di tipo economico.

Comune di Monteforte Irpino (F506) - Avellino Ubicazione: Via Borgo, n.7								
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Catastale	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Catast.	Rendita euro
F	17	44	2	A/3	1	6 VANI	157 mq	356,36
INTESTAZIONE E TITOLARITÀ								
: Proprietá 1/2 in regime di comunione dei beni con : Proprietá1/2 in regime di comunione dei beni con								

• Confini

La particella n. 44 del foglio n. 17, confina a Nord con la particella n. 43, a Sud con la particella n. 676, ad Ovest con la particella 45, eredi di
salvo altri, a Est con la strada comunale via Borgo; l'accesso al fabbricato avviene dalla sopracitata via pubblica.

3.1 GRAVAMI

Dall'analisi documentale, dalla certificazione notarile del notaio, dott. Mario Sculco e dall'elenco delle formalità emergono i seguenti **gravami**:

- **Nota di Iscrizione - IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Avellino in data **27 Ottobre 2006** ai numeri 21764 R.G. 4022 R.P., per la somma complessiva di Euro 180.000,00 a garanzia della somma di Euro 90.000,00, durata 30 anni, a favore della
fiscale e contro i signori
sopra meglio generalizzati, derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto ricevuto dal notaio D'AMORE Pellegrino, sede Avellino, in data 24 Ottobre 2006, repertorio 201147/28340, grava sulla quota ½ di
e ½ di relativamente all'immobile sopra descritto;



- **Nota di Trascrizione - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Avellino in data **21 Ottobre 2024** ai numeri 18041R.G. e 15339R.P., a favore di " " , sede in Roma, codice fiscale e contro i signori , sopra meglio generalizzati, notificato dal UNEP Tribunale di Avellino in data 25 settembre 2024, repertorio 2678, grava sulla quota ½ di e ½ di relativamente all'immobile sopra descritto.

(C.fr. **Allegato n.9 Certificazione Notarile e Allegato n. 4 Ispezione Ipotecaria: Elenco Sintetico delle Formalità** sull'immobile del 17/02/2025; Nota di Iscrizione: **Ipoteca Volontaria**; Nota di Trascrizione: **Verbale di Pignoramento**)

4. DESCRIZIONE DEL BENE

- **Attuale proprietario ed indicazioni sul titolo di proprietà**

L'immobile risulta intestato a:

- , nato a , C.F. - **proprietà 1/2** in regime di **comunione dei beni** con
- , C.F. - **proprietà 1/2** in regime di **comunione dei beni** con

- **Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo il cespite pignorato risulta occupato da e . (C.fr **Allegato n.5 Comunicazione Inizio Operazioni Peritali - Verbale Inizio Operazioni Peritali Primo e Secondo**). I Signori risultano **separati** con sentenza n. del 18/01/2024, R.G. . In virtù di detto provvedimento la dimora viene assegnata alla e ai figli come di seguito riportato: << 2. La **dimora coniugale** ubicata nel Comune di Monteforte Irpino alla via Borgo n. 7, unitamente ai mobili, arredi e pertinenze, **viene assegnata alla sig.ra nell'interesse dei figli non ancora autosufficienti economicamente e stabilmente conviventi, ed in ogni caso fino a quando gli stessi non avranno raggiunto l'autosufficienza economica, mentre si è trasferito dal mese di luglio altrove**>> (C.fr **Allegato n.10 Sentenza di Separazione**)



• Provenienza del bene

Il cespite pignorato é pervenuto a _____ e _____ per acquisto dal Sig. _____ con atto pubblico notarile di **compravendita** del **Notaio Pellegrino D'AMORE** di Avellino, iscritto al Collegio dei distretti riuniti di Avellino e Sant'Angelo dei Lombardi, Repertorio n. _____ in data 24 Ottobre 2006 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicitá Immobiliare di Avellino in data 27/10/2006 al n. Registro Generale 21763 e n. Registro Particolare 15823 (**C.fr Allegato n.6 Atto di Provenienza del Notaio Pellegrino D'Amore**).

• Descrizione della zona

L'immobile é ubicato nel Comune di **Monteforte Irpino** (AV) all'interno del **nucleo urbano antico**, alla via **Borgo**, nell'area del Parco del Partenio.

Il "**Borgo**", o "**sobborgo**" rappresenta una piccola parte del paese ha una posizione strategica in quanto tappa obbligata per chi voleva recarsi in pellegrinaggio da "Mamma Schiavona" a Montevergine.

Si estende idealmente dai piedi del **Castello** fino al tratto di strada nazionale che lo separa dal centro del paese. Dopo essere stato per anni un luogo abbandonato é stato riqualificato con numerosi edifici di nuova costruzione e una piccola piazza dotata di panchine. Percorrendo la salita, che lo divide in due, si nota la fusione tra contemporaneo e antico, tra edifici nuovi e case antiche, un po' dimesse ma che testimoniano il passaggio della storia. L'area é dotata di elettricitá e illuminazione pubblica, acqua e sistema fognario.

• Descrizione analitica del bene oggetto di stima e sue caratteristiche

Il bene pignorato é un'*abitazione di tipo economico*, di dimensioni congrue, con un numero sufficiente di vani, inserito in un contesto urbano antico a traffico limitato.

Presenta caratteristiche costruttive e rifiniture di ordinario livello in buono stato di conservazione, distribuito su **tre livelli** come di seguito descritti:

- **piano terra** composto da un locale e un piccolo ripostiglio;
- **piano primo**, composto da cucina, soggiorno e vano scala;
- **piano secondo**, da due stanze da letto, bagno, ripostiglio e vano scala.

L'immobile presenta caratteristiche costruttive e rifiniture di ordinario livello con stato di conservazione medio, come di seguito descritte:



- Copertura piana: con manto in lamiera grecata non ispezionabile;
- Scala in cemento armato rivestita in lastre di marmo, ubicata all'interno dell'abitazione;
- Solai in laterizio e calcestruzzo; i succioli sono controsoffittati con doghe di legno;
- Strutture verticali in muratura;
- Travi e cordoli di coronamento ad ogni impalcato in calcestruzzo;
- Porte di ingresso in legno in ordinario stato di conservazione;
- Pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate in ordinario stato: tra il succiolo e i muri emergono aloni e macchie di modeste entità dovute ad infiltrazione di acqua dal tetto spesso sottoposto a interventi di manutenzione da parte dei proprietari;
- Infissi esterni, finestre in lega e in legno;
- Infissi interni, porte interne tamburate;
- Pavimentazione interna in gres porcellanato chiaro;
- Bagno completo con pavimento e rivestimenti in ceramica, elementi igienici in vetro china e rubinetterie per erogazione acqua calda e fredda;
- Balconi pavimentati sul prospetto principale e dotati di ringhiera in ferro;
- Impianto elettrico presente e certificato;
- Gli impianti sono tutti sottotraccia;
- Impianto di scarico collegato alla fognatura pubblica;
- Impianto termico autonomo e dotato di termo-camino, radiatori in ghisa;
- L'esposizione del lato maggiore è lungo la direttrice Est/Ovest.

Le caratteristiche sopra descritte possono essere chiaramente evinte dall'esame della **documentazione fotografica**.
(C.fr. Allegato n.14 Rilievo Fotografico).

- **Altre informazioni per l'acquirente**

Trattasi ad abitazione monofamiliare. Non ci sono **spese condominiali** (ordinarie e/o straordinarie) e non risulta gravato da pesi di altro genere.

Nella sentenza di **separazione** dei coniugi emerge **l'assegnazione della casa coniugale** [REDACTED] e ai figli. Tale diritto personale **non è stato registrato** nei registri immobiliari.

Altresí, per una rappresentazione piú esaustiva nel caso si voglia considerare il diritto di abitazione la scrivente ipotizza di prendere in esame il periodo temporale coincidente con il raggiungimento di una possibile indipendenza economica dei figli, ovvero il periodo di anni 10 rappresentante il lasso di tempo necessario al figlio secondogenito [REDACTED]



di compiere il trentatresimo anno di età. Prendendo solo come metodo il calcolo del diritto di usufrutto a tempo determinato si quantifica il valore del diritto di abitazione da decurtare sul valore stimato.

Valore del diritto di abitazione = v.p x saggio interesse legale x valore attuale dell'annualità,

dove

- a. v.p. é il valore della proprietà *quantificato nel presente elaborato*
- b. il saggio di interesse legale è del 5 % (Con D.Lgs 18/09/2024 n. 139 il Ministero dell'Economia ha adeguato i coefficienti per il calcolo dei diritti di usufrutto-vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta calcolati al saggio di interesse del 2,5% a decorrere dal 1° Gennaio 2025)
- c. il valore attuale dell'annualità: la formula matematica per il calcolo di tale valore è pari a $[1 - (1+i)^{-n}] / i$ dove il coefficiente n indica il numero di anni in relazione ai quali si vuole calcolare il diritto; il coefficiente i = tasso legale di interesse vigente. $[1 - (1+0,025)^{-10}] / 0,025 = 8,76$

✓ Valore del diritto di abitazione* = euro 118.644,98 X 0.025 X 8.76 = **euro 25.983,25**
Valore della proprietà* = 118.644,98 – 25.983,25 = **euro 92.661,73**

• Criterio e metodo di stima

Il processo estimativo ha come punto di partenza la definizione del criterio di stima da adottare. Per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedimento esecutivo è stato adottato il metodo di stima **sintetico comparativo**. Per la determinazione del valore parametrico del bene - euro al mq - si è tenuto opportunamente conto anche di fattori condizionanti e delle peculiari caratteristiche del bene.

Esso viene elaborato attraverso:

- A. l'individuazione della **consistenza degli immobili**;
- B. il reperimento di **prezzi di mercato** con indagini svolte attraverso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio e Agenzie Immobiliari locali, (www.immobiliare.it etc) riferiti ad immobili in condizioni ordinarie con caratteristiche ed ubicazione simili al bene da stimare;
- C. la valutazione delle **caratteristiche estrinseche ed intrinseche** del bene e per ogni caratteristica esaminata l'attribuzione di un opportuno **coefficiente di valutazione** che definisce il **peso** di ciascuna di essa sulla stima del valore del bene.

• Calcolo delle superfici



Sulla scorta dei rilievi effettuati, nella tabella che segue si riassumono le superfici dei beni e le destinazioni d'uso dello stato di fatto. Si precisa che la superficie lorda viene utilizzata per il calcolo della superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, cioè compresa degli stessi, e considerando per metà i muri di confine con parti vicine; la superficie di corti, depositi et cetera vanno ridotte di un adeguato coefficiente di ponderazione in riferimento alla *Norma UNI 10750/2005*, *Norma UNI 15733/2011*, *Norma UNI 9836*, *Norme UNI 10839-1:1999 e 10839-2:1999 e successive*, del *D.P.R. n. 138/98 allegato C e Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliari. (C.fr. Allegato 12 Superficie lorda)*

Consistenza degli immobili

Destinazione		Superf. Lorda m ²	Parametro correttivo	Superf. commerciale m ²
Piano Terra				
Garage		29,33	K= 0,50	14,67
Piano Primo				
Vano scala		72,02	K=1	72,02
Cucina			K=1	
Soggiorno			K=1	
Disimpegno			K=1	
Ripostiglio			K=1	
Balcone		1,30	K=0.30	0,39
Piano Secondo				
Vano scala		74,35	K=1	74,35
Letto			K=1	
Letto			K=1	
Disimpegno			K=1	
Ripostiglio			K=1	
Bagno			K=1	
Balcone		8,00	K=0.30	2,40
TOTALE				163,83



• Valutazione delle caratteristiche dell'immobile

Le caratteristiche da adottare per la stima sono di due tipi:

- a) ambientali, ossia proprie della zona;
- b) relative all'unità immobiliare.

Per ogni caratteristica esaminata, estrinseca ed intrinseca, si fa corrispondere un opportuno coefficiente di valutazione che definisce il peso di ciascuna di essa sulla stima del valore del bene. I valori dei coefficienti che vengono utilizzati sono i seguenti:

Caratteristiche	Coefficiente (K)
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90

a) Caratteristica Ambientale:

1. Caratteristiche posizionali della zona in cui ricade il cespite oggetto di valutazione (centralità, vicinanza, accessibilità etc);
2. Caratteristiche Funzionali (urbanizzazione primaria, secondaria, terziaria, sia in positivo che in negativo);
3. Caratteristiche Estetiche (visuale e fruizione diretta).

a) Caratteristiche Ambientali (ki a)	
Caratteristiche Posizionali della zona	Coefficiente (Ki)
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90
Caratteristiche Funzionali della zona	Coefficiente (Ki)
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90
Caratteristiche Estetiche della zona	Coefficiente (Ki)
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90



Coefficiente globale riferito alle caratteristiche ambientali, calcolato con il prodotto di tutti i su indicati coefficienti è: **Ki a=1,00.**

b) Caratteristiche dell'immobile:

1. Funzionali e Dimensionali;
2. Estetiche e/o di Pregio, Finiture;
3. Manutenzione e Conservazione.

b) Caratteristiche dell'immobile (ki i)	
Caratteristiche funzionali e dimensionali	Coefficiente (Ki)
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90
Caratteristiche Estetiche e/ o di Pregio, Finiture	Coefficiente (Ki)
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90
Caratteristiche Manutenzione e Conservazione	Coefficiente (Ki)
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90

Coefficiente globale riferito alle caratteristiche dell'unità immobiliare, calcolato con il prodotto di tutti i sopraindicati coefficienti è: **Ki i=0,90.**

Calcolo del coefficiente correttivo del valore medio

Considerando i coefficienti sopracitati e moltiplicandoli tra loro abbiamo un **coefficiente correttivo complessivo** del valore pari a:

$$K_i = K_{ia} 1,00 \times K_{ii} 0,90 = \mathbf{0,90}$$

- **Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

Le indagini di mercato svolte attraverso la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con riferimento alla tipologia *abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale*, ubicati a Monteforte Irpino, situati in fascia *B1 - destinazione residenziale del comune*, hanno restituito la seguente tabella:



GEOLOCALIZZAZIONE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: **AVELLINO**
 Comune: **MONTEFORTE IRPINO**
 Fascicolo: **Grande/5.5.%207%20BIS(P)-VIA%20ROMA-C.50%20GARIBOLDI-VIA%20NAZ. DELLA%20PUBBLIC(P)-VIA%20ROMA**
 Codice area: **81**
 Microarea: **1**

Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Euro)		Superficie (L/M)	Valore Locazione (Euro a mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	950	1	3	3,9	L
Abitazioni civili	Catastrale	800	1100	1	3,8	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Catastrale	500	666	1	3,3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	670	880	1	3,8	3,5	L
Bos.	Normale	570	830	1	2,2	3,2	L
Ville e Villini	Catastrale	1100	1300	1	4,5	5,4	L
Ville e Villini	Normale	900	1100	1	3,8	4,5	L

Unitamente alle indagini svolte presso agenzie immobiliari e offerte pubblicate on line, si rappresentano i seguenti **valori di mercato**:

riferimento	tipologia	stato conservativo	valore di mercato medio euro/mq	
			MIN	MAX
Osservatorio immobiliare	abitazione di tipo economico	ordinario	775	935
Agenzie immobiliari	abitazione di tipo economico	Normale	813	1057

Le fasce di prezzo, contenute nella Banca dati dell'OMI e quelle rilevate da indagini on line, si riferiscono a valori di larga massima cui sfuggono le peculiari condizioni dell'immobile oggetto della nostra stima.

Pertanto, viene considerato il valore medio di mercato (Vo) moltiplicato per il "**coefficiente correttivo**" che è risultato essere pari a $K_i = 0,90$.



Avendo preso come valore di riferimento medio, **Vo**, la cifra di **895,00 euro al metro quadrato** per l'abitazione di tipo economico e, moltiplicandola per il **coefficiente di valutazione**, di cui al calcolo paragrafo precedente, possiamo dire che il prezzo parametrico di mercato attuale adeguato dell'immobile oggetto di stima corrisponde a **806,00 euro/mq**.

$$Vu \text{ (ABITAZIONE)} = Vo \times ki = 806,00 \text{ euro/mq}$$

4.1 REGOLARITÀ URBANISTICA/EDILIZIA DEL BENE

- **Verifica di regolarità urbanistica/edilizia**

La particella di terreno riportata al foglio n. 17, p.lla n. 44 (FABBRICATO), ricade in area classificata "**Zona omogenea Storico Paesistica (A3)** le cui prescrizioni urbanistiche sono rilevabili negli allegati del PRG, nelle Norme di Attuazione - art. 18 - dello stesso, nella tabella dei tipi edilizi e nel Regolamento Comunale. Nella zona è vigente il P.d.R. redatto ai sensi della 219/1981 – art. 18 e art. 19. Secondo il Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri, Garigliano Volturno ricade in area classificata "Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero fenomeni di primo distacco, per la quale si rimanda al D.M. LL.PP.13/3/88 - C1 - e secondo le **indagini geologiche-tecniche** allegate al piano regolatore generale l'area f.17, p.lla 44 ricade in **Aree Mediamente Stabili (M)**. Secondo il catasto delle Aree Percorse dal Fuoco relativo al periodo 1988/2022 non è stata percorsa dal fuoco nel suddetto periodo

La C.T.U. ha acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** aggiornato al 13/03/2025 (**C.fr Allegato n. 8 Certificato di Destinazione Urbanistica**).

- La verifica della documentazione tecnico-amministrativa presso U.T.C. con diversi accessi (**C.fr Allegato n.1** Istanza formale di accesso agli atti presso **U.T.C. di Monteforte Irpino- Accesso n.1, n. 2, n.3 e n.4**) e accertamento di conformità edilizia-urbanistica ha evidenziato che l'immobile è stato costruito in virtù delle seguenti **autorizzazioni**:

1. **Rilascio di Autorizzazione per lavori di costruzione-riparazione** assegnazione contributi n.8847 del 2/12/1986;



2. **Richiesta Contributo L.219/81** con allegato **progetto**, Pratica 87 del 20/04/1985;
3. **Verbale Ultimazione Lavori e Certificato Regolare Esecuzione**, prot. n.5851/1992 del 14/07/1992;
4. **Certificato di Collaudo** del 1/03/1992;
5. **Perizia di Variante** priva di timbro della commissione, prot. n. 193 del 14/01/1993;
6. Dichiarazione di **Conformità Impianti - L.n.46/1990**;
7. Dichiarazione di **Conformità** dell'Impianti alla regola d'arte - **L.n.46/1990**;
8. Relazione tecnica sulle **Dispersioni Termiche - L.373/75**;
9. Dichiarazione sulla **Prosciugatura Muri e Salubrità Ambienti - D.P.R. 425/94**;
10. Domanda di **Condono Edilizio - L. 47/1985** e **Parere Favorevole** del 23/11/1993;
11. **VERBALE** di estrazione documentazione tecnica amministrativa redatto in data 25.02.2025 e messo al protocollo il 26.02.2025 dall' **U.T.C.**, Geom. Riccio Antonio;
12. Si ravvisa l'assenza della **dichiarazione di agibilità**.

(C.fr Allegato n. 7 Documentazione Tecnica Amministrativa consegnata: Rilascio di Autorizzazione per lavori di costruzione-riparazione assegnazione contributi n.8847 del 2/12/1986; Richiesta Contributo L.219/81 con allegato progetto, pratica 87 del 20/04/1985; Verbale Ultimazione Lavori e Certificato Regolare Esecuzione;

prot. n. 5851/1992 del 14/07/1992; Certificato di Collaudo del 1/03/1992; Perizia di variante priva di timbro della commissione, prot. n. 193 del 14/01/1993; Dichiarazione di conformità impianti L. n.46/1990; Dichiarazione di conformità dell'impianti alla regola d'arte L. n.46/1990; Relazione tecnica sulle dispersioni termiche L. 373/75; Dichiarazione sulla prosciugatura muri e salubrità ambienti D.P.R. 425/94; Pratica di Condono edilizio del 1/04/1986 - L. 47/1985 e parere favorevole prot. N. 8717/1993; Verbale di estrazione atti presso U.T.C. del 25.02.2025;

Il bene pignorato è stato oggetto di **riparazione** con autorizzazione n. 8847 del 2/12/1986, (**L. 219/1981**); In data **1/04/1986** è stata presentata richiesta di **condono** (L. 47/1985); i lavori sono stati ultimati in data **1/04/1992** e, in pari data, redatto il certificato di regolare esecuzione, il **collaudo statico** depositato è del **1/05/1992**. Il **23/11/1993**, prot. N. 8717/1993, è stato



approvato il **condono** del **1/04/1986** con *parere favorevole* della Commissione del 23/11/1993 *senza prescrizione*.

Durante il sopralluogo sui luoghi emergono delle difformità tra lo **stato di fatto** e lo **stato assentito** come di seguito sintetizzate:

- Il locale del piano terra destinato, sui grafici, a *superficie non residenziale* (S.N.R) viene impropriamente trasformato in cucina; la larghezza della porta garage è stata ridotta;
- il piano copertura si presenta piano con leggera pendenza coperto da lamiera grecata, e non a due falde, come, invece si rileva dai prospetti allegati al progetto di riparazione (pratica L.219/81);
- i muri portanti del fabbricato sono fuori squadra, invece, sui grafici vengono rappresentati, per mero errore, perpendicolari tra loro.

(C.fr. Allegato n. 13 Indicazione di massima delle **difformità** tra lo **Stato di Fatto e Stato Assentito**)

Quanto sopra detto **non inficia la trasferibilità** del bene.

• **Costi previsti per la conformità urbanistica/edilizia**

Al fine di verificare la **sanabilità** o meno di quanto riscontrato, si è proceduto all'analisi delle normative e a confronti con i tecnici comunali pervenendo alle seguenti conclusioni:

- le variazioni riscontrate potrebbero ottenere la sanatoria (C.fr. articoli 34-36 *et cetera* - D.P.R. 380/2001 s.m.i.), subordinata al pagamento di sanzioni e costi a titolo di oblazione, accertamento di conformità ed eventuali atti per la prevenzione del rischio sismico in Campania;
- Il piano terra destinato, sui grafici, a superficie non residenziale (S.N.R.) viene impropriamente trasformato in cucina: non è suscettibile di sanatoria in quanto presenta l'altezza interpiano di 2,10 m., pertanto va ripristinato lo stato di S.N.R. (garage e/o deposito, cantina etc);
- per il condono edilizio, approvato con *parere favorevole senza prescrizione*, non c'è istruttoria da predisporre perché formalizzata illo tempore, pertanto vanno quantificati solo i diritti di segreteria.



• Costi previsti per la conformità urbanistica/edilizia

Per quanto poc'anzi riportato, dopo aver consultato i tecnici dell'U.T.C. di Monteforte Irpino, vengono ipotizzati, per una possibile regolarizzazione edilizia- urbanistica, i seguenti costi:

1. <i>Permesso a costruire in sanatoria</i>	
1.1 sanzione pecuniaria.....	€ 516,00
1.2 diritti di segreteria.....	€ 440,00
1.3 diritti di istruttoria.....	€ 250,00
1.4 n.2 marche da bollo	€ 32,00
1.5 costi di costruzione (in misura doppia).....	€ ~ 3.000,00
2. <i>Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)</i>	
2.1 diritti di segreteria.....	€ 100,00
2.2 diritti di istruttoria.....	€ 100,00
2.3 Sanzione	€ 232,00
3. <i>Formalizzazione spesa del condono già esistente per:</i>	
3.1 diritti di segreteria	€ 300,00
3.2 n.2 marche da bollo.....	€ 32,00
4. <i>Spese Tecniche, Generali e Varie</i>	€ 8.000,00
5. <i>Lavori di piccola entità per il ripristino del locale al piano terra a superficie non residenziale.....</i>	€ 500,00
Sommano in totale	€ 13.402,00

Altresí, si precisa che gli importi da corrispondere saranno stabiliti in via definitiva in seguito a presentazione di pratica in sanatoria et cetera.

• Verifica di regolarità catastale

Gli immobili sono **censiti** al Catasto regolarmente a nome dei proprietari ; sono presenti le planimetrie catastali e risultano regolarmente in mappa.

(C.fr **Allegato n. 3 Visura Catastale** per Soggetto e Storica per Immobile, **Planimetria Catastale**, Estratto di **Mappa**, Sovrapposizione **Foto Aerea e Stralcio Mappa** Catastale)

Non esiste una **diffinità** tra la **situazione reale** dei luoghi e la **situazione** riportata nella **planimetria catastale** del bene pignorato come da elaborato grafico redatto.

(C.fr. **Allegato n. 11 Confronto Stato di Fatto e Planimetria Catastale**)



4.2 STATO DI CONSISTENZA E VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Lotto Unico					
Fogl. N.17 Part. n.	Destinazione d'uso catastale	Destinazione d'uso attuale	Superficie comm. Mq	Valore unitario euro/mq	Valore totale euro
44	Abitazione di tipo economico	Abitazione di tipo economico	163,83	806,00	132.046,98
Sommano					132.046,98
si detraggono i costi per la pratica di sanatoria e vari					- 13.402,00
TOTALE COMPLESSIVO					118.644,98
Quota proprietà di		1/2 in regime di comunione dei beni con			59.322,49
Quota proprietà di		1/2 in regime di comunione dei beni con			59.322,49

Il **valore di mercato complessivo** del bene è pari **132.046,98**.

Il **valore del bene pignorato** è **118.644,98**

Prezzo base del bene pignorato: € 118.644,98
(euro centodiciottomilaseicentoquarantaquattro/98)

4.3 VALORE LOCATIVO DEL BENE

Per individuare il valore locativo dell'immobile si è tenuto conto degli stessi fattori elencati in precedenza ai fini dell'individuazione del valore di mercato, nonché dei valori medi ordinari indicati dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Avellino, desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e da agenzie immobiliari locali. Pertanto, avendo preso come valore di riferimento la cifra di € 3.00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo, di cui al calcolo del paragrafo precedente, pari a 0,90 possiamo dire che il valore locativo parametrico di mercato attuale corrisponde a: 2,70 €/mq*mese x 163,83 mq = **442,00 € *mese**

1. ELENCO DEGLI ALLEGATI (n.1/17)



- 1) Allegato n.1 Istanza formale di **Accesso agli Atti** presso U.T.C. del Comune di Monteforte Irpino del 11/02/2025; **ACCESSO N. 1** Estrazione copia atti da parte dell'UTC del 25/02/2025 e Pagamenti servizi comunali; **ACCESSO N. 2** Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica del 17/03/2025 e di estrazione-verifica altri Atti - Pagamento servizi comunali; **ACCESSO N. 3** Ritiro Certificato Destinazione Urbanistica; Estrazione atti del 18/03/2025 Pagamento servizi comunali; Estrazione delle ricevute di avvenuto pagamento del condono L.47/85; **ACCESSO N. 4** In data **27/03/2025** Incontro con l'**U.T.C.** per ulteriore approfondimento
- 2) Allegato n. 2 Istanza appuntamento presso **l'Agenzia delle Entrate di Avellino** - Direzione Provinciale di Avellino, **Servizi Catastali** e per **Ispezione Ipotecaria** del 10/02/2025 e 11/02/2025;
- 3) Allegato n. 3 **Visura Catastale** per Soggetto e Storica per Immobile, **Planimetria** Catastale, **Estratto** di Mappa, Sovrapposizione **Foto Aerea e Stralcio Mappa Catastale**
- 4) Allegato n. 4 **Ispezione Ipotecaria**: Elenco Sintetico delle Formalità sull'**immobile** del 17/02/2025 e [REDACTED]; Nota di Iscrizione: **Ipoteca Volontaria**; Nota di Trascrizione: **Verbale di Pignoramento**;
- 5) Allegato n. 5 **Comunicazione** Inizio Operazioni Peritali - **Verbale Operazioni Peritali, Primo e Secondo Accesso**;
- 6) Allegato n.6 **Atto di Provenienza - Istanza (Notaio Pellegrino D'Amore)**;
- 7) Allegato n. 7 **Documentazione Tecnica Amministrativa dell'U.T.C**: Rilascio di Autorizzazione per lavori di costruzione-riparazione assegnazione contributi n.8847 del 2/12/1986; Richiesta Contributo L.219/81 con allegato progetto, pratica 87 del 20/04/1985; Verbale Ultimazione Lavori e Certificato Regolare Esecuzione; prot. n. 5851/1992 del 14/07/1992; Certificato di Collaudo del 1/03/1992; Perizia di variante priva di timbro della commissione, prot. n. 193 del 14/01/1993; Dichiarazione di conformità impianti L. n.46/1990; Dichiarazione di conformità dell'impianti alla regola d'arte L. n.46/1990; Relazione tecnica sulle dispersioni



termiche L. 373/75; Dichiarazione sulla prosciugatura muri e salubrità ambienti D.P.R. 425/94; Pratica di Condono edilizio - L. 47/1985 e parere favorevole prot.8717/93 del 23/11/1993; Verbale di estrazione atti presso U.T.C. del 25.02.2025;

- 8) Allegato n. 8 **Certificato di Destinazione Urbanistica**;
- 9) Allegato n. 9 **Certificato Notarile** del dott. Mario Sculco;
- 10) Allegato n. 10 **Sentenza di Separazione**;
- 11) Allegato n.11 **Confronto Stato di Fatto e Planimetria Catastale**
- 12) Allegato n. 12 **Superficie Lorda**;
- 13) Allegato n. 13 Indicazioni di massima delle **difformità tra lo Stato di Fatto e lo Stato Assentito**;
- 14) Allegato n.14 **Rilievo Fotografico**;
- 15) **Allegato n. 15 Attestazione di invio alle parti**
- 16) Allegato n.16 **Scheda Sintetica**
- 17) Allegato n. 17 **Istanza di liquidazione e giustificazione delle spese.**

6. ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DELL'ONORARIO E GIUSTIFICA DELLE SPESE (Allegato n.17)

Tanto rassegna nell'espletamento dell'incarico conferito; ringrazia l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Patrizia Grasso per la fiducia accordatale, restando a sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

In fede

PRATA DI PRINCIPATO ULTRA | AV | 21/08/2025

L'esperta
Arch. Patrizia Cocozziello

Iscritta al n. 1002 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino

