

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO

Sezione Seconda – Esecuzioni immobiliari

G.I. DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E. 62/2024

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitori eseguiti: [REDACTED]

Beni pignorati:
Comune di Sirignano (Avellino)

- **N.C.E.U. foglio 5 p.lla 1150 sub 12**
- **N.C.T. foglio 5 p.lla 1151**

1. PREMESSA	pag.4
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	pag.9
3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	pag.9
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE P.LLA 1150 SUB 12 E CORTE	pag. 11
5. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	pag.12
6. STATO DI OCCUPAZIONE E POSSESSO	pag.13
7. DESCRIZIONE DEI BENI	pag.14
8. CRITERI DI STIMA ADOTTATI	pag.18
9. VALORE DEI BENI	pag.19

LOTTO UNICO (foglio 5 p.lla1150 sub 12 e corte p.lla 1151)

Allegati urbanistici

- Certificato di destinazione urbanistica p.lla 1151 (TERRENO NON DI PROPRIETA' [REDACTED])

Allegati edilizi

- Concessione edilizia con contributo per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione prot. 1616/84 parere 09.05.1983
- Relazione di collaudo depositata all'ufficio del Genio Civile di Avellino in data 03.06.1985 prot. 1462
- In data 11.01.1986 fu rilasciata dal Comune di Sirignano il permesso di abitabilità;
- Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 724/1994 prot. 604/95 num. 5/S prot. 2027 del 27.05.1997
- Permesso di Abitabilità per la mansarda prot. 2248 del 13.06.1997
- DIA prot. 20100003558 in data 05.08.2010

Allegati catastali

- Estratto di Mappa foglio 5;
- Visura storica per immobile fogl. 5 p.lla1150 sub 12;
- Rappresentazione grafica subalterni;
- Planimetria catastale fogl. 5p.lla 1150 sub 12;
- Visura storica per immobile foglio 5 p.lla 1151;
- Mappa catastale foglio 5 p.lla 1151;
- Rilievo stato dei luoghi p.lla 1150 sub 12 con superfici -scala 1:200 redatto dal CTU.

Allegati Fotografici

- Rilievo fotografico foglio 5 p.lla 1150 sub 12 e corte annessa (identificata in atti come 1151)

❖ ISPEZIONI IPOCATASTALI CON RELATIVE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E ANNOTAZIONI P.LLA 1150 SUB 12 E P.LLA 1151

❖ CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE AI SENSI DELLA LEGGE 302/1998

❖ ATTO DI COMPRAVENDITA REDATTO DAL NOTAIO [REDACTED] IL 30.10.2006 REP.37052 RACC.12965 E TRASCRITTO A SANT'ANGELO DEI LOMBARDI IL 07.11.2006

❖ **ATTO DI COMPRAVENDITA REDATTO DAL NOTAIO [REDACTED] IL 17.07.2002**
REP.53602 RACC.19568

- ❖ *Incarico;*
- ❖ *Verbale di inizio operazioni peritali del 23.08.2024;*
- ❖ *Verbale di sopralluogo del 10.09.2024 con delega del sig. [REDACTED]*
- ❖ *Istanza presentata al G.I. in data 24.09.2024;*
- ❖ *Risposta del G.I. all'istanza in data 30.09.2024;*
- ❖ *Mod. T9 Richiesto dal Catasto di Avellino, successivamente all'istanza protocollata il 25.09.2024 al n.10546 presso l'Agenzia del Territorio di Avellino;*
- ❖ *Banca dati delle Quotazioni immobiliari – Agenzia Delle Entrate- Comune di Avellino (AV);*
- ❖ *Quotazioni -Borsino Immobiliare;*
- ❖ *Scheda Sintetica.*

1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Antonella Del Percio

iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori

della Provincia di Avellino con il n. d'Ordine 980 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Avellino col

n°1301 è stata nominata dal G.I. Dott.ssa Patrizia Grasso, consulente tecnico nella procedura di

espropriazione immobiliare **R.G.E. 62/2024**, con 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 PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:**

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

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi 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 necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente 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 precedente 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 soggetto 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'art.44 della legge5 agostodel1978 n.457 e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero dell'Infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di un 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 una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:

- A- La elencazione delle partiche 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 opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- B- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;
- C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).
- D- La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
- G- Per la categoria “terreni” alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenze la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù.
- H- Per la categoria “costruzioni” e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c.
- I- Per la categoria “costruzioni” in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967** oltre al 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 alleggi 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 alleggi, 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 i atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;
- M- Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

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

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

- ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
 - iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc)
 - Eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - Difformità urbanistico-edilizie
 - Difformità catastali
- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura**
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ulteriori informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- 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 (debitore ed eventuali comproprietari), ultimata e redatta la relazione, **copia** della stessa a tutti i creditori procedenti 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 telematicamente i chiarimenti venti (20) gg. prima dell'udienza fissata.

Del mancato invio della relazione nei termini prescritti o del deposito tardivo della stessa nel fascicolo telematico si terrà conto ai fini della liquidazione del compenso.

6. DEPOSITI, la perizia in originale e supporto informatico su CD contenente relazione con i dati oscurati ai **fini della tutela** di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n.196/2003, 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 **formato elettronico PDF**;
- c. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili** (indicaz. Relazione Oscurata);
- d. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz. Planimetria);
- e. File contenente le fotografie di ogni 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 e in cui siano stati oscurati tutti i dati personale e sensibili** (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);

h. File contenente la richiesta di liquidazione di onorario e specifica delle spese con allegate le relative giustifiche 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/o relazione notarile ex art. 567 c.p.c. nonché notizie di cui al punti 1d;**

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.

Il Giudice dell'Esecuzione fissa l'anticipo al consulente in € 500,00 e decreta che detta somma venga corrisposta dal creditore precedente .

Autorizza lo stesso a fare uso del mezzo proprio per gli spostamenti necessari all'espletamento dell'incarico.

L'esperto, autorizzato dal Giudice, scaricherà dal fascicolo telematico gli atti e i documenti già acquisiti telematicamente, ritirerà dal fascicolo cartaceo i seguenti documenti ove non presenti nel fascicolo informatico:

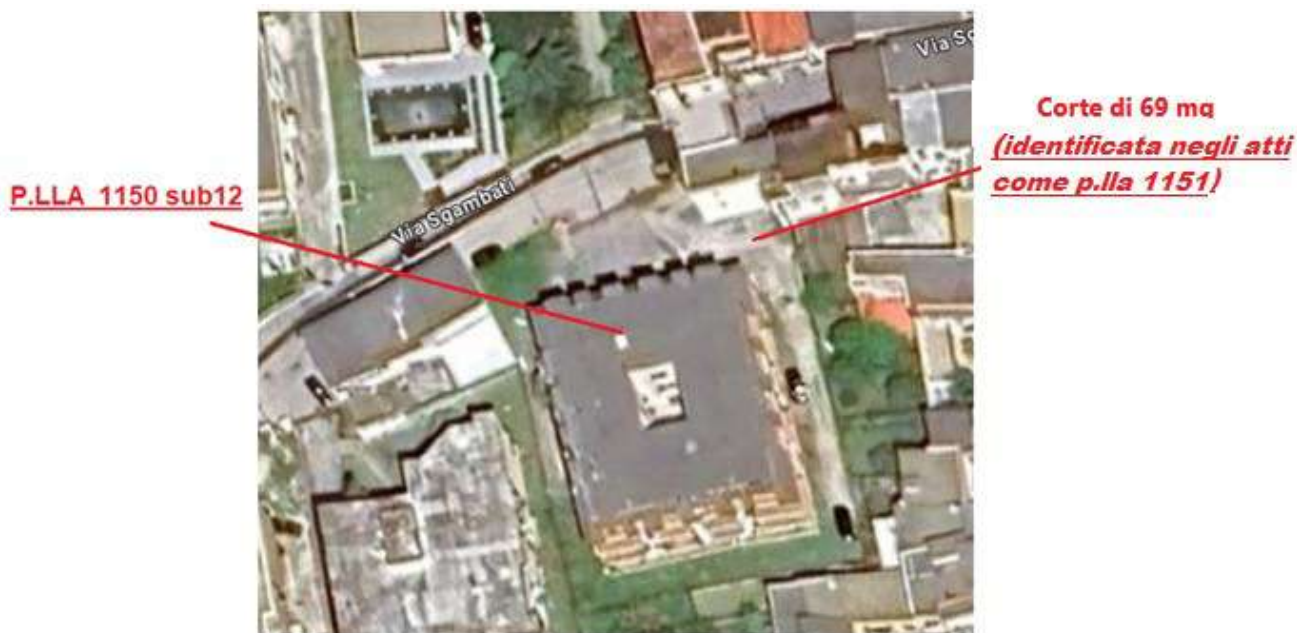
- Atto di Pignoramento
- Avviso ai creditori iscritti/ Avviso ai comproprietari
- Certificato Notarile
- Certificato catastale attuale
- Certificato storico ventennale
- Sotto fascicolo Intervenuti

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni, oggetto del presente procedimento, sono siti in una zona centrale del Comune di Sirignano (AV), precisamente in via Sgambati n.13– Parco Sant’Andrea.

Essi consistono in:

- **un appartamento sito al piano mansarda, scala A- interno 7;**
- **una corte ad uso esclusivo di 69 mq annessa al fabbricato.**



3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta ctu, dopo aver esaminato la documentazione in atti:

- in data **15.07.2024** si è recata presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale -Territorio Servizio Catastale per reperire le visure storiche e le planimetrie dei beni in oggetto;

-in data **22.07.2024** ha ritirato copia dell’atto di compravendita presso lo studio del Notaio [REDACTED] redatto il 30.10.2006 rep.37052 racc.12965.

- in data **07.08.2024** e **08.10.2024** si è recato presso il Comune di Sirignano dove previa richiesta, ha ritirato copia dei documenti inerenti ai beni oggetto di perizia.

-in data **09.08.2024** ha ispezionato i beni tramite la Conservatoria di Avellino.

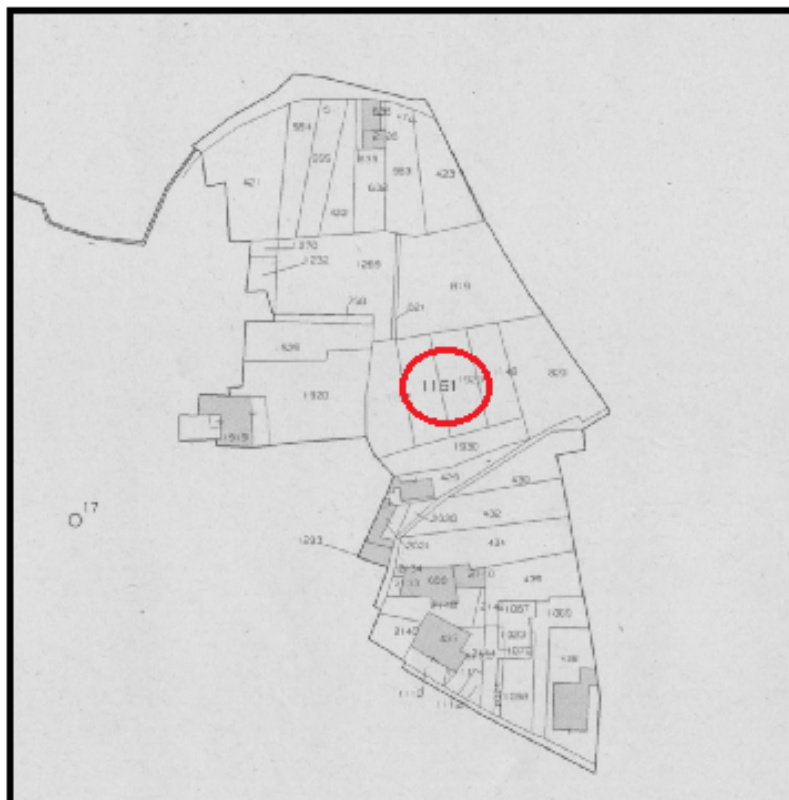
Successivamente, tramite comunicazione con raccomandate a/r e posta certificata, ha informato le parti dell’inizio delle operazioni peritali il **23.08.2024**.

In tale data, però alla presenza del custode dott.ssa Caterina Chiara Monda, il ctu non ha potuto procedere ad alcuna ispezione, in quanto nessuno era presente sui luoghi.

Pertanto, le operazioni peritali sono state rinviate al **10.09.2024**, dove assieme al custode era presente il

sig. [REDACTED], titolare dell'Agencia Famila, delegato dal sig. [REDACTED] e in possesso delle chiavi . Durante il sopralluogo, il ctu ha rilevato i beni e ha verificato che la p.lla 1151 (come descritta in atti) è una piccola area ad uso esclusivo di 69 mq, interna alla corte del fabbricato.

Essa, quindi NON CORRISPONDE, AL TERRENO di 486 mq riportato in MAPPA NÉ ALLA VISURA CATASTALE che l'Agencia dell'Entrate Servizio catastale di Avellino riporta come intestatario il sig. [REDACTED] **(cfr. allegati catastali)**



MAPPA CATSTALE

Per avere contezza di quanto emerso e per essere certo dei beni in questione, il ctu in data **24.09.2024**, ha richiesto copia dell'atto datato 17.07.2002 (*antecedente all'atto di provenienza*) redatto dal Notaio [REDACTED] redatto e ha informato l'Agencia dell'Entrate di Avellino, il G.I. e le parti del procedimento.

Successivamente all'istanza presentata, il Giudice ha consentito al ctu, il prosieguo della perizia, in attesa di comunicazioni da parte dell'Agencia dell'Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Avellino.

(cfr. allegati).

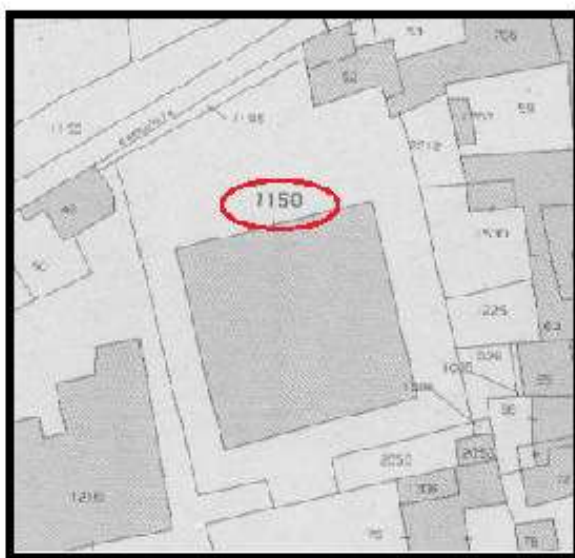
In data **04.10.2024** a seguito del reperimento di un vecchio mappale l'Ufficio del Catasto di Avellino tramite comunicazioni telefonica ha richiesto al ctu un'ulteriore istanza Mod.T9 a quella già protocollata al n.10546 e di allegare gli atti di provenienza dei beni per verificare la congruità.

(cfr. allegati)

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE P.LLA 1150 SUB 12 E DELLA CORTE (riportata in atti come p.lla 1151)

Catastalmente le **Particelle 1150 sub 12 e 1151 sono censite al Foglio 5** del Comune di Sirignano (AV) ma, numerose sono le difformità riscontrate quali:

- 1) la rappresentazione in mappa dell'immobile (privo della corte interna);



MAPPA CATASTALE



GOOGLE MAPS

- 2) l'identificazione della p.lla 1151 che l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali di Avellino che fa coincidere con un terreno lontano dal fabbricato di circa 486 mq (MA NON DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO).

- 3) difformità tra planimetria catastale della p.lla 1150 sub 12 con lo stato dei luoghi.

Al 15.07.2024 la situazione catastale è la seguente:

N.C.T. Foglio 5 p.lla 1151

Catasto Terreni Comune di Sirignano (AV)							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie	Reddito		DATI DERIVANTI DA
5	1150	SEMIN. ARBORATO	1	Ha area ca 04 86	Domenicale 7,15	Agrario 2,01	Frazionamento 06.06.2007
DATI ANAGRAFICI		Intestazione			Codice fiscale		Diritti e oneri reali
							Proprietà 1/1

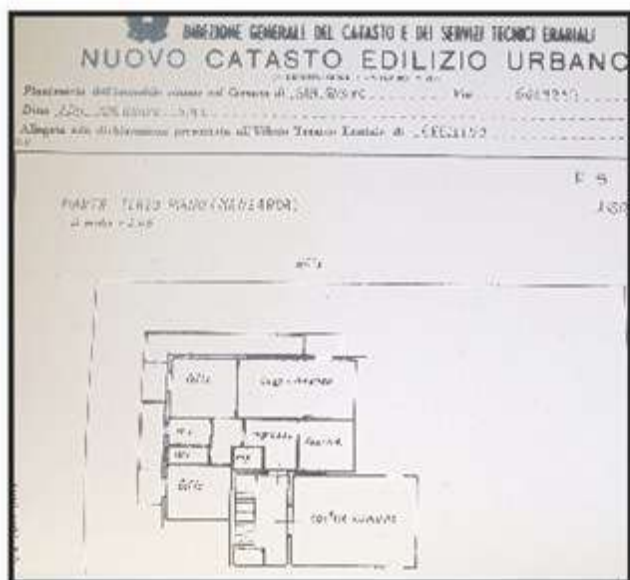
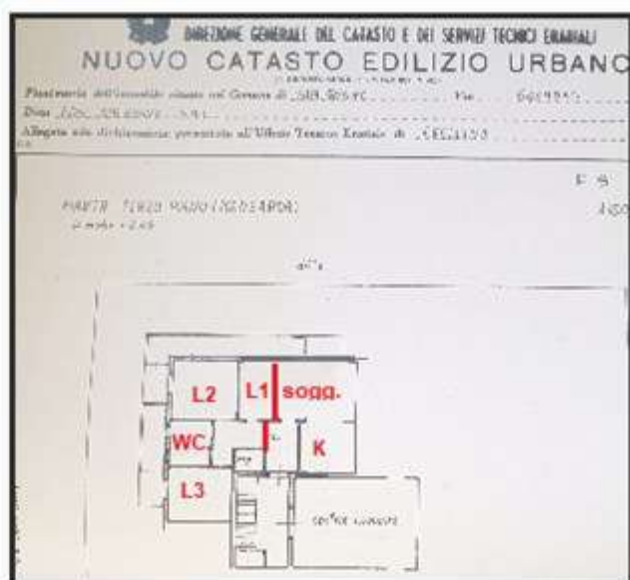
(cfr. allegati catastali)

N.C.E.U. Foglio 5 p.lla 1150 sub 12

Catasto Fabbricati Comune di Sirignano (AV)								
Foglio	Particella	Sub		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
5	1150	12		A/2	U	5,5 vani	Totale 112 mq Totale escluse aree	Euro 326,66

						scoperte 109mq	
		Intestazione		Codice fiscale		Diritti e oneri reali	
DATI DERIVANTI DA						Proprietà 1/1	
		Variazione del 09.11.20215 Inserito in visura dati di superficie					

(cfr. allegati catastali)

**Planimetria catastale****Stato dei luoghi**

Dal confronto della planimetria catastale p.lla 1150 sub 12 con lo stato dei luoghi, si evince che:

- è stato eliminata la parete che separava la cucina dal soggiorno;
- è stato posato un tramezzo creando un'altra camera da letto (identificata con il n.1);
- è stato demolito un tramezzo realizzando un unico servizio-igienico;
- è stato spostato il tramezzo nella zona disimpegno separando zona giorno da zona notte.

5. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

Il certificato urbanistico della p.lla 1151 censita al fog. 5 richiesto dal CTU, presso il Comune di Sirignano (AV) a causa della difformità con l'identificazione catastale si riferisce a un terreno non in possesso del sig. [REDACTED] (cfr. allegati urbanistici)

Sempre in merito alla corte (di circa 69 mq- annessa al fabbricato) il Sig. [REDACTED] in data 05/08/20210 ha presentato una DIA prot. 20100003558 presso il Comune di Sirignano per la realizzazione di una legnaia. (cfr. allegati edilizi)

La particella 1150 sub 12 dal punto di vista edilizio è stato oggetto delle seguenti pratiche:

- Concessione edilizia con contributo per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione
- prot. 1616 del 05/06/1984

- **Relazione di collaudo depositata all'ufficio del Genio Civile di Avellino in data 03.06.1985 prot. 1462**
- **In data 11.01.1986 fu rilasciata dal Comune di Sirignano il Permesso di Abitabilità;**
- **Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 724/1994 prot. 604/95 num. 5/S prot. 2027 del 27.05.1997**
- **Permesso di Abitabilità per la mansarda prot. 2248 del 13.06.1997.**

(cfr. allegati edilizi)

PERTANTO, PER REGOLARIZZARE I BENI SIA DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE CHE EDILIZIO SARA' NECESSARIO:

- **PRESENTARE RETTIFICA DELL'IMMOBILE P.LLA1150 NEL FOGLIO DI MAPPA;**
- **IDENTIFICARE CATASTALMENTE LA TETTOIA/LEGNAIA (EX P.LLA 1151)**
- **PRESENTARE UN NUOVO DOCFA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI AVELLINO RELATIVO ALLA PARTICELLA 1150 SUB 12;**
- **PRESENTARE UNA SCIA IN SANATORIA PRESSO L'UTC DEL COMUNE DI SIRIGNANO (AV);**

In merito, alla particella di terreno annessa all'immobile (ex 1151) il sottoscritto CTU sebbene abbia già fatto richiesta presso il Catasto di Avellino per la corretta identificazione, non ha ricevuto ancora comunicazione.

6. STATO DI OCCUPAZIONE E POSSESSO

Attualmente l'immobile pignorato risulta **non occupato** né dal debitore esecutato né da soggetti terzi.

Le p.lla 1150 sub 12 e la piccola corte annessa sono pervenute al sig. [REDACTED] in separazione dei beni, tramite atto di compravendita:

- ❖ **DEL NOTAIO ATTO DI COMPRAVENDITA REDATTO DAL NOTAIO [REDACTED] IL 30.10.2006 REP.37052 RACC.12965 E TRASCRITTO A SANT'ANGELO DEI LOMBARDI IL 07.11.2006**

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER LE P.LLA 1150 SUB 12 E P.LLA1151 DAL 18/01/1996 SINO AL 08/08/2024

1. **TRASCRIZIONE del 19/07/2002- Registro Particolare 12079 Registro Generale14240 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 53602 del 17/07/2002
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA**
2. **ISCRIZIONE del 19/07/2002- Registro Particolare 1571 Registro Generale14241 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 53603 del 17/07/2002**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Annotazione n.568 del 26/04/2007(CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 08/11/2006- Registro Particolare 16350 Registro Generale 22505
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 37052/12965 del 30/10/2006
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 08/11/2006 Registro Particolare 4174 Registro Generale 22506 Pubblico
Ufficiale [REDACTED] Repertorio 37053/12966 del 30/10/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. TRASCRIZIONE del 06/06/2024- Registro Particolare 8621 Registro Generale 10187 Pubblico
Ufficiale -UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 944 del
18/04/2024 ATTO ESECUTIVOO CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO.

**SI SOTTOLINEA LA CORRISPONDENZA TRA LA CERTIFICAZIONE NOTARILE E GLI
ATTI NOTARILI.**

7. DESCRIZIONE DEI BENI

L' appartamento e la corte annessa sono situati nel Parco Sant'Andrea, via Sgambati n. 13 nel Comune di Sirignano (AV).



P.LLA 1150

L'immobile è stato realizzato negli anni'80 con struttura intelaiata in c.a. e solai di tipo misto latero/cemento.

Esso è composto da tre piani fuori terra e uno mansardato, ma privo di ascensore.

Il fabbricato ha una forma regolare ed è completamente recintato, l'ingresso è posto sul fronte laterale destro dell'edificio.

Da questo si accede all'interno di una corte a cielo aperto che conduce alle due scale simmetriche che collegano i vari piani.



FRONTE DESTRO



ACCESSO



CORTE INTERNA



letto n.2



letto n.1



sogg./cucina



wc.



sogg./cucina



letto n.3



ingresso

L'unità immobiliare, situata al piano mansarda è composta da:

- un ingresso;
- un ripostiglio;
- soggiorno/cucina;
- un disimpegno;
- tre camere da letto
- un servizio-igienico

L'appartamento è ben distribuito e gode di una buona illuminazione ed esposizione.

Le tinteggiature sono in buono stato come i pavimenti e rivestimenti di cucina e servizio-igienico.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono sottotraccia, nel soggiorno è presente una stufa a legna e nella camera da letto n.2 e n.3 sono stati installati anche i condizionatori.

La porta d'ingresso è in legno non blindata, ma di scarsa qualità come altri infissi interni.



PORTA D'INGRESSO

PORTE INTERNE

Gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera, le persiane di protezione sono in legno, ma necessitano di essere sostituite.

Il servizio igienico provvisto di finestra è completo di sanitari e di una doccia con idromassaggio.

Le condizioni dell'unità immobiliare sono buone.



SERVIZIO-IGIENICO

Per quanto concerne la corte, essa è posizionata a sinistra rispetto all'ingresso del Parco, ma sempre all'interno dell'area del fabbricato.



CORTE ANNESSA di 69 mq



ACCESSO ALLA CORTE E ALLA LEGNAIA



LEGNAIA

A seguito della DIA presentata in data 05.08.2010 dal Sig. [REDACTED] come si evince dall'indagine fotografica, è stata realizzata una struttura metallica con funzione di legnaia.

La forma è regolare 7,00 m x 5,00 per un'altezza che varia tra 2,25 m e i 2,45m.

La costruzione è stata realizzata in aderenza con le proprietà confinanti e aperta su tre lati.

La copertura consente oltre il deposito della legna anche il parcheggio coperto per autoveicoli.

CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE DELL'IMMOBILE

1) Infissi esterni	Persiane esterne da sostituire
2) Pavimenti	Buone condizioni
3) servizio -igienico	Buone condizioni, con doccia idromassaggio
4) Tinteggiature e rivestimenti	Buone le condizioni delle tinteggiature e dei rivestimenti sia in bagno che in cucina
5) Infissi interni	In legno, ma di qualità mediocre. Come la porta d'ingresso
6) Impianti elettrico	presente
7) Impianto citofonico	Presente
8) Impianto idrico	Presente.
9) Impianto di riscaldamento	Presente. Nelle camere da letto n.2. e n.3 sono presenti anche i condizionatori e una stufa a legna nel soggiorno

DOTAZIONI

Spazi esterni	Corte ad uso esclusivo con sosta autoveicolo e legnaia
----------------------	--

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale viene calcolata conteggiando l'intera superficie dell'immobile preso in esame tenendo conto che le mura di confine con le altre abitazioni e/o unità immobiliari e quelle a confine con parti comuni vanno considerate al 50%, mentre le mure che delimitano l'unità immobiliare dall'esterno

vanno considerate per intero, inoltre i balconi/ terrazzi vengono conteggiati al 50%.

Le altre pertinenze come cantine, soffitte giardini possono essere conteggiati in una forbice tra il 5 e il 25% a secondo della loro dimensione e utilità che apportano all'immobile.

La superficie commerciale dell'immobile viene qui di seguito determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Si adotta in particolare:

- per le unità abitative (mansarde) un coefficiente di ponderazione pari a 0,8;
- per i balconi un coefficiente di ponderazione pari a 0,5;
- per i locali cantina /legnaia non collegati ai vani principali un coefficiente pari a 0,2;
- per i posti auto coperti coefficienti di funzionalità 0,35;
- tettoie / legnaia coefficienti di funzionalità 0,2.

Descrizione	Superf. lorda	Superficie Netta (mq)	Coeff.	Superficie commerciale mq
Ingresso	109	4,6	0,8	87,2
Soggiorno		21,3		
Cucina		8,2		
Rip.		2,4		
Letto 1		8,7		
Letto 2		16,6		
Letto 3		13,4		
Disimpegno		7,4		
Bagno		7,2		
balconi		69		
balconi	3,37		1,68	
balconi	2,83		1,41	
AREA ANNESSA		34 posto auto	0,35	11,9
		35 legnaia	0,2	7
				Superficie = 110,98 mq

8. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dei beni oggetti di stima si è proceduto alla stima:

- ❖ Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sui beni stessi elaborati dalle Agenzie Immobiliari della zona;
- ❖ Mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare;

- ❖ Mediante valutazione analitica eseguite sulla base dei canoni di locazione

Con la prima metodologia è stato possibile “svincolarsi” dal parere dell’esperto, al fine di conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con operatori immobiliari.

Con la seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti in base al modello statistico frutto dell’analisi ufficiali dell’Agenzia del Territorio di Avellino.

Con la terza metodologia è stato possibile collegare il valore dell’immobile alla redditività considerandone l’accumulazione iniziale dei redditi.

9. VALORE DEI BENI

Primo metodo di stima

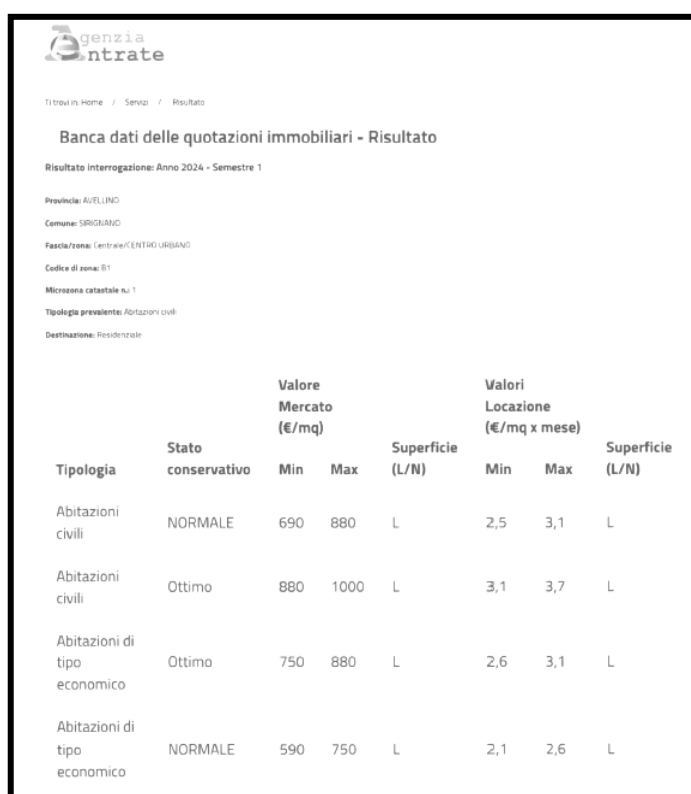
In base ai dati dell’Agenzie di Settore gli immobili nella zona centrale del Comune di Sirignano in condizioni simili hanno un valore tra i 900 e 1100 euro/mq,

$$110,98 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = 110.980,0 \text{ €}$$

TOT. 110.980,0 €

Secondo metodo di stima

Un’ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri medi dell’Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Avellino Comune di Sirignano anno 2024 semestre 1.



agenzia entrate

Trovati in Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO
Comune: SIRIGNANO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale: n.1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	690	880	L	2,5	3,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	880	1000	L	3,1	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	750	880	L	2,6	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	750	L	2,1	2,6	L

Dove per abitazioni simili il valore varia tra i 750 e i 880 €/mq. Quindi si ritiene congruo il valore

$$110,98 \times 750 \text{ €/mq} = 83.235,0 \text{ €}$$

TOT. 83.235,0 €

Terzo metodo di stima

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti di matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio fornito dall'Agenzia del Territorio l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica

Determinazione del valore. la stima del valore si traduce con l'appropriata formula di matematica finanziaria: $V_m = R_n / r$ dove:

$R_n =$ reddito normale annuo

$r =$ saggio di capitalizzazione

$$R = 110,98 \times 2,6 = 288,54 \text{ euro al mese}$$

$$R_n = 288,54 \times 12 = 3.462,57 \text{ €}$$

saggio annuo di capitalizzazione $R = 4\%$ (investimento ad uso residenziale)

$$V_m = R \text{ annuo} / r = 3.462,57 / 0,04 = 86.564,25 \text{ €}$$

TOT. 86.564,25 €

TABELLA		
	Valori di Stima	TOTALE
	1	110.980,0 €
	2	83.235,0 €
	3	86.564,25 €
	MEDIA	93.593,0 €

VALORE PRESUNTO DEL LOTTO SENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

93.593,0 €

Riepilogando i valori scaturiti dai criteri di stima adottati vanno però decurtati degli importi necessari per regolarizzare i beni sia dal punto di vista edilizio che catastale.

Infatti, l'immobile deve essere regolarizzato sia presso il Comune di Sirignano che presso l'Agenzia delle Entrate- ufficio del Territorio Provinciale di Avellino -Catasto.

**VALORE DEL LOTTO (P.LLA 1150 SUB 12 E CORTE ESCLUSIVA EX1151)
COMPRESIVO DI ONERI EDILIZI/ CATASTALI**

**VALORE PRESUNTO DEI BENI CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E
CATASTALE**

il valore dei beni 93.593,0 €

SCIA da presentare presso UTC del Comune di Sirignano per la regolarizzazione edilizia
(part.lla 1150 sub 12) -comprese spese tecniche. 1.100,0 €-

Corretto inserimento in mappa del fabbricato p.lla1150
Corretto inserimento in mappa della tettoia/ legnaia e nuova identificazione catastale
Nuovo DOCFA relativo alla mansarda (p.lla 1150 sub 12)
(comprese spese tecniche) 2.500,0 €=

89.993,0 €

SI PRECISA:

**ANCORA OGGI NON SI HA AVUTO RISPOSTA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE -UFFICIO
PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI AVELLINO IN MERITO ALLA CORRETTA
INDIVIDUAZIONE DELLA CORTE; PERTANTO, NON SI È A CONOSCENZA SE VI SONO
ULTERIORI SPESE.**

Al fine della determinazione del prezzo base di vendita, il valore dei beni eseguiti, tenuto conto della loro peculiarità è di:

89.993,0 €

Nel ringraziare per la fiducia ricevuta, lo scrivente è disponibile per ogni ed eventuale chiarimento in merito alla presente relazione di stima.

In fede

IL C.T.U.
Arch. Antonella del Percio