

Tribunale di Avellino

2^a Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari



RGE N. 39/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dott.ssa Patrizia GRASSO

CUSTODE GIUDIZIARIO
avv. Zaira Monica CAPOBIANCO

CREDITORE PROCEDENTE
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
rappresentata da
avv. Marco VERDI

DEBITORE ESECUTATO

rappresentata da

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

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

Indice

Abstract	pag. 5
-----------------	---------------

Dichiarazione di conformità agli IVS	pag. 7
---	---------------

Capitolo 1_Premesse Dati della procedura Sintesi	pag. 8
---	---------------

- 1.1 Esperto stimatore
 - 1.2 Custode giudiziario
 - 1.3 Creditore procedente
 - 1.4 Creditori iscritti
 - 1.5 Creditori intervenuti
 - 1.6 Debitore esecutato
 - 1.7 Compendio immobiliare pignorato
 - 1.8 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione
 - 1.9 Presenza di abusi e/o difformità edilizie, catastali, impiantistiche, ecc.
 - 1.10 Quadro sinottico della valutazione
-

Capitolo 2_Incarico Operazioni peritali	pag. 11
--	----------------

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

Capitolo 3_Identificazione compendio oggetto della procedura	pag. 13
---	----------------

- 3.1 Descrizione
 - 3.1.1 Il Comune
 - 3.1.2 La zona, i servizi e le infrastrutture, i collegamenti
 - 3.1.3 Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata
-

- 3.1.4 L'unità immobiliare pignorata
 - 3.2 Quote di proprietà, diritti
 - 3.3 Identificativi catastali
 - 3.4 Coerenze catastali
 - 3.5 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione
 - 3.5.1 Stato di possesso
 - 3.5.2 Indennità di occupazione
-

Capitolo 4_Vincoli ed oneri giuridici **pag. 22**

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
 - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 Altre limitazioni d'uso
 - 4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cure e spese della procedura
 - 4.2.1 Iscrizioni
 - 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento
 - 4.2.3 Altre trascrizioni
 - 4.2.4 Altre limitazioni d'uso
-

Capitolo 5_Altre informazioni per l'acquirente **pag. 23**

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

Capitolo 6_Attuale e precedente proprietà nel ventennio **pag. 24**

- 6.1 Attuali proprietari
 - 6.2 Precedenti proprietari
-

Capitolo 7_Pratiche edilizie e situazione urbanistica **pag. 25**

- 7.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie, altri provvedimenti
 - 7.2 Deposito al Genio Civile
 - 7.3 Certificato di agibilità
 - 7.4 Contesto urbanistico
 - 7.4.1 Strumenti urbanistici vigenti
 - 7.4.2 Strumenti urbanistici adottati
 - 7.4.3 Strumenti urbanistici previgenti
-

Capitolo 8_Giudizi di conformità **pag. 27**

- 8.1 Conformità urbanistico-edilizia
 - 8.2 Conformità sismica
 - 8.3 Conformità catastale
 - 8.4 Conformità tecnico-impiantistica
 - 8.5 Agibilità
-

Capitolo 9_Valutazione del compendio immobiliare **pag. 36**

- 9.1 Basi della valutazione e criterio di stima, analisi del mercato, rilevamento dei dati, assunzioni
 - 9.2 Principali fonti di informazioni
 - 9.3 Sviluppo della valutazione
-

Capitolo 10_Elenco degli allegati **pag. 41**

Capitolo 11_Bibliografia e sitografia **pag. 42**

ABSTRACT

Il presente Rapporto di valutazione è stato redatto secondo le linee guida dettate dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari** - Italian Property Valuation Standard - Quinta edizione - 2018, edito da Tecnoborsa S.c.p.a¹.

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

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

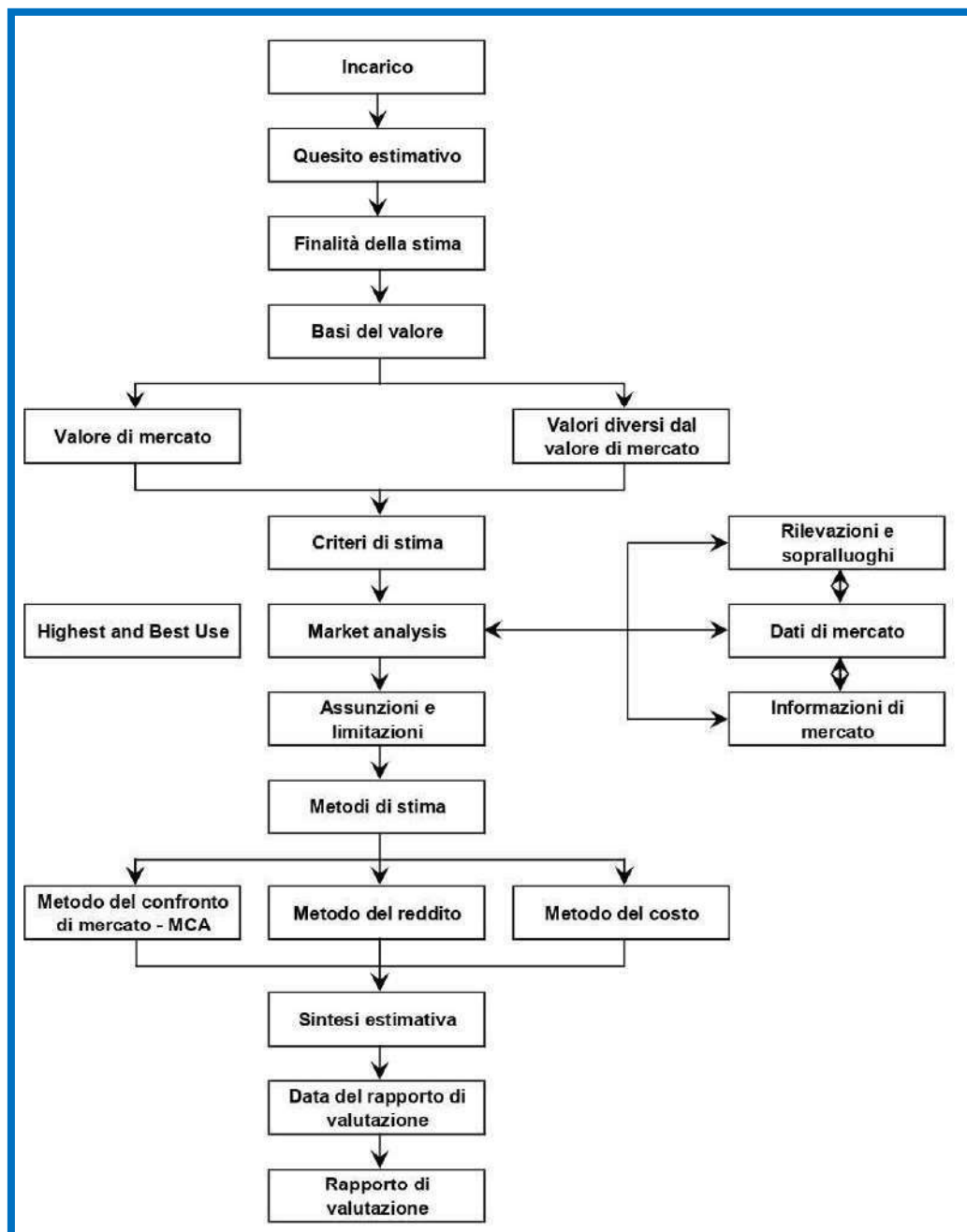
Lo standard valutativo del Codice comprende:

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

¹ **TECNOBORSA S.c.p.a.**

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

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



Schema processo logico – metodologico del rapporto di valutazione

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

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

DICHIARA

La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del sottoscritto valutatore.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia.

Non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione.

Ha agito in accordo con gli standard etici e professionali.

È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto può essere sottoposto a riesame.

15 ottobre 2024

LUIGI SPINA geometra

L'esperto stimatore

Firmato digitalmente

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

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

1. PREMESSE | DATI DELLA PROCEDURA | SINTESI

1.1 Esperto stimatore

Geom. Luigi SPINA, nato ad Avellino il 02/12/1967, codice fiscale SPNLGU67T02A509M, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia di Avellino al n. 2499 dal 7/5/1993 e all'albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n. 254 dal 1994, valutatore immobiliare – livello base - certificato EN.I.C. Ente Italiano Certificazione - Certificato N. 01868 rilasciato l'11/11/2022.

Luigi Spina geometra

Via Marino Caracciolo n. 78 | 83042 Atripalda (AV)

Tel.: +39 0825 625683

PEC: luigi.spina@geopec.it

1.2 Custode giudiziario

Avv. Zaira Monica Capobianco



1.3 Creditore procedente

AMCO

Asset Management Company SPA



1.4 Creditori iscritti

Nessuno

1.5 Creditori intervenuti

Nessuno

1.6 Debitore esecutato

DE BERNARDO Assunta Pia



1.7 Compendio immobiliare pignorato

Lotto unico

Quota pari all'intero del diritto proprietà (bene personale).

Appartamento in fabbricato unifamiliare (zona centrale dell'abitato), distribuito su 2 livelli collegati da scala interna, della superficie catastale totale di mq. 181 escluso le aree scoperte³, composto da ampio salone, cucina, cantina e ripostiglio al piano terra; n. 3 camere, disimpegno e bagno al piano primo, corte esterna pertinenziale destinata a giardino e camminamenti della superficie di circa mq. 700.

Catasto fabbricati

Comune di Montefalcione (F491) - AV

Foglio 12 particella 9 sub 1

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8 vani Rendita Euro 454,48

Via Aldo Moro, 18 - Piano T-1

Dati di superficie: totale 218 mq | tot. escluse aree scoperte 181 mq

Note storico catastale

Gli attuali dati di classamento derivano dalla seguente variazione redatta dallo scrivente ausiliario: ampliamento del 23/09/2024 Pratica n. AV0081044 in atti dal 24/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE 3981821 23/09/2024 ampliamento (n. 81044.1/2024), **con la quale l'originaria particella 9 oggetto del pignoramento è stata variata nella particella 9 sub 1.**

1.8 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione

L'immobile è occupato *sine titolo* da un nucleo familiare composto da 3 persone.

L'indennità de quo è stata determinata dallo scrivente in 400,00 euro/mese, come riportato nella relazione depositata agli atti del fascicolo telematico il 20/8/2024.

³ Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

1.9 Presenza di abusi e/o difformità edilizie, catastali, impiantistiche, ecc.

All'esito dell'attività di due diligence è stata riscontrata la presenza di difformità edilizie; il costo per la regolarizzazione delle stesse viene decurtato dal valore stimato. Per i dettagli si rinvia al capitolo 8: giudizi di conformità.

1.10 Quadro sinottico della valutazione

Valore stimato	Euro	260.672,50
A detrarre le spese di regolarizzazione delle difformità	Euro	- 17.600,00
Valore di mercato del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	Euro	243.072,50
Riduzione valore per assenza della garanzia per vizi, il 10%	Euro	- 24.307,25
Valore dell'unità immobiliare	Euro	218.765,25
Valore di vendita giudiziaria stimato € 218.765,00 (duecentodiciottomilasettecentosessantacinque/00)		

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

15 ottobre 2024

LUIGI SPINA geometra

L'esperto stimatore

Firmato digitalmente

2. INCARICO | OPERAZIONI PERITALI

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

2.1.1 Nomina, incarico e giuramento

La nomina dello scrivente è avvenuta con provvedimento del GE emesso in data 8/7/2024, notificato al sottoscritto a mezzo PEC il giorno seguente. L'accettazione dell'incarico e il giuramento secondo la formula di rito sono stati resi in pari data con deposito agli atti del fascicolo telematico.

2.1.2 Oggetto dell'incarico

Redazione della relazione di stima ex articolo 173 bis del codice di procedura civile e quant'altro indicato nel quesito di cui all'incarico (cfr. allegato 12).

2.1.3 Udienda ex articolo 569 c.p.c.

Fissata al 20/1/2025 con provvedimento del 10/6/2024.

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

Fissato al 20/12/2024 (almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 cpc).

2.2 Operato dell'esperto, sopralluoghi, due diligence

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

Dopo il giuramento di rito, di concerto con la Custode lo scrivente ha proceduto alla verifica della documentazione prodotta dal creditore procedente ex art. 567 cpc, riscontrandone la completezza e l'idoneità; la relativa relazione è stata depositata il 26/7/2024 (cfr. allegato 11).

2.2.2 Contatti preliminari con il debitore

All'esecutata è stata preliminarmente inviata rituale comunicazione da parte della Custode, con la quale si comunicavano anche la natura e lo scopo dell'incarico dello scrivente, la necessità di eseguire accessi e rilievi presso gli immobili pignorati, ecc.

2.2.3 Rapporti con il custode giudiziario, immissione in possesso

Costanti l'interlocuzione e le attività sinergiche con il custode nominato ai fini del puntuale espletamento dell'incarico ricevuto, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, in aderenza alle linee guide del CSM; al custode sono stati inviati tutti quei documenti acquisiti dallo scrivente presso gli Enti, nonché segnalati i fatti e le circostanze ritenuti necessari. L'immissione in possesso è avvenuta il 25/7/2024. (cfr. allegato 9).

2.2.4 Accessi presso gli immobili

Contestualmente all'immissione in possesso e nei mesi seguenti, il sottoscritto ha effettuato i necessari rilievi e verifiche presso gli immobili oggetto della procedura, concludendo le attività sui luoghi il 20/9/2024. Le operazioni si sono svolte regolarmente con la piena collaborazione degli occupanti (cfr. allegato 9).

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

Per l'espletamento dell'attività di due diligence (legale-amministrativa, urbanistica, catastale, impiantistica, fiscale e ambientale) legata all'incarico, e finalizzata, tra l'altro, all'accertamento e al riscontro dello stato di fatto degli immobili in correlazione con lo stato documentale e le prescrizioni normative, al fine di individuare le eventuali difformità del bene nonché le necessarie attività funzionali all'adeguamento e/o alla trasformazione necessaria del bene medesimo, lo scrivente ha effettuato, previa formale richiesta ex art. 22 e segg. legge 7 agosto 1990 n. 241 e art. 328 cp, accesso agli atti presso diversi Enti ed Uffici, pubblici e privati, acquisendo, di persona o per via telematica, tutta la necessaria documentazione (cfr. allegati da 3 a 8).

Specificamente, tale attività ha riguardato:

- Acquisizione delle certificazioni anagrafiche presso l'Ufficio competente del Comune di Montefalcione (AV).
- Acquisizione delle pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefalcione (AV).
- Acquisizione presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino del progetto strutturale e del certificato di collaudo statico.
- Acquisizione dall'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale - della certificazione circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato, ecc.
- Ispezioni ipotecarie e catastali per la verifica documentale ex art. 567 cpc, per la due diligence relativa e per la ricerca di compravendite aventi ad oggetto beni comparabili, in fase di stima, agli immobili oggetto della procedura.
- Acquisizione presso l'Archivio Notarile distrettuale di Avellino di copia del titolo di provenienza dei beni staggiti.

2.2.6 Istanze e relazioni al Giudice | Corrispondenza con le parti e il Custode

Con relazione inviata a mezzo PEC il 30/8/2024, sono state evidenziate al creditore procedente le discordanze delle planimetrie catastali depositate agli atti del Catasto Fabbricati con lo stato dei luoghi rilevato, richiedendo, come espressamente previsto al punto 1.c dell'incarico, autorizzazione per la redazione delle pratiche catastali necessarie alla regolarizzazione, al fine di rappresentare esattamente l'immobile nel decreto di trasferimento, indicandone nel contempo il relativo costo. Il creditore ha concesso l'autorizzazione richiesta il 2/9/2024 (cfr. allegato 11).

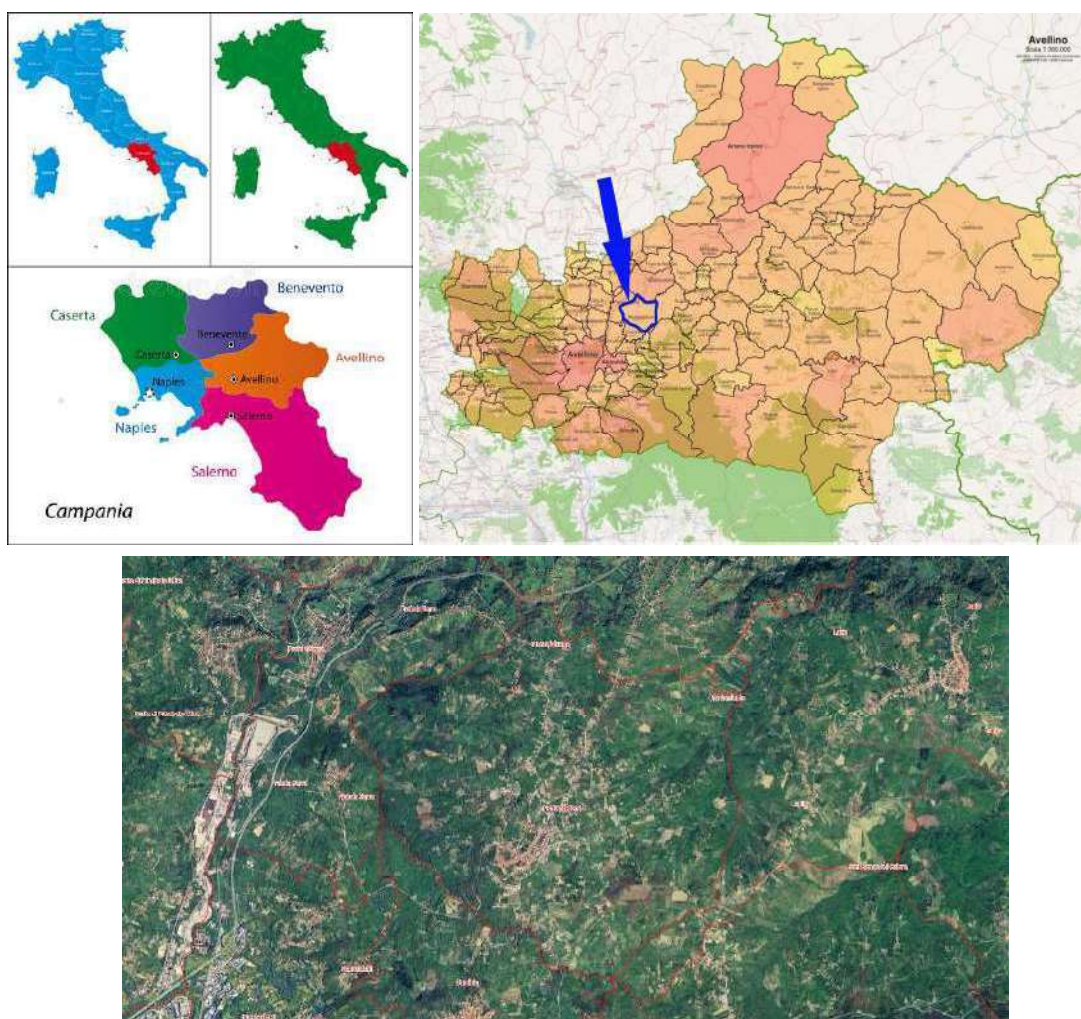
3. IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

3.1 Descrizione

3.1.1 Il Comune

Montefalcione è un comune collinare situato nell'area ricompresa tra la Valle del Sabato e la Valle del Calore. È attraversato dal fiume Sabato. Dista in linea d'aria circa 15 Km. dal capoluogo Avellino. Le principali frazioni e/o contrade sono Castelrotto, Cataldi, Guarini-Santa Marina I, Guarini-Santa Marina II, Guarini-Santa Marina III, Iantosca, Polcari-Rastiello, San Fele, Stazione, Toppolo San Felice, Toriello-Petruzzelli, Verzare-Lolli. Ha una superficie di 15,29 kmq. ed una popolazione residente censita all'1/1/2024 di 3.055,00 unità, per una densità per Kmq. pari a 199,80 (fonte Istat).

Inquadramento territoriale e vista aerea del Comune di Montefalcione e dei comuni confinanti



Principali luoghi di interesse

- Santuario di Sant'Antonio - Sorto sull'impianto della chiesa dedicata, in principio, a Santa Maria Assunta, si distingue per la maestosa torre campanaria che affianca la facciata, per il portale in bronzo e per le opere d'arte custodite al suo interno.
- Chiesa Santa Maria di Loreto - Parte di un complesso religioso del Cinquecento in cui si trova l'attuale sede municipale, la Chiesa è caratterizzata dalla presenza di numerosi altari al suo interno.
- Castello - Costruito in età longobarda, come fortilizio, e poi divenuto palazzo gentilizio, si distingue per la torre a pianta circolare, visibile nel lato orientale e inglobata nell'attuale edificio
- Porta della Ripa - Risalente al XII secolo, rappresenta l'accesso principale al borgo medievale.
- Chiesa di San Giovanni Battista - Risalente al tardo Seicento, è corredata dal caratteristico portale d'ingresso in pietra.
- Palazzo Capone - Domina la piazza centrale e fu edificato nel XIX secolo: ha una scala in pietra ed una cappella privata.

Comuni confinanti (o di prima corona)

Candida, Lapio, Montemiletto, Parolise e Pratola Serra.

Altitudine (altezza su livello del mare espressa in metri)

Casa comunale: 523
- Minima: 293
- Massima: 664
- Escursione altimetrica: 371

Coordinate geografiche

- Latitudine: 40°57'45"00 N
- Longitudine: 14°53'5"28 E
- Gradi decimali: 40,9625; 14,8848-
- Locator (WWL): JN70KX

Zona Altimetrica

Collina interna. La zona di collina è il territorio caratterizzato dalla presenza di diffuse masse rilevate aventi altitudini di regola inferiori a 600 metri nell'Italia settentrionale e 700 metri nell'Italia centro-meridionale e insulare. Eventuali aree di limitata estensione aventi differenti caratteristiche intercluse si considerano comprese nella zona di collina (riferimento classificazione Istat).

Zona climatica

Zona E. Caratterizzata da gradi giorno nel range 2.100–3.000, con limite max di accensione del riscaldamento consentito di 14 ore giornaliere dal 15/10 al 15/4.

Zona sismica

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

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

In questa sezione sono raccolte tutte le informazioni della zona in cui si trova il compendio immobiliare oggetto di valutazione, le caratteristiche generali e i servizi offerti nel raggio di 600 metri (e/o immediatamente a ridosso di tale fascia), le principali infrastrutture e vie di comunicazione, ecc.

L'area nella quale è ricompreso l'immobile oggetto della procedura, sostanzialmente coincide con l'intero centro urbano del Comune (ne resta esclusa la sola porzione ad Ovest), che si sviluppa nella direttrice Nord-Est / Sud-Ovest lungo via Aldo Moro, via Pieschi e SP61, e con l'inizio della parte periferica dello stesso nella direzione Est. L'immobile si trova a ridosso di detta zona periferica, a circa 300 ml. dalla casa Comunale.

**Vista aerea con evidenziata la zona ricompresa nel raggio di 600 ml.
dal compendio immobiliare oggetto della procedura**



Nella classificazione OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate, la zona è identificata come **Zona B1, centrale (parte centrale dell'abitato)**.

Zone limitrofe: Zona D1, periferica (parte periferica dell'abitato).

Vista fasce OMI con evidenziata nel cerchio la zona ricompresa nel raggio di 600 ml. dal compendio immobiliare oggetto della procedura



Vie di comunicazione, infrastrutture e collegamenti

- Strade urbane: strade comunali che dal centro conducono alla parte periferica e a quella rurale del paese, caratterizzate da traffico locale.
- Strade extraurbane: strade provinciali SP 61 E SP 173, che conducono al centro del paese rispettivamente dalle direzioni Sud-Ovest e Nord-Nord/Est, caratterizzate da traffico locale e intercomunale.
- Collegamenti: la zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto extraurbano da e per il capoluogo e altri comuni della Provincia.
- Parcheggi: sufficienti

Principali servizi

- Scuola dell'infanzia, Via Roma.
- Scuola primaria e scuola secondaria di 1° grado, Via Aldo Moro.
- Farmacia
- Negozi al dettaglio
- Municipio
- Stazione Carabinieri

3.1.3 Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare

1 - Localizzazione

Via Aldo Moro, 18 – 83030 Montefalcione (AV)

Coordinate:

- Latitudine: 40° 57' 46,77" N
- Longitudine: 14° 53' 9,84" E



2 - Descrizione

L'immobile oggetto della procedura è un edificio monofamiliare a 2 piani, la cui edificazione è iniziata il 26/4/1982. Di seguito se ne riportano le principali caratteristiche.

- Piani fuori terra: 2
- Immobili censiti in catasto: 1 abitazioni civile
- Struttura portante: cemento armato
- Solai: latero-cementizi
- Copertura: a falde
- Tamponature est.: muratura
- Rifinitura esterna: pittura
- Ascensore: no
- Autorimessa comune: no
- Adduzione idrica: da rete pubblica
- Scarichi acque reflue: in pubblica fogna

3.1.4 L'unità immobiliare oggetto della procedura

Per la rilevazione degli elementi economici-estimativi (segmento di mercato) e dei dati immobiliari (caratteristiche quantitative e qualitative), si è adottata la metodologia dettata dalla prassi di riferimento **UNI/PdR 53:2019**, pubblicata il 4/2/2019.

1 - Localizzazione

Via Aldo Moro, 18 – 83030 Montefalcione (AV)

Coordinate:

- Latitudine: 40° 57' 46,77" N
- Longitudine: 14° 53' 9,84" E

2 - Descrizione

Appartamento in fabbricato unifamiliare (zona centrale dell'abitato), distribuito su 2 livelli collegati da scala interna, della superficie catastale totale di mq. 181 escluso le aree scoperte⁴, composto da ampio salone, cucina, cantina e ripostiglio al piano terra; n. 3 camere, disimpegno e bagno al piano primo, corte esterna pertinenziale destinata a giardino e camminamenti della superficie di circa mq. 700.

3 – Consistenza

La superficie interna netta (SIN)⁵, da rilievo diretto, è pari a mq. 152,00, alla quale si aggiungono mq. 42,00 di terrazze e balconi sui 2 livelli.

Di seguito si riporta la superficie per i singoli ambienti come rilevata sui luoghi:

PIANO TERRA

- Ingresso/Salone: mq. 55,50
- Cucina: mq. 15,80
- Cantina: mq. 7,70
- Bagno: mq. 2,80

SCALA

- Scala interna: mq. 8,00

⁴ Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

⁵ **Superficie Interna Netta (SIN).**

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

PIANO PRIMO

- Disimpegno: mq. 9,10
- Letto 1: mq. 18,50
- Letto 2: mq. 16,80
- Camera: mq. 11,90
- Bagno: mq. 5,90

Totale S.I.N. mq. 152,00

BALCONI E TERRAZZE

- Piano terra: mq. 31,25
- Piano primo: mq. 10,75

Totale sup. balconi mq. 42,00

4 - Servizi igienici

L'unità immobiliare è dotata di 1 bagno, corredato di tutti i pezzi igienici correntemente in uso.

5 - Accessibilità

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

6 - Livello di piano

Distribuita su 2 livelli (piano terra e primo).

7 - Stato manutentivo

Livello medio: le condizioni di conservazione risultano normali (anche in relazione alla vetustà), seppur in presenza di manifestazioni di degrado che richiedono di interventi di manutenzione ordinaria specifici quali, ripristino pavimentazione interna ed esterna (sollevatasi in più punti), pitturazione interna ed esterna, ripristino frontalini balconi.

8 - Informazioni energetiche - A.P.E.

Non presente.

9 - Classificazione sismica

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

10 - Inquinamento

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

11 - Impianti

Impianti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è alimentato dalla rete cittadina di gas metano ed è gestito, unitamente all'acqua calda, da caldaia Sylber della popenza termica nominale max al focolare di 25,8 Kw installata all'esterno in apposito vano.

12 - Ascensore esclusivo

Non presente.

13 - Esposizione

Livello massimo. L'unità ha una ottimale esposizione, gli ambienti sono esposti a Est e a Sud.

14 - Luminosità

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

15 - Panorama

Livello minimo: non sono presenti vedute o affacci significativi.

16 - Funzionalità

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

17 - Finiture

Livello medio: finiture di tipo ordinario e realizzate in modo sufficientemente appropriato con l'utilizzo di materiali di media qualità correntemente utilizzati nel periodo di edificazione dell'edificio.

18 - Economico

Occupato *sine titulo* da un nucleo familiare composto da 3 persone.

19 - Istituzionale-normativo

La destinazione d'uso da stato legittimo ex art. 9 bis comma 1 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380, è **abitazione con garage pertinenziale** (cfr. capitolo 7).

3.2 Quote di proprietà, diritti.

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1, [REDACTED]

3.3 Identificativi catastali

Catasto fabbricati

Comune di Montefalcione (F491) - AV

Foglio 12 particella 9 sub 1

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8 vani Rendita Euro 454,48

Via Aldo Moro, 18 - Piano T-1

Dati di superficie: totale 218 mq | tot. escluse aree scoperte 181 mq

Note storico catastale

Al catasto fabbricati fu costituito con dichiarazione del 9/8/1991 prot. n. 41 in atti dal 21/6/1993 – Partita 1107

Gli attuali dati di classamento derivano dalla seguente variazione redatta dallo scrivente ausiliario: ampliamento del 23/09/2024 Pratica n. AV0081044 in atti dal 24/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE 3981821 23/09/2024 ampliamento (n. 81044.1/2024), **con la quale l'originaria particella 9 oggetto del pignoramento è stata variata nella particella 9 sub 1.**

Catasto terreni

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 12 Particella 9

Note storico catastale

Al catasto terreni l'immobile fu censito giusta denuncia di cambiamento n. 17545 dell'8/3/1990 – Tipo mappale del 25/8/1990 pratica n. 291247 in atti dal 26/10/2001 prot. approvazione n. 1219 del 25/8/1990. La consistenza del terreno de quo, censito alla partita 3977, è derivata dal tipo di frazionamento n. 10 approvato il 5/4/1980 allegato al titolo di provenienza alla esecutata (Atto del 15/04/1980 rogato dal Notaio Domenico Sarno di Avellino (AV) Repertorio n. 76198 - UR Sede Avellino (AV) Registrazione n. 2225 registrato il 05/05/1980 - Voltura n. 363580 in atti dal 14/04/1988).

3.4 Coerenze catastali

L'immobile oggetto del pignoramento confina, da Nord in senso orario, con: particella n. 1178 in ditta catastale [REDACTED]; particella 867 in ditta catastale [REDACTED]
particella 633 in ditta catastale [REDACTED]

3.5 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione

3.5.1 Stato di possesso

L'immobile è occupato *sine titulo* da un nucleo familiare composto da 3 persone.

3.5.2 Indennità di occupazione

L'indennità de quo è stata determinata dallo scrivente in 400,00 euro/mese, con deposito della relativa relazione agli atti del fascicolo telematico il 20/8/2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni

Iscrizione del 22/04/2010 - Registro Particolare 1308 Registro Generale 7537 Pubblico ufficiale Vicinelli Marco Repertorio 62083/17851 del 15/04/2010 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito – Soggetto terzo datore di ipoteca – Capitale € 2.000.000,00 Totale € 4.000.000,00

A favore di:

Contro:

Debitore:

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Trascrizione dell'8/5/2024 reg. particolare n. 7012 reg. gen. n. 8309 relativa a pignoramento di immobili del 7/3/2024 rep. n. 718, P.U. Tribunale di Avellino.

A favore di:

Contro:

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali, valore millesimale, liti giudiziarie, ecc.

Nessuna. Immobile non in Condominio.

5.2 Servitù, patti, ecc.

Dal titolo di provenienza⁶ all'esecutata emerge che il fondo è interessato da "servitù attiva di passaggio sulla stradina già esistente che si sviluppa lungo il confine col terreno di [REDACTED] con inizio dalla strada comunale Sabaudia fino a raggiungere il confine nord-est del terreno oggetto del presente atto" e da servitù di vedute a favore dei fondi posti a nord-ovest del terreno stesso.

⁶ (Atto del 15/04/1980 rogato dal Notaio Domenico Sarno di Avellino (AV) Repertorio n. 76198 - UR Sede Avellino (AV) Registrazione n. 2225 registrato il 05/05/1980 - Voltura n. 363580 in atti dal 14/04/1988).

6. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

6.1 Attuale proprietario

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà pari all'intero, in virtù di atto di donazione rogato dal Notaio Domenico Sarno di Avellino (AV) il 15/4/1980, rep. n. 76198, registrato in Avellino il 5/5/1980 al n. 2225 e trascritto ivi il 6/5/1980 al reg. gen. n. 5562 e reg. part. 5140.

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio

1. Dal 7/8/1966 al 15/4/1980

- [REDACTED] (AV) il 22/8/1966, n. 305.
[REDACTED], usufruttuaria in parte.
- [REDACTED] (AV) il 22/8/1966, n. 305.
[REDACTED] per la nuda proprietà.

In virtù di atto di divisione rogato dal Notaio Nuzzolo A. di Montemiletto (AV) il 7/8/1966, registrato a Montefusco (AV) il 27/8/1966 al n. 305.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie, altri provvedimenti.

- Concessione Edilizia n. 207 del 23/4/1982 relativa all'edificazione del fabbricato.
Inizio lavori: 26/4/1982
- Concessione Edilizia n. 376 del 17/7/1989 relativa alla esecuzione della recinzione del fondo ed alla sistemazione dello spazio circostante il fabbricato.
Inizio lavori: 26/4/1982
- Denuncia inizio attività prot. n. 5388 del 26/9/2001 relativa a lavori di manutenzione in copertura (sostituzione tegole e manto impermeabile).

Da attestazione del Comune prot. n. 6431 si rileva che non esistono altre pratiche oltre quelle elencate.

7.2 Deposito al Genio Civile, collaudo statico e altre certificazioni

- Progetto strutturale ex legge 187/82 deposito n. 497 del 7/7/1982 e denuncia ex legge 1086/71 n. 2808 del 12/7/1982.
- Certificato di collaudo depositato il 19/3/1984 n. 2808.

7.3 Certificato di agibilità

L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.

7.4 Contesto urbanistico

Con riferimento alla zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, si riporta quanto rilevato dall'allegato certificato storico di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune il 23/8/2024 con prot. n. 6430 (cfr. all. 3), nel quale sono riportate anche le norme regolatrici.

7.4.1 Strumenti urbanistici vigenti

- PRG (Piano Regolatore Generale) approvato con decreto del PGAP di Avellino n. 39 del 20/2/1991 e successive varianti.
Zona territoriale omogenea C1 - zona di espansione residenziale - regolamentata dall'art. 22 delle NTA (cfr. norme allegate).

7.4.2 Strumenti urbanistici adottati

- PUC (Piano Urbanistico Comunale) adottato con D.G.C. n. 13 del 22/2/2024.
Zona B1 - zona residenziale consolidata - regolamentata dall'art. 81 e segg. delle NTA (cfr. norme allegate).

7.4.3 Strumenti urbanistici previgenti

- Programma di fabbricazione e regolamento edilizio approvati con delibera di Giunta Comunale n. 3 dell'11/2/1973 e DPGR n. 724 del 27/5/1974; variante al predetto piano approvato con delibera di Giunta Comunale n. 26bis del 12/4/1975 e DPGR n. 3592 del 13/9/1976.
Zona B - Zona omogenea parzialmente edificata - regolamentata dall'art. 7 delle NTA (cfr. norme allegate).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Il capitolo tratta le verifiche di conformità sotto i diversi profili di seguito elencati.

Conformità urbanistica ed edilizia: tratta la verifica dello stato legittimo ex art. 9 bis del DPR n. 380/2001⁷, ossia la corrispondenza tra quanto effettivamente edificato e/o trasformato nel tempo con quanto rappresentato nei titoli abilitativi attinenti l'intero immobile o sue porzioni, evidenziando la possibilità di poter fruire o meno per l'aggiudicatario della sanatoria di cui agli artt. 34-bis, 34-ter, 36, 36-bis, 37 e 38 del DPR⁸, ai sensi dell'art. 46, commi 5 e 5bis⁹, o del condono ex legge n. 47/85 (art. 40

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

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati. **1-bis.** Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli [articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38](#), previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli [articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38](#), e la dichiarazione di cui all'[articolo 34-bis](#). Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi. *(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020, poi così modificata dall'art. 1, comma 1, lettera b), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).* **1-ter.** Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'[articolo 1117 del codice civile](#). Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

⁸ Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. **2.** Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. *(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera e), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).* **2-bis.** Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 23, comma 01](#), eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di di inizio attività. **2-ter.** *(comma abrogato dall'art. 10, comma 1, lettera o), della legge n. 120 del 2020).*

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive *(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)* **1.** Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. **1-bis.** Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati; b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati; c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati; d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con

superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati; d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati. **1-ter.** Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari (*commi 1-bis e 1-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024*). **2.** Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. **2-bis.** Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. (*comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024*). **3.** Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. (*comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 3), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024*). **3-bis.** Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'[articolo 83](#), ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'[articolo 83](#), il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'[articolo 36-bis, comma 2](#), corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'[articolo 93, comma 3](#), è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'[articolo 94](#), ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'[articolo 94-bis, comma 5](#), per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al [comma 1, lettere b\) e c\), del medesimo articolo 94-bis](#). Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'[articolo 94, comma 2](#), o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'[articolo 94, comma 2-bis](#), ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie invasive e di esito negativo dei controlli stessi. **3-ter.** L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. (*commi 3-bis e 3-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 4), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024*).

Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (*articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024*). **1.** Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), e che non sono riconducibili ai casi di cui all'[articolo 34-bis](#) possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore. **2.** L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'[articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo](#). Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese previste dal [capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445](#). **3.** Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'[articolo 36-bis, comma 5](#). L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'[articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'[articolo 36-bis, commi 4 e 6](#). Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'[articolo 36-bis, comma 5-bis](#). **4.** Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'[articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'[articolo 34](#), alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'[articolo 34-bis](#).

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 23, comma 01](#), o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli [articoli 31, comma 3, 33, comma 1](#), e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della

presentazione della domanda. *(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).* **2.** Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'[articolo 16](#). *(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).* **3.** Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali *(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024).* **1.** In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 34](#) ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 37](#), fino alla scadenza dei termini di cui all'[articolo 34, comma 1](#) e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'[articolo 32](#). **2.** Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'[articolo 5, comma 4-bis](#), subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'[articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), che costituiscono condizioni per la formazione del titolo. **3.** La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'[articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo](#). Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal [capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445](#). **3-bis.** Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'[articolo 83](#), ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo [articolo 83](#), si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'[articolo 34-bis, comma 3-bis](#). **4.** Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione. **5.** Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'[articolo 16](#), incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'[articolo 34](#), e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'[articolo 32](#). Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'[articolo 37](#), e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. **5-bis.** Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'[articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#). **6.** Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'[articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#). Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a

comma 6)¹⁰ e successive leggi n. 724/1994 e n. 326/2003, indicandone in caso positivo il relativo iter e i costi da sostenere.

rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorso inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'[articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1](#) annesso al [decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104](#). In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'[articolo 22, commi 1 e 2](#), in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro. 2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'[articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968](#), il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. *(comma abrogato dal decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)* 5. Fermo restando quanto previsto dall'[articolo 23, comma 6](#), la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'[articolo 44](#). Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli [articoli 31, 33, 34, 35 e 44](#) e dell'accertamento di conformità di cui all'[articolo 36-bis](#).

Art. 38 (L) - Interventi eseguiti in base a permesso annullato

1. In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'[articolo 36](#).

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 23, comma 01](#), in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

⁹ **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985.** 1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù. 2. Nei casi in cui sia prevista, ai sensi dell'[articolo 38](#), l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima. 3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti. 4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa. 5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. **5bis.** Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'[articolo 22, comma 3](#), qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

¹⁰ **Legge 28 febbraio 1985, n. 47_Art. 40. Mancata presentazione dell'istanza. Comma 6.** Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

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

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

Conformità tecnico-impiantistica: attiene alla conformità degli impianti tecnologici elencati all'art. 1, comma 2, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37, ovvero alla verifica se gli stessi sono o meno realizzati secondo la regola dell'arte e corredati della relativa dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore ai sensi dell'art. 7, comma 1 dello stesso D.M.¹¹

Agibilità dell'immobile: riguarda la sussistenza o meno delle condizioni di cui all'art. 24, comma, del DPR 380/2001.¹²

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

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

¹² Art. 24 (L) – Agibilità (*articolo così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016*)

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata. (*comma così modificato dall'art. 5, comma 1, lettera a), del d.lgs. n. 207 del 2021*). 2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. 3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464. 4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche: a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero

8.1 Conformità urbanistica ed edilizia

Per le difformità e/o abusi in seguito elencati, è preclusa la possibilità di beneficiare per l'eventuale aggiudicatario dei condoni edilizi previsti dalle leggi n. 47/85, n. 724/1994 e n. 326/2003, in quanto le ragioni del credito sono successive alla entrata in vigore dell'ultimo provvedimento in materia.

8.1.1 Cambio destinazione d'uso da garage ad abitazione

- **Esito:** non conforme e non regolarizzabile.
- **Descrizione:** cambio di destinazione d'uso del locale a piano terra da garage a cucina.
- **Criticità:** bassa
- **Tempi di regolarizzazione:** 20 giorni
- **Pratica necessaria:** ripristino dello status quo ante in conformità al titolo originario.
- **Costi:** euro 3.000,00 (tremila/00) onnicomprensivi per lavori edili e altri oneri.

intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale. 5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione: a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'[articolo 67](#) ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'[articolo 77](#), nonché all'[articolo 82](#); d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi; e-bis) attestazione di «edificio predisposto alla banda ultra larga», rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del [decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37](#), e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3. ([lettera aggiunta dall'art. 5, comma 1, lettera b\), del d.lgs. n. 207 del 2021](#)). **5-bis.** Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'[articolo 20, comma 1-bis](#), ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi: a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri; b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone. **5-ter.** L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al [decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236](#), e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni: a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari. **5-quater.** Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente. 6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'[articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#). 7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate. **7-bis.** La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione. ([comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera n\), della legge n. 120 del 2020](#)).

8.1.2 Edificazione volume abusivo

- Esito: non conforme e non regolarizzabile.
- Descrizione: realizzazione locale cantina al piano terra-angolo nord/est a distanza inferiore ai 10 m. dal fabbricato prospiciente.
- Criticità: bassa
- Tempi di regolarizzazione: 20 giorni
- Pratica necessaria: ripristino dello status quo ante per mezzo di demolizione.
- Costi: euro 8.000,00 (ottomila/00) onnicomprensivi per opere di demolizione, onorario professionale tecnico incaricato dir. lavori e coordinamento sicurezza e altri oneri.

8.1.3 Variazioni prospettiche, realizzazione soletta balcone, ecc.

- Esito: non conforme ma regolarizzabile.
- Descrizione: variazioni prospettiche (vuoti finestre e balconi piano terra e primo, soletta balcone piano terra, diversa realizzazione falde copertura). Irregolarità geometriche e minore dimensionamento garage, difforme ubicazione aperture interne rientranti nelle tolleranze costruttive come definite dall'art. 34-bis del DPR 380/2001.
- Criticità: bassa
- Tempi di regolarizzazione: 45 giorni
- Pratica necessaria: permesso di costruire in sanatoria ex art. 36-bis del DPR 380/2001.
- Costi: euro 4.000,00 (quattromila/00) onnicomprensivi onorario professionale tecnico incaricato, oblazione, oneri comunali e ogni altro onere correlato.

8.2 Conformità sismica

- Esito: conforme

8.3 Conformità catastale

- Esito: conforme.

8.4 Conformità impianti tecnologici

8.4.1 Impianto elettrico

- Esito: non conforme ma regolarizzabile
- Descrizione: assenza della dichiarazione di conformità dell'impianto
- Criticità: bassa
- Tempi di regolarizzazione: 5 giorni

- Pratica necessaria: predisposizione della dichiarazione di conformità, prelieve verifiche sull'impianto, da prodursi ex art. 7, comma 6, D.M. 37/2008.
- Costi: euro 400,00 (quattrocento/00) onnicomprensivi di onorario, iva e altri oneri, salvo eventuali lavori di adeguamento dovessero risultare necessari all'esito delle verifiche del professionista o del responsabile tecnico dell'Impresa incaricati.

8.4.2 Impianto idrico/sanitario

- Esito: non conforme ma regolarizzabile
- Descrizione: assenza della dichiarazione di conformità dell'impianto.
- Criticità: bassa
- Tempi di regolarizzazione: 5 giorni
- Pratica necessaria: predisposizione della dichiarazione di conformità, prelieve verifiche sull'impianto, da prodursi ex art. 7, comma 6, D.M. 37/2008.
- Costi: euro 300,00 (trecento/00) onnicomprensivi di onorario, iva e altri oneri, salvo eventuali lavori di adeguamento dovessero risultare necessari all'esito delle verifiche del professionista o del responsabile tecnico dell'Impresa incaricati.

8.4.3 Impianto di riscaldamento

- Esito: non conforme ma regolarizzabile
 - Descrizione: assenza della dichiarazione di conformità dell'impianto.
 - Criticità: bassa
 - Tempi di regolarizzazione: 5 giorni
 - Pratica necessaria: predisposizione della dichiarazione di conformità, prelieve verifiche sull'impianto, da prodursi ex art. 7, comma 6, D.M. 37/2008.
 - Costi: euro 400,00 (quattrocento/00) onnicomprensivi di onorario, iva e altri oneri, salvo eventuali lavori di adeguamento dovessero risultare necessari all'esito delle verifiche del professionista o del responsabile tecnico dell'Impresa incaricati.
- Rilevato libretto d'impianto e rapporto controllo fumi datato 20/7/2022.



8.5 Agibilità

- Esito: **non conforme ma regolarizzabile.**
- Descrizione: assenza dei requisiti di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR 380/2001.
- Pratica necessaria: SCA ex art. 24, comma 2 e segg. DPR 380/2001, previa sanatoria delle criticità sopra elencate e ogni altro adempimento propedeutico necessario.
- Criticità: bassa
- Tempi di regolarizzazione: 10 giorni
- Costi: euro 1.500,00 (millecinquecento/00) onnicomprensivi di onorario professionale, iva, sanzione e altri oneri.

Costo complessivo per la regolarizzazione delle difformità: Euro 17.600,00
(diciassettemilaseicento/00)

- * Salvo variazioni dei costi stimati intervenute dalla data di redazione della presente alla data di esecuzione dell'adempimento.

9. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

9.1 Basi della valutazione e criterio di stima, analisi del mercato, rilevamento dati

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

- Nell'art. 568 del Codice di Procedura Civile, *"Determinazione del valore dell'immobile. Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"*.
- Nei già citati artt. 517, 518 e 609 del Codice di Procedura Civile e artt. 164 bis e 173 bis delle disposizioni di attuazione del medesimo codice.
- Nell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (EU) n. 575/2013 che definisce, tra l'altro, *il valore di mercato*.
- Nell'articolo 13, comma 1, lett. b, n. 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge n. 132/2015 (modifica art. 490 c.p.c.: *quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata -portale delle vendite pubbliche*).
- Negli articoli 48-bis e 120-duodecies del Testo Unico Bancario.
- Nell'art. 1, commi da 76 a 81, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208.
- Nell'art. 1, commi da 136 a 140, della Legge 4 agosto 2017, n. 124.
- Nel Decreto Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.
- Nella Circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008.
- Nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" - 4^a edizione del 5 aprile 2022 - elaborate da ABI e altri.

- Nelle Linee Guida del Consiglio Superiore della Magistratura in materia di "buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari", come aggiornate con l'adozione della delibera del 7 dicembre 2021.

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

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

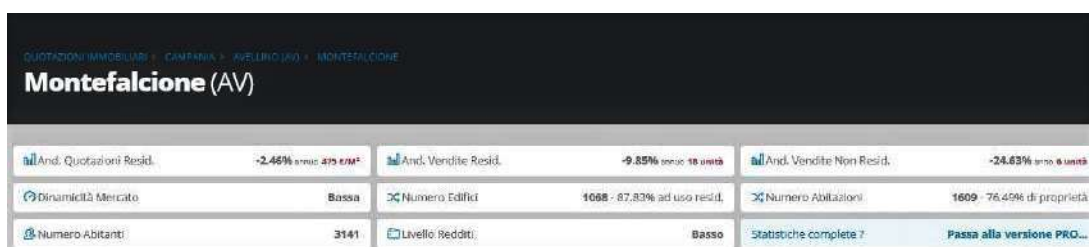
Le dinamiche che caratterizzano le procedure giudiziali però, non sempre consentono di determinare un *corrispettivo* (prezzo di vendita, ossia di aggiudicazione) pienamente corrispondente al valore di mercato, la cui definizione sopra richiamata implica come prerequisiti: un'adeguata promozione commerciale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

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

- Come riferimento normativo, si sono utilizzate la norma UNI 11612:2015 e la prassi di riferimento UNI_PDR53:2019 di riferimento UNI_PDR53:2019.
- Quale criterio di stima è stato adottato il **metodo del costo di riproduzione deprezzato** (*Cost Approach*), che consente di individuare il valore dell'immobile attraverso la somma del valore di mercato dell'area e del costo di produzione della costruzione esistente, decurtato del deprezzamento relativo al deperimento fisico e

all'obsolescenza funzionale e economica rilevati al momento della stima. Tale metodo si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di ricostruzione di un nuovo fabbricato che presenta la stessa utilità-tecnica funzionale del fabbricato esistente.

Si utilizza tale metodo quale il più idoneo allo scopo, in quanto, in un mercato immobiliare tutt'altro che dinamico, come verificato dallo scrivente e come si rileva anche dal report degli operatori del mercato sotto riportato, non sono stati rilevati nel segmento di mercato di riferimento¹³ immobili compravenduti di recente e, soprattutto, di caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, da poter utilizzare nel procedimento del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach).



QUOTAZIONI IMMOBILIARI - CAMPANIA - AVELLINO (AV) - MONTEFALCIONE			
Montefalcione (AV)			
And. Quotazioni Resid.	-2.46% anno 475 € m²	And. Vendite Resid.	-9.85% anno 18 unità
And. Vendite Non Resid.	-24.63% anno 6 unità	Dinamicità Mercato	Bassa
Numero Edifici	1668 - 87.83% ad uso resid.	Numero Abitazioni	1609 - 76.49% di proprietà
Numero Abitanti	3141	Livello Redditi	Basso
Statistiche complete ?		Passa alla versione PRO...	

9.2 Principali fonti di informazione consultate

- Agenzia Entrate Avellino – Area pubblicità immobiliare.
- Banca dati valori compravendite dichiarati – Agenzia Entrate.
- Siti specializzati (citati nel capitolo bibliografia e sitografia).
- Studi Notarili e operatori Immobiliari locali.
- Cresme (centro ricerche mercato)
- Regione Campania – Governo del territorio
- Costruttori operanti nella zona di riferimento

9.3 Sviluppo della valutazione

Previa indicazione sommaria dei dati e delle caratteristiche rilevate, si riporta dettagliatamente lo sviluppo della valutazione, indicando tutti gli adeguamenti del

¹³ Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa dello stesso. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione; è una parte del mercato costituita da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. In concreto, è definito rispetto ai seguenti principali parametri, espressi in termini numerici e/o letterali: localizzazione, economico, caratteristiche del sito, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, filter, fase del mercato immobiliare.

prezzo per gli aggiustamenti e le riduzioni, ivi comprese quelle per la mancanza di riduzione della garanzia per vizi.

Costo di ricostruzione

Rappresenta la stima di tutti i costi correnti che un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un eguale o equivalente opera attraverso un processo edilizio, e comprende:

- Costi diretti: costo di costruzione opere edilizie edificio e costo opere edilizie sistemazione aree scoperte.
- Costi indiretti: oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, oneri professionale, spese generali, utile promotore.

Attraverso un procedimento empirico, confrontando i dati delle diverse fonti consultate (Fonti Cresme, Regione Campania – Costi costruzione Edilizia Residenziale Pubblica ed edilizia Residenziale Sociale, operatori locali), il costo di ricostruzione al mq di superficie lorda di edificio è stato determinato in 1.200,00 Euro/mq., mentre quello per la realizzazione della recinzione dell'area in 130,00 Euro/ml. Conseguentemente sono stati determinati le altre voci dei costi, anche in base alle delibere comunali per quanto riguarda gli oneri concessori.

Deprezzamento

Stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali:

- **Obsolescenza fisica.**
Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione tenuta, oltre che dall'uso.
- **Obsolescenza funzionale.**
Perdita di valore legata alla mancanza di funzionalità di un immobile rispetto ad un altro costruito secondo gli standard attuali, certamente più evoluti.
- **Obsolescenza economica.**
Trattasi di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile in analisi o se alcune caratteristiche, o anche la sua destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo.

Individuati i fattori di incidenza, a ciascuno è stato attribuito un coefficiente. Nel caso specifico il coefficiente globale di deprezzamento da applicare al prezzo base è risultato essere pari a 0,45.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Percentuale	Sup. parametrica
Superficie residenziale lorda		180,00	100%	180,00
Sottotetto non abitabile		90,00	80%	72,00
Terrazze e balconi		40,00	40%	16,00
Superficie commerciale totale, m²				268,00
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI				Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio monofamiliare				1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile				1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato				0,95
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni				0,75
DICHIARAZIONE CONFORMITÀ IMPIANTO ELETTRICO - Non presente				0,99
ESPOSIZIONE - Strade				1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est				0,98
LUMINOSITÀ - Nella norma				1,00
FINITURA - Mediocre				0,90
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G				0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo				1,05
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta				1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto				1,00
IMPIANTO ANTENNA TV - Nessun impianto				0,95
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali				0,97
FINESTRATURA - Con vetri ordinari				0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica				1,00
ARREDAMENTO - Senza arredamento				1,00
STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE ESTERNO - Medio (condizioni di degrado che richiedono interventi ordinari)				0,90
STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE INTERNO - Medio (condizioni di degrado che richiedono interventi ordinari)				0,90
Coefficiente globale				0,45
CALCOLO COST APPROACH				
COSTO DI COSTRUZIONE (CC)				
Realizzazione fabbricato: superficie lorda parametrica mq. 268,00 x 1.200,00 euro/mq				321 600,00
Realizzazione recinzione fondo: ml. 140,00 x 130,00 Euro/ml.				18 200,00
(CC) Totale				339 800,00
SPESE TECNICHE (ST)				
Progetto, direz. lavori, coord. sicurezza, collaudo, accatastamento, ecc.				35 000,00
ONERI COMUNALI (OC)				
Costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, diritti di segreteria, ecc.				20 000,00
SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST + OC				394.800,00
VALORE DELL'AREA (VA) = € 30,00 x m² 805,00				24 150,00
COSTO TOTALE				418.950,00
UTILE PROMOTORE (UP)				
Costo totale	418.950,00	10,00 %		41.895,00
VALORE AL NUOVO (VN) = SCC + VA + UP				460.845,00
DEPREZZAMENTO PER COEFFICIENTI (DP)				
Importo da coefficienti di differenziazione = (€ 24.150,00 + € 339.800,00) x (1-0,45)				200.172,50
Valore di costo deprezzato				260.672,50
Valore stimato		Euro		260.672,50
A detrarre le spese di regolarizzazione delle difformità		Euro	-	17.600,00
Valore di mercato del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		Euro		243.072,50
Riduzione valore per assenza della garanzia per vizi, il 10%		Euro	-	24.307,25
Valore dell'unità immobiliare		Euro		218.765,25
Valore di vendita giudiziaria stimato				
€ 218.765,00				
(duecentodiciottomilasettecentosessantacinque/00)				

10. ALLEGATI

1. Rilievo fotografico
2. Elaborati grafici redatti dall'esperto
3. Documentazione tecnica, urbanistico-edilizia, Genio Civile.
4. Titolo di provenienza dei beni pignorati ed ispezioni ipotecarie.
5. Visure catastali.
6. Variazione catastale redatta dall'esperto.
7. Certificazione Agenzia Entrate.
8. Certificazioni Ufficio anagrafe | Ufficio Stato civile.
9. Verbali di accesso.
10. Istanze al Giudice | Corrispondenza con le parti, il Custode, gli Enti, ecc.
11. Relazione verifica documentazione ex art. 567 cpc.
12. Incarico e giuramento.
13. Ricevuta di invio e/o avvenuta consegna della relazione alle parti.

15 ottobre 2024

LUIGI SPINA geometra

L'esperto stimatore
Firmato digitalmente

Ai fini della tutela della privacy si omettono gli allegati dal n. 3 al n. 13.
Gli stessi sono disponibili nella versione completa della relazione agli
atti del fascicolo telematico e nella disponibilità del Custode giudiziario.

11. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E SITOGRAFICI

11.1 Bibliografia

- Codice civile e disposizioni di attuazione
- Codice di procedura civile e disposizioni di attuazione
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 | Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001)
- Giulio Borrella (giudice delle esecuzioni immobiliari e giudice delegato ai fallimenti del Tribunale di Vicenza), La Giusta Esecuzione Immobiliare (Stimatrix - 2020)
- Legge del 30/12/2020, n. 178 | Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023
Art. 1, commi dal 376 al 379
Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 322 del 30 dicembre 2020 - supplemento ordinario
- Legge del 5 agosto 1978, n. 457 | Norme per l'edilizia residenziale
- Art. 44 | Estensione della garanzia sussidiaria dello Stato
Pubblicata nella Gazz. Uff. 19 agosto 1978, n. 231
- Marco Simonotti, Valutazione Immobiliare Standard (Stimatrix - 2011)
- STUDIO DEI TEMPI DEI TRIBUNALI ITALIANI in materia di procedure esecutive individuali (7ª ed. Maggio 2023) - Comitato Scientifico dell'Associazione TSEI - Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane
- SCPA, Codice delle Valutazioni Immobiliari (5ª Edizione – 2020)
- Tegova, European Valuation Standards (9th Edition – 2020)

11.2 Sitografia

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

1. Rilievo fotografico

Lotto unico | Via Aldo Moro, 18 | 83030 Montefalcione (AV)



1 | Ingresso all'immobile



2 | Vista fabbricato lato Nord-Est



3 | Vista fabbricato lato Sud-Ovest



4 | Vista fabbricato angolo Est



5 | Vista fabbricato (piano 1° lato Sud-Est)



6 | Vista fabbricato lato Nord-Ovest



7 | Corte esterna lato Nord – Cannello carrabile di accesso



8 | Corte esterna lato Est – Cannello pedonale di accesso



9 | Corte esterna lato Sud – Ovest



10 | Corte esterna lato Nord – Ovest



**11 | Corte esterna lato Sud – Est
Ingresso all’abitazione**



12 | Terrazza piano terra



13 | Cucina piano terra



14 | Cucina piano terra



15 | Salone piano terra



16 | Salone piano terra



17 | Salone piano terra



18 | Cantina piano terra



19 | Ripostiglio piano terra



20 | Scala interna di accesso al piano primo



21 | Disimpegno piano primo



22 | Camera da letto 1 piano primo



23 | Camera da letto 2 piano primo



24 | Camera piano primo



25 | Bagno piano primo



26 | Bagno piano primo



27 | Particolare caldaia



28 | Particolare radiatori in ghisa



29 | Particolare placche



30 | Particolare degrado frontalini balcone lato Sud-Ovest



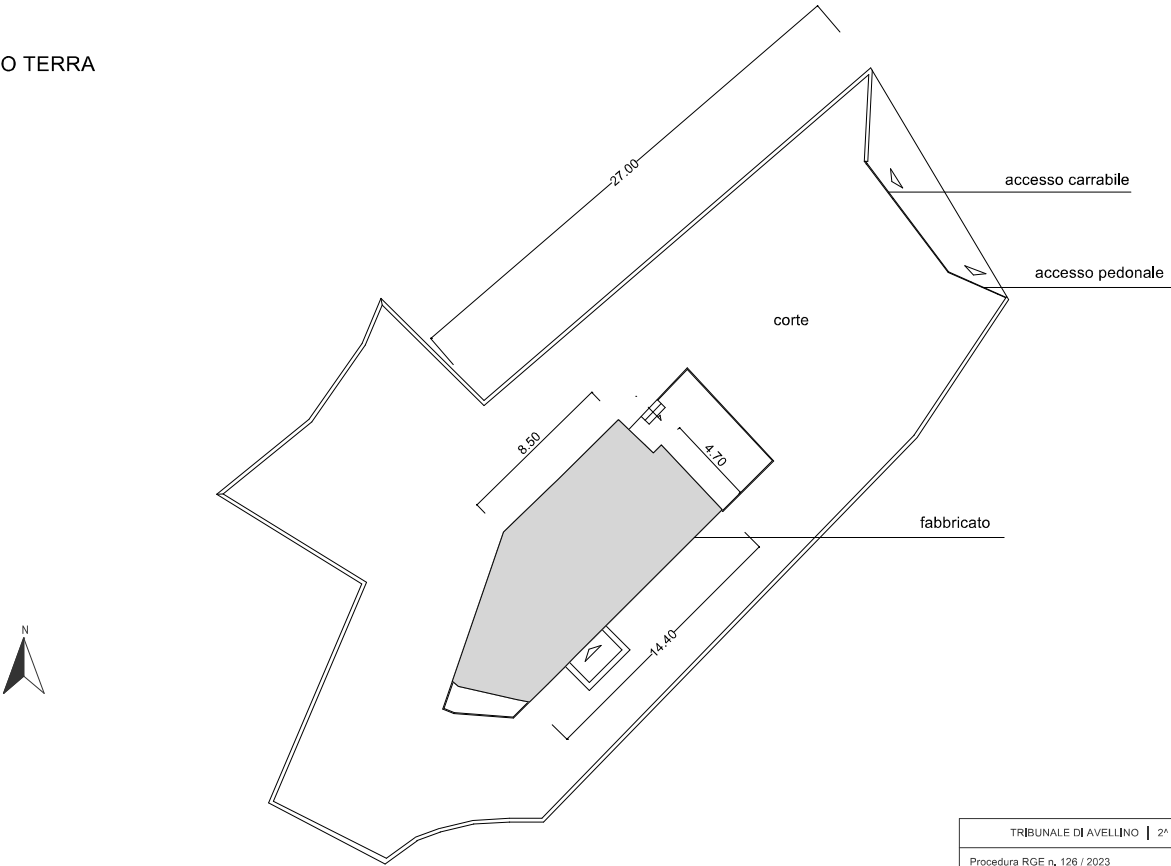
31 | Particolare guasti pavimentazione terrazza piano terra



32 | Particolare cedimento muratura perimetrale cantina piano terra

2. Grafici |

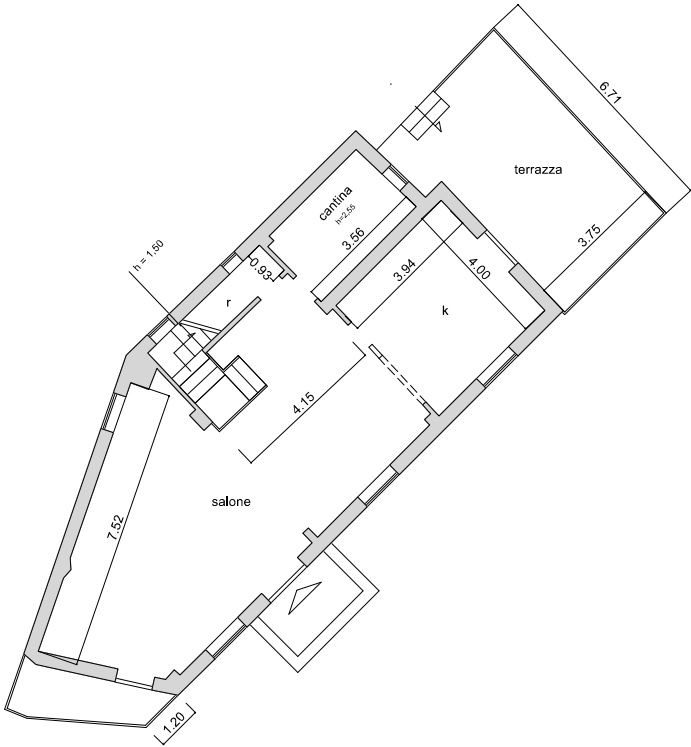
PIANO TERRA



TRIBUNALE DI AVELLINO 2ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI		
Procedura RGE n. 126 / 2023	Lotto unico Abitazione con corte esterna pertinenziale Via Aldo Moro, 18 - Montefalcione (AV)	Tavola 1: stato dei luoghi - Corte / Giardino Grafici scala 1:200
Giudice: dott.ssa Patrizia GRASSO		
Custode giudiziario: avv. Celestino ARDOLINO		
Esperto stimatore: geom. Luigi SPINA		
Attestato, 26 settembre 2024		

PIANO TERRA

h = ml. 2,85



TRIBUNALE DI AVELLINO | 2^ SEZIONE CIVILE | ESECUZIONI IMMOBILIARI

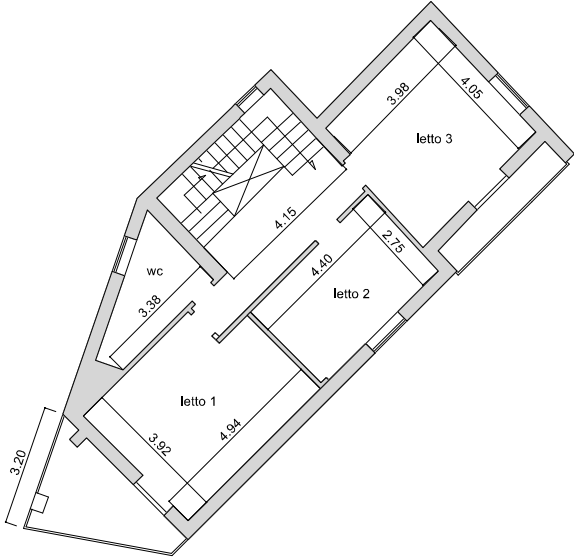
Procedura RGE n. 126 / 2023
Giudice: dott.ssa Patrizia GRASSO
Custode giudiziario: avv. Celestino ARDOLINO
Esperto stimatore: geom. Luigi SPINA
Atripalda, 26 settembre 2024

Lotto unico
Abitazione con corte esterna pertinenziale
Via Aldo Moro, 18 - Montefalcione (AV)

Tavola 2: stato dei luoghi - Piano terra
Grafici scala 1:100



PIANO PRIMO
h = ml. 2,90



TRIBUNALE DI AVELLINO | 2^ SEZIONE CIVILE | ESECUZIONI IMMOBILIARI

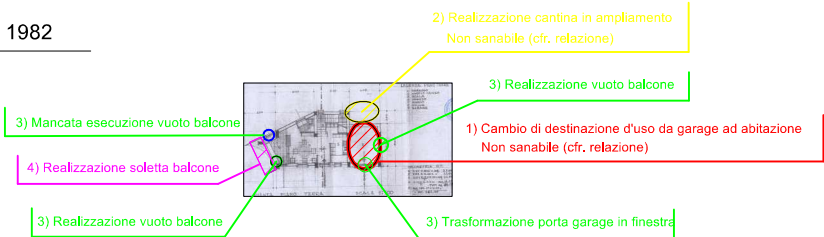
Procedura RGE n. 126 / 2023
Giudice: dott.ssa Patrizia GRASSO
Custode giudiziario: avv. Celestino ARDOLINO
Esperto stimatore: geom. Luigi SPINA
Atripalda, 26 settembre 2024

Lotto unico
Abitazione con corte esterna pertinenziale
Via Aldo Moro, 18 - Montefalcione (AV)

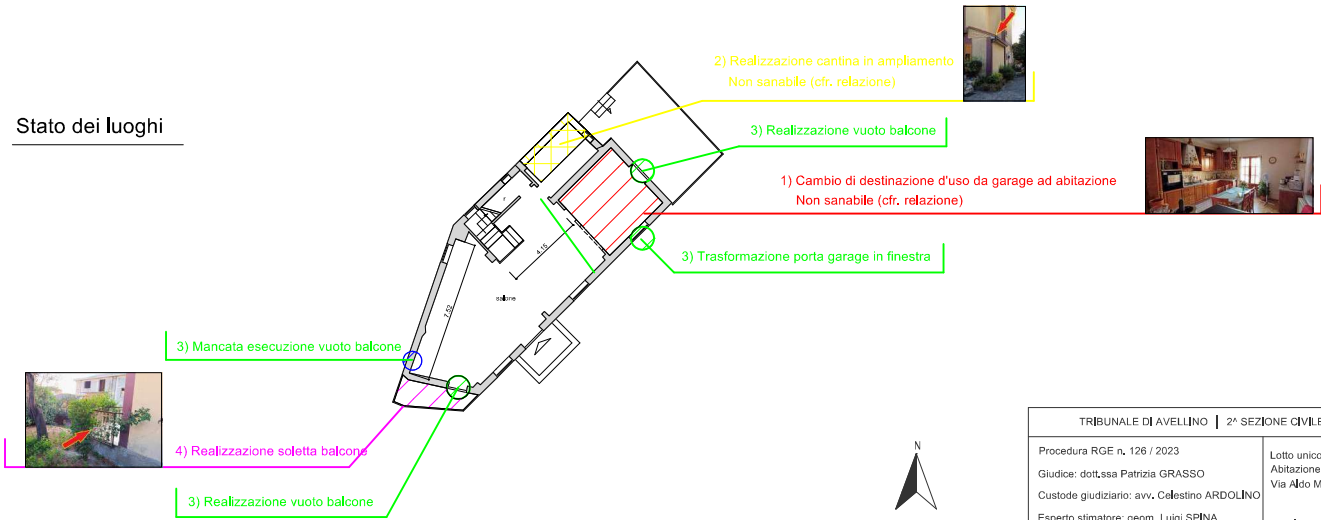
Tavola 3: stato dei luoghi - Piano primo
Grafici scala 1:100

Raffronto tra i grafici oggetto della Concessione Edilizia n. 207 del 1982 e lo stato dei luoghi rilevato - Piano terra

Grafici Concessione Edilizia n. 207 del 1982



Stato dei luoghi



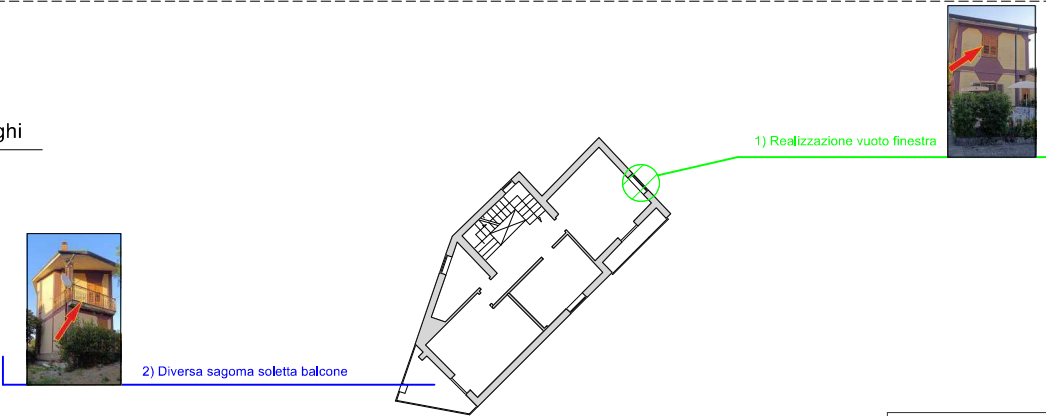
TRIBUNALE DI AVELLINO 2ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI		
Procedura RGE n. 126 / 2023	Lotto unico	
Giudice: dott.ssa Patrizia GRASSO	Abitazione con corte esterna pertinenziale	
Custode giudiziario: avv. Celestino ARDOLINO	Via Aldo Moro, 18 - Montefalcione (AV)	
Esperto stimatore: geom. Luigi SPINA	Tavola 4: abusi edilizi e difformità piano terra	
Atripalda, 26 settembre 2024	Grafici scala 1:200	

Raffronto tra i grafici oggetto della Concessione Edilizia n. 207 del 1982 e lo stato dei luoghi rilevato - Piano primo

Grafici Concessione Edilizia n. 207 del 1982



Stato dei luoghi



TRIBUNALE DI AVELLINO 2ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI	
Procedura RGE n. 126 / 2023 Giudice: dott.ssa Patrizia GRASSO Custode giudiziario: avv. Celestino ARDOLINO Esperto stimatore: geom. Luigi SPINA Atipald, 26 settembre 2024	Lotto unico Abitazione con corte esterna pertinenziale Via Aldo Moro, 18 - Montefalcione (AV) Tavola 5: abusi edilizi e difformità piano primo Grafici scala 1:200