



TRIBUNALE DI AVELLINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 55/2023 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: XX

DEBITORE ESECUTATO: XX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA



INDICE

1. PREMESSA	2
2. ATTIVITÀ ESPLETATA.....	2
3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI.....	4
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA....	21
4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	21
4.2 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	22
5. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI STAGGITI E VINCOLI	22
6. REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI	25
7. CONFORMITÀ CATASTALE DEI BENI	28
8. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	28
9. PROVENIENZA.....	28
10. GRAVAMI	30
11. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	30
11.1 SCOPO DELLA STIMA	30
11.2 FONTI DI INFORMAZIONE	31
11.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI.....	33
12. CONCLUSIONI.....	35
13. ALLEGATI	



TRIBUNALE DI AVELLINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

1. PREMESSA

La sottoscritta, geom. Nicolina Marena, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 2667, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino al n. 1358, con provvedimento dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Avellino, dott.ssa Patrizia Grasso, emesso in data 4.09.2023 e notificato il 12.09.2023, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n. 55/2023 R.G.E.

L'incarico conferito prevede la stima del compendio immobiliare pignorato e lo svolgimento delle ulteriori attività previste dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come dettagliatamente riportato nel verbale di giuramento.

La procedura è stata promossa dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, il quale, con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 18.05.2023 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino, Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 21.06.2023 ai nn. 11279/9453, ha sottoposto ad esecuzione forzata il seguente bene immobile ed il relativo diritto immobiliare della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX: *"abitazione situata in Cervinara (AV), alla Via Lagno Palata snc, piano T - 1, identificato al catasto fabbricati al foglio 7, particella 1691, sub. 5, cat. A/7, rendita euro 1.185,27, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 418 mq, per la quota di proprietà di 1000/1000".*

2. ATTIVITÀ ESPLETATA

In ottemperanza al mandato conferitole, la scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico ed esaminato con attenzione gli atti contenuti nel fascicolo di parte, ha effettuato gli accertamenti e gli approfondimenti pertinenti al mandato ricevuto, provvedendo altresì all'integrazione e all'aggiornamento della documentazione agli atti.

L'attività espletata dalla sottoscritta è di seguito sinteticamente riepilogata:

- In data 21.09.2023 è stato accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.
- A seguito della verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567, comma 2, c.p.c., in data 12.10.2023 è stata depositata la scheda di verifica della documentazione ipocatastale.
- Sono stati effettuati sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento al fine di accertarne lo stato di fatto, come risulta dai verbali redatti (cfr. Allegato 1).



- Sono state condotte ricerche catastali telematiche, con acquisizione dei seguenti documenti: mappe catastali, visure (sia attuali che storiche), elaborati planimetrici e planimetrie catastali (cfr. *Allegato 2*).
- E' stata richiesta, presso lo studio del Notaio XXXXXXXXX, copia conforme del titolo di provenienza, costituito dall'atto di compravendita stipulato in data 8.05.2012, rep. 45452/18587 (cfr. *Allegato 3*).
- Sono state eseguite ispezioni ipotecarie telematiche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Avellino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, che hanno riguardato la società esecutata, l'immobile oggetto del pignoramento (p.lla 1691 sub. 5), le particelle catastali da cui esso deriva (p.lla 1691 sub. 4 e sub. 2) - vedi *Allegato 4*, nonché le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile (cfr. *Allegato 5*).
- Sono stati esaminati gli atti di provenienza del cespite in esame presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Archivio Notarile di Avellino, al fine di verificarne il contenuto e accertare l'eventuale presenza di vincoli o servitù pregiudizievoli.
- Sono state svolte verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervinara (AV), per ottenere informazioni di carattere edilizio e urbanistico relative al fabbricato oggetto della procedura. In seguito, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica storico dell'area su cui insiste l'immobile pignorato (cfr. *Allegato 6*).
- Sono state eseguite indagini di mercato nell'area di riferimento, finalizzate all'acquisizione di tutti gli elementi utili per una valutazione accurata del bene.

Il primo accesso presso l'immobile oggetto di esecuzione, fissato dal custode giudiziario, XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, per il 27.10.2023, regolarmente comunicato alla parte esecutata a mezzo di raccomandata A/R del 13.10.2023 e PEC del 16.10.2023, non ha avuto luogo. La raccomandata, infatti, è stata restituita al mittente, e non è pervenuta alcuna conferma di ricezione né di disponibilità da parte della società esecutata circa la data fissata. Infruttuosi sono risultati anche i successivi tentativi di contatto con il sig. XXXXXXXXX, socio unico e amministratore della società debitrice.

Alla luce del mancato riscontro, in data 13.12.2023, la sottoscritta, unitamente all'Avv. XXXXXXXXX XXXXX, in qualità di delegata dal custode giudiziario, si è recata presso l'immobile pignorato per dare inizio alle operazioni peritali.

All'atto del sopralluogo è stata riscontrata l'assenza della parte esecutata e l'impossibilità di accedere all'interno del compendio immobiliare, in quanto il cancello d'ingresso risultava chiuso e il citofono non funzionante.

Si è pertanto proceduto esclusivamente a una ricognizione esterna del bene, e a rilievi fotografici.



In tale occasione, l'Avv. XXXXXXXX ha fissato un nuovo accesso per il giorno 3.01.2024, che è stato ripetutamente rinviato a causa della sopravvenuta impossibilità di accedere all'immobile, determinata dal decesso del sig. XXXXXXXX, socio unico e amministratore della società esecutata.

Il primo accesso all'interno del compendio immobiliare è stato effettuato in data 8.03.2024 da personale autorizzato dal custode giudiziario, nelle persone di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, alla presenza della sig.ra XXXXXXXX, persona di fiducia del defunto sig. XXXXX, intervenuta per consentire l'accesso.

Successivamente, in data 27.03.2024, è stato eseguito un secondo accesso all'immobile da parte dell'Avv. XXXXXXXXXXXX, alla presenza della scrivente, del geom. XXXXXXXX (collaboratore tecnico) e della sig.ra XXXXXXXX.

In data 17.04.2024, la sottoscritta ha effettuato un ulteriore sopralluogo, previ accordi intercorsi per le vie brevi tra l'Avv. XXXXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXX, presente anche in tale occasione.

Durante i sopralluoghi sopra indicati, la scrivente CTU ha esaminato lo stato dei luoghi, effettuato rilievi metrici e fotografici dettagliati dell'immobile, accertato l'esatta consistenza del bene, individuandone le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e verificato la corrispondenza dei dati contenuti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

All'esito delle suddette indagini, è emersa la piena corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare.

A completamento dell'incarico, la sottoscritta ha provveduto a trasmettere l'elaborato peritale alle parti costituite e ad effettuare il deposito telematico.

3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto di stima è costituito da una porzione di fabbricato a destinazione residenziale, sito in Cervinara, alla III Traversa S. Marciano snc (detta anche via Lagno, catastalmente identificata come via Palata), e precisamente da un'abitazione composta da 13,5 vani catastali, distribuiti tra piano terra e primo piano, con corte di pertinenza esclusiva.

L'unità immobiliare pignorata è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cervinara al foglio 7, particella 1691 sub. 5, via Palata snc, piani T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie catastale totale mq 418, superficie catastale escluse aree scoperte mq 410, rendita catastale Euro 1.185,27.

La suddetta unità immobiliare insiste su un fondo distinto al Catasto Terreni al foglio 7, particella 1691, ente urbano, esteso complessivamente per are 12 e centiare 40, che comprende sia la porzione di fabbricato pignorato con relativa corte esclusiva, sia la restante porzione di fabbricato, non oggetto della procedura esecutiva, identificata con la particella 1691 sub. 3 e intestata a soggetti terzi.



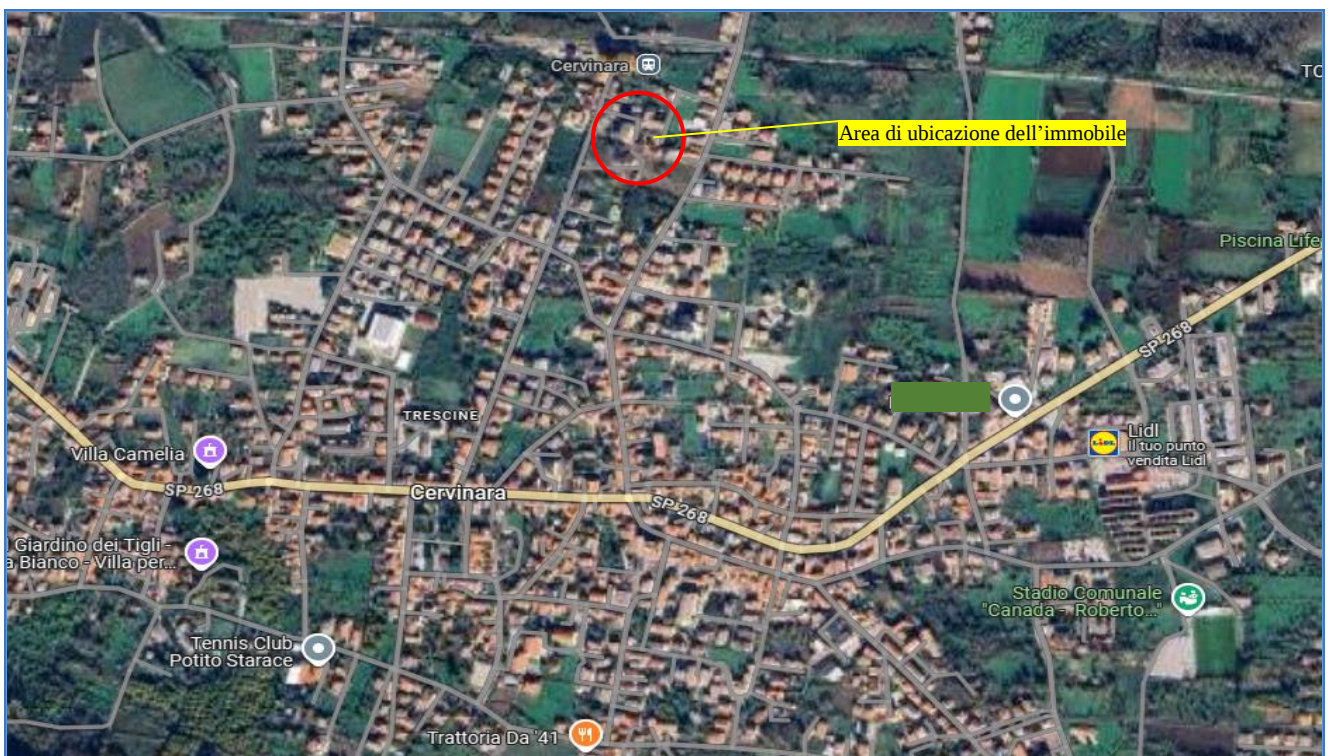
Dall'esame della mappa catastale, l'immobile pignorato (fabbricato con annessa corte esclusiva) risulta **confinare** nell'insieme con:

- particella 961, di proprietà dei sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- particella 1316, di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXX e/o aventi causa;
- particelle nn. 1787, 1788, 1691 sub. 3 e 1921, di proprietà dei sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXX;
- particella 1241, ente urbano privo di intestatari;
- particella 750, di proprietà della sig.ra XXXXXXXX;
- particella 751, di proprietà dei sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; salvo altri o più recenti aggiornamenti dei confini catastali.

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in una zona semiperiferica del Comune di Cervinara, a circa 1 Km di distanza dal centro cittadino (Municipio), ed è raggiungibile da Avellino mediante la Strada Statale 374 o la Strada Provinciale 88, con un tragitto complessivo di circa 30 Km.

La proprietà si colloca in posizione interna rispetto alla viabilità principale, nelle immediate vicinanze della linea ferroviaria Benevento-Napoli e del distributore di carburante GOIL.

Il contesto urbano in cui è inserito l'immobile è prevalentemente residenziale e risulta ben servito dai principali servizi di pubblica utilità, quali esercizi commerciali di prima necessità, farmacie, ufficio postale, istituti scolastici e altri servizi funzionali alla vita quotidiana.



- Ortofoto di inquadramento territoriale dei luoghi - Google maps



- Ortofoto di inquadramento particolareggiato dei luoghi - Google maps

Dagli accertamenti effettuati in loco è emerso che l'accesso all'immobile avviene dalla strada principale, identificata come via S. Marciano, attraverso le particelle nn. 396, 1087 e 1088, risultanti intestate a soggetti terzi, e adibite a strada di collegamento a servizio anche di altri immobili di proprietà aliena. Tale strada dovrebbe essere privata; tuttavia, all'ingresso della stessa è presente una segnaletica installata dal Comune, recante la denominazione "*III Traversa S. Marciano*", circostanza che potrebbe far presumere un uso pubblico del percorso, o quanto meno una sua qualificazione come strada vicinale ad uso pubblico.

Proseguendo lungo la traversa, si incontra un cancello che delimita una proprietà privata (particella 1921), la cui area deve essere necessariamente attraversata per raggiungere il cancello di accesso all'immobile oggetto di stima. Tale modalità di accesso sembrerebbe avvenire in virtù dell'esercizio di una servitù di passaggio, della quale, tuttavia, non è emersa evidenza documentale nei titoli di provenienza esaminati dalla scrivente.

In merito alla regolarità giuridica e all'effettiva esistenza della servitù di passaggio in favore dell'immobile, si ritiene opportuno rilevare che l'assenza di un titolo costitutivo formale potrebbe comportare limitazioni all'accesso, potenziali contenziosi o pretese da parte dei proprietari delle particelle interessate dal passaggio, con conseguenti ripercussioni negative sulla commerciabilità del bene e sul suo valore di mercato.





- Accesso dalla III Traversa S. Marciano -

Il lotto su cui insiste il fabbricato pignorato risulta delimitato, prevalentemente, dal fabbricato stesso e da edifici limitrofi. La restante perimetrazione del lotto è definita da una recinzione mista, costituita in parte da muri in calcestruzzo e in parte da muri in tufo, che segnano fisicamente i confini dell'area di pertinenza.

Si segnala, tuttavia, che lungo il confine in adiacenza alla particella 1787 non è presente alcuna delimitazione materiale. Al contrario, la recinzione attualmente esistente è posizionata lungo il margine della particella 1787 stessa, che, pertanto, risulta inglobata all'interno del perimetro recintato del lotto in argomento, pur non essendo oggetto di pignoramento.

In caso di aggiudicazione del compendio pignorato, sarà necessario procedere allo stralcio della particella 1787 dal perimetro recintato, mediante modifica della recinzione esistente e ripristino dei confini materiali corrispondenti all'effettiva proprietà pignorata.

L'immobile in questione è costituito da un'abitazione in villa, articolata in più corpi di fabbrica adiacenti tra loro, che, complessivamente, costituiscono un'unica unità edilizia dal punto di vista funzionale. L'ingombro complessivo in pianta è pari a circa mq 365.

Completa la proprietà un manufatto accessorio separato, adibito a locale tecnico, ubicato nell'angolo sud-ovest del fondo, con superficie coperta di circa mq 25.



L'abitazione si sviluppa prevalentemente al piano terra, con una parziale sopraelevazione al piano primo e la presenza di soppalco interno.

L'accesso principale all'abitazione avviene tramite una prima corte esclusiva (di seguito denominata "*Corte 1*"), delimitata da muri in tufo, che conduce a un porticato d'ingresso caratterizzato dalla presenza di due colonne in marmo lavorato.

Attraverso un cancello pedonale di collegamento, si giunge a una seconda corte esclusiva ("*Corte 2*"), anch'essa delimitata perimetralmente da muri in tufo e da porzioni del fabbricato stesso, prospiciente il portone principale del "*Corpo A*", identificabile come nucleo centrale dell'intero complesso edilizio.

Dall'ingresso principale si accede a un ampio salone, che funge anche da atrio di rappresentanza, caratterizzato dalla presenza di una porzione soppalcata, realizzata con struttura in ferro e avente altezza media pari a circa mt 2,00.

Il soppalco è servito da una scala a chiocciola in ferro e consente l'accesso a un piccolo terrazzo con affaccio interno sulla "*Corte 2*".

Sul lato sud del salone si sviluppa la zona giorno, identificata come "*Corpo B*", composta da un bagno con antibagno, una cucina e un salotto. Tutti questi ambienti si affacciano sul salone e sono direttamente accessibili da esso.

In prosecuzione del salone, un disimpegno conduce a un ambiente che, per comodità, verrà denominato sala relax, al quale è annesso un vano retrostante, presumibilmente destinato a spogliatoio. Da quest'ultimo si accede a una spaziosa sala da bagno, dotata di box doccia e di vasca, all'interno della quale è presente una scala a chiocciola in ferro, che permette l'accesso al primo piano, dove si trovano un disimpegno, un locale sauna e un vano tecnico destinato a ospitare gli impianti a servizio della sauna.

Sul lato nord del salone si sviluppa la zona notte, corrispondente al "*Corpo C*", composta da un corridoio (accessibile sia dall'interno dell'abitazione che dall'esterno attraverso la "*Corte 3*") e da tre camere da letto, di cui due dotate di bagno privato.

Alla fine del corridoio si trova un passaggio coperto, identificato nei titoli di provenienza come "*viale porticato di accesso*", che immette:

- alla già citata "*Corte 3*" e a un'ulteriore corte esclusiva denominata "*Corte 4*";
- a un vano con vasca idromassaggio, censito, insieme ad altri locali, con la p.lla 1691 sub. 3;
- ad ulteriori manufatti, identificati con le particelle 1788 e 1241.

Si segnala che la porzione di fabbricato censita con la particella 1691 sub. 3, unitamente ai manufatti individuati con le particelle 1788 e 1241, pur essendo fisicamente collegate alla porzione di fabbricato oggetto di pignoramento e costituendo pertinenze della medesima, non sono inclusi nel pignoramento.



In considerazione di quanto sopra, si evidenzia che, in caso di vendita all'asta, sarà necessario procedere alla realizzazione di opere di separazione fisica, al fine di delimitare in modo univoco la porzione pignorata da quelle non oggetto della procedura esecutiva, evitando così potenziali problemi di natura funzionale e legale tra l'aggiudicatario e i terzi proprietari delle particelle adiacenti.

La superficie utile complessiva (Su) dell'abitazione è pari a circa mq 283,90, mentre la superficie non residenziale complessiva (Snr) assomma a circa mq 78,00.

L'altezza interna utile dei locali è variabile, in relazione alla configurazione architettonica e alla distribuzione degli ambienti. Per un rilievo puntuale e dettagliato si rimanda alle planimetrie dello stato di fatto (*cfr. Allegato 7*), nelle quali sono indicate le altezze specifiche di ciascun vano.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle superfici, distinte per piano e per destinazione d'uso, riferite al fabbricato oggetto di pignoramento:

Piano	Destinazione d'uso	Superficie utile (Su) mq	Superficie non residenziale (Snr) mq
Terra	Salone/atrio	72,71	----
	Antibagno	3,88	----
	Bagno	2,75	----
	Cucina	18,32	----
	Salotto	27,50	----
	Disimpegno	7,79	----
	Sala relax	23,39	----
	Spogliatoio	10,92	----
	Sala da bagno	13,16	----
	Porticato	----	27,34
	Corridoio	14,07	----
	Camera 1	14,29	----
	Bagno a servizio della camera 1	5,45	----
	Camera 2	13,24	----
	Bagno a servizio della camera 2	3,55	----
	Camera 3	10,96	----
	Passaggio coperto	32,48	----
	Locale tecnico (centrale termica)	----	17,60
Primo	Soppalco	----	25,27
	Terrazzo	----	6,29
	Disimpegno	3,50	----
	Sauna	5,94	----
	Locale tecnico	---	1,50
Totale		283,90	78,00

Tabella 1 - Superfici del fabbricato pignorato -



Caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato

I vari corpi di fabbrica che compongono l'immobile risultano realizzati, per quanto osservabile a vista, con struttura portante mista, costituita da elementi in cemento armato, muratura e ferro.

Il soppalco ha la struttura in ferro.

I solai di copertura sono composti da tra travi e tavolato in legno lamellare, rivestiti con tegole in argilla. Nella maggior parte dei locali, tali solai risultano controsoffittati con strutture in cartongesso, realizzate in configurazioni differenti in base alla distribuzione interna e all'impostazione architettonica: alcune a profilo piano, altre a volta a botte o a volta a crociera.

Le facciate sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in tonalità chiare.

Le tamponature sono realizzate in blocchi di laterizio, mentre le tramezzature interne risultano costituite da laterizi forati e pannelli in cartongesso, tutti rifiniti con intonaco tradizionale e pittura lavabile.

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni impiantistiche di livello superiore rispetto alla media del contesto locale, riconducibili a una tipologia residenziale di tipo villa.

I materiali impiegati risultano essere di pregio.

Gli infissi interni sono realizzati in parte in legno e in parte in acciaio inox con vetrocamera.

Alcuni sono dotati di inferriate metalliche di protezione, altri di persiane alla romana.

Il portone di ingresso è in legno blindato e risulta ulteriormente protetto da un cancello metallico esterno.

Le porte interne nella zona giorno sono realizzate in vetro con sistema scorrevole esterno muro, mentre nella zona notte sono in legno, prevalentemente con meccanismo a scomparsa.

I pavimenti risultano così distribuiti nei vari ambienti dell'immobile:

- salone/atrio e disimpegno: cubetti di porfido;
- tutti i locali della zona giorno: marmo;
- tutti gli ambienti della zona notte: parquet;
- soppalco: privo di pavimentazione;
- area sauna: mosaico.

I rivestimenti sono:

- cucina: gres porcellanato;
- locali igienici della zona giorno: marmo;
- locali igienici della zona notte: piastrelle in ceramica di colore chiaro;
- sauna: mosaico.

I servizi igienici risultano completi di sanitari e rubinetteria.

Gli ambienti risultano luminosi e sufficientemente aerati.

In alcuni locali è stata riscontrata la presenza di arredi e oggetti vari, quali quadri, sculture, ecc...

Il terrazzino è pavimentato in travertino e delimitato da ringhiere in ferro lavorato.



Il fabbricato in oggetto è dotato dei seguenti impianti tecnologici che, al momento dei sopralluoghi, sono risultati non funzionanti:

- impianto elettrico, realizzato sottotraccia, con quadro elettrico collocato all'interno di un apposito armadietto a muro ubicato in cucina;
- impianto idrico-sanitario, anch'esso sottotraccia;
- impianto di riscaldamento;
- impianto di videocitofonico;
- impianto per sauna.

Inoltre, nel disimpegno dell'area sauna è presente un condizionatore d'aria.

Stato di manutenzione

In occasione dei sopralluoghi effettuati, l'immobile è risultato in condizioni generali di grave degrado e pessimo stato manutentivo, tali da comprometterne significativamente la salubrità e l'abitabilità.

Le principali cause che hanno verosimilmente determinato lo stato di degrado rilevato durante i sopralluoghi sono riconducibili a:

- difetti costruttivi originari;
- prolungato stato di abbandono del compendio immobiliare nel corso del tempo;
- assenza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- eventi alluvionali che, secondo informazioni assunte in loco, avrebbero interessato l'area diversi anni or sono.

Tali fattori hanno causato danni di natura strutturale, igienico-sanitari ed estetica, coinvolgendo in maniera diffusa tutte le componenti edilizie, sia strutturali che di finitura.

Il degrado risulta particolarmente evidente su elementi portanti, tamponature, superfici interne ed esterne, con ripercussioni dirette sulla sicurezza, sulla funzionalità e sul decoro dell'intero immobile.

Nello specifico, è stata riscontrata la presenza diffusa dei seguenti fenomeni di deterioramento:

- umidità ascendente dalle fondazioni fino agli elementi di copertura;
- macchie di muffa e proliferazione microbica sulle superfici interne;
- presenza di efflorescenze saline sui pavimenti e sulle superfici murarie;
- infiltrazioni d'acqua attraverso le pareti perimetrali e la copertura;
- deterioramento generalizzato delle murature, sia interne che esterne;
- compromissione delle travi e del tavolato in legno per effetto di marcescenza;
- rigonfiamenti e distacchi degli intonaci;
- sbriciolamento e degrado delle pitture murarie;
- crolli parziali di porzioni di controsoffitto;
- danni rilevanti alle pavimentazioni, con sollevamento localizzato del parquet in più punti;
- grave degrado degli infissi in legno e corrosione avanzata di elementi metallici, quali soppalco, pilatri, scale a chiocciola e ringhiere.

In conclusione, le criticità riscontrate risultano generalizzate e pervasive, interessando l'intero fabbricato e rendendo l'immobile non idoneo all'uso abitativo per condizioni di insalubrità e inagibilità.



L'immobile pignorato insiste su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cervinara al foglio 7, particella 1691, classificata come ente urbano, con una superficie nominale complessiva pari a mq 1.240.

All'interno di tale area:

- circa mq 390 sono occupati dall'ingombro in pianta del fabbricato pignorato - di cui 365 mq riferiti ai corpi di fabbrica "A", "B" e "C", e 25 mq relativi al locale tecnico esterno;
- circa mq 120 sono occupati da una porzione immobiliare non oggetto di pignoramento, individuata con la particella 1691 sub. 3;
- la restante superficie, pari a circa 730 mq, costituisce la **corte pertinenziale** esclusiva dell'abitazione pignorata.

Tale corte, di andamento pianeggiante, è suddivisa, di fatto, in quattro distinte porzioni:

1) la prima porzione, denominata "*Corte 1*", è costituita da un'area pavimentata con cubetti di porfido, destinata ad accesso carrabile e pedonale, delimitata su tutto il perimetro da muri in calcestruzzo e in blocchi di tufo, nonché dal fabbricato limitrofo identificato dalla p.lla 1691 sub. 3 (non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi).

Tale porzione di corte immette su un porticato, anch'esso pavimentato con cubetti di porfido, che costituisce l'accesso principale alla villa.

Al contempo, essa sembrerebbe rappresentare l'unica via d'accesso all'unità immobiliare distinta con la particella 1691 sub. 3, come suggerito dalla presenza di una porta basculante;

2) la seconda porzione, denominata "*Corte 2*", è costituita da un'area interna, recintata e pavimentata anch'essa con cubetti di porfido, destinata esclusivamente all'accesso pedonale all'abitazione; infatti, da tale area si accede al portone d'ingresso della villa;

3) la terza porzione, indicata come "*Corte 3*", è costituita da un'area delimitata da muri in tufo, dal fabbricato oggetto di pignoramento e dal corpo di fabbrica censito con la particella 1691 sub. 3.

Essa è accessibile sia dalla "*Corte 1*", tramite un cancelletto pedonale, sia dall'interno dell'abitazione.

Questa porzione si compone di:

- un'area pavimentata in porfido, nella quale si trova un tavolo in marmo infisso al suolo;
- un marciapiede perimetrale, anch'esso pavimentato in porfido;
- una zona adibita a giardino, nella quale sono presenti due alberi di ulivo.

Si evidenzia che tale area dovrebbe essere utilizzata anche dal fabbricato adiacente (p.lla 1691 sub. 3), come farebbe presumere la presenza di due porte di accesso situate sul lato nord;

4) la quarta porzione, denominata "*Corte 4*", è ubicata sul lato opposto rispetto alle precedenti aree e risulta delimitata da muri in tufo e/o in calcestruzzo, nonché dal fabbricato stesso.



Essa è composta da:

- un'area pavimentata in cubetti di porfido;
- un marciapiede perimetrale, anch'esso in porfido;
- una zona destinata a giardino, nella quale sono presenti due piante di ulivo.

Nell'angolo sud-ovest di tale corte è ubicato un locale tecnico adibito a centrale termica, dotato di copertura in legno lamellare, pavimentazione in gres, pareti intonacate e porta d'ingresso in ferro.

All'interno della suddetta area si trova anche un forno con barbecue in muratura.

Si ribadisce che lungo il confine adiacente alla particella 1787 (non oggetto di pignoramento) non risulta presente alcuna recinzione materiale.

La recinzione attualmente esistente si sviluppa oltre il confine catastale, inglobando di fatto la particella 1787 all'interno del perimetro recintato della "Corte 4". Pertanto, in caso di aggiudicazione del bene, sarà necessario procedere allo stralcio della particella 1787 mediante modifica fisica della recinzione e ripristino del confine materiale, coerentemente con i dati catastali.

In merito agli accessi condivisi con il fabbricato limitrofo (p.lla 1691 sub. 3), si precisa che dai titoli di provenienza esaminati non risultano costituite servitù di passaggio.

Di conseguenza, in sede di aggiudicazione, sarà necessario affrontare e definire le problematiche connesse agli accessi e alle eventuali servitù di passaggio, magari mediante atti formali (quali costituzioni di servitù per atto pubblico o sentenza costitutiva) e/o interventi materiali.

In definitiva, il bene oggetto di stima consiste in un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su due livelli fuori terra, dotato di ampi spazi interni ed esterni, e realizzato con materiali di pregio.

Tuttavia, allo stato attuale, l'immobile versa in condizioni di grave degrado, in stato di abbandono e in pessimo stato di manutentivo; risulta, inoltre, insalubre e non abitabile per condizioni igienico-sanitarie e strutturali.

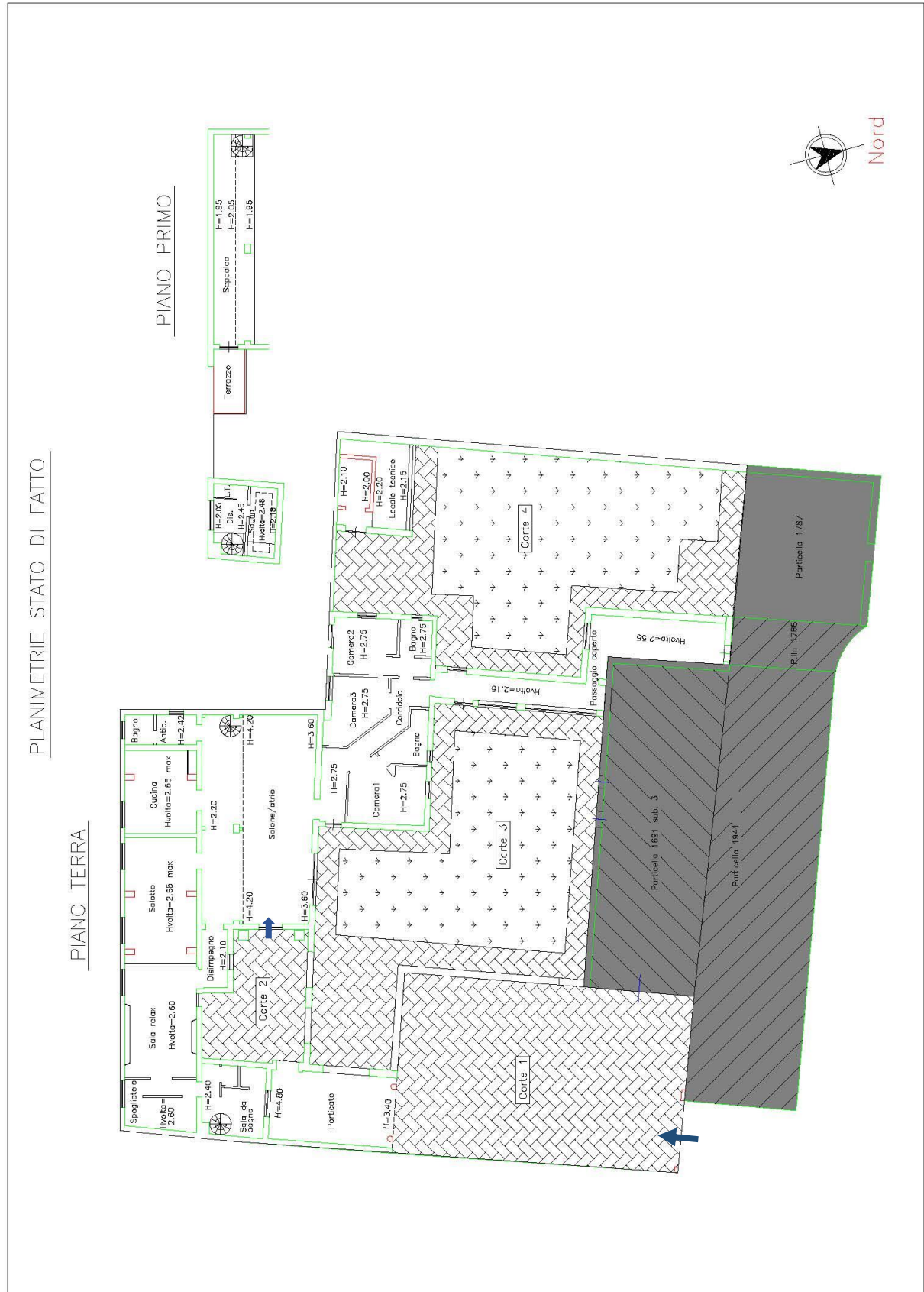
Elemento di ulteriore criticità è rappresentato dalla constatazione che il fabbricato risulta realizzato in assenza di titoli edilizi abilitativi e, alla luce delle attuali normative, non sussistono i presupposti per l'ottenimento di una sanatoria.

In virtù di quanto sopra, si ritiene che l'intero fabbricato debba essere oggetto di demolizione e che si debba ripristinare lo stato dei luoghi originario. Pertanto, non si prevedono ipotesi di interventi di risanamento o ristrutturazione.

Di seguito si riportano la planimetria dello stato di fatto dell'immobile (non in scala) e alcuni fotogrammi esplicativi, utili a documentare quanto finora descritto.

Per maggiori dettagli, si rimanda alla documentazione fotografica allegata completa (cfr. Allegato 8).







- Corte 1, accesso alla proprietà -



- Corte 1 -



- Porticato -



- Accesso alla Corte 2 -



- Corte 2 -



- Ingresso principale fabbricato -





- Corte 3 -



- Corte 3 -



- Corte 4 -



- Locale tecnico presente nella Corte 4 -



- Salone/atrio -



- Salone e soppalco -

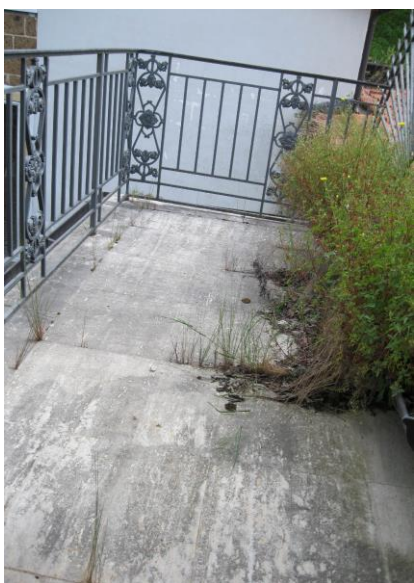




- Salone -



- Soppalco -



- Terrazzo -



- Antibagno zona giorno -



- Bagno zona giorno -



- Cucina -

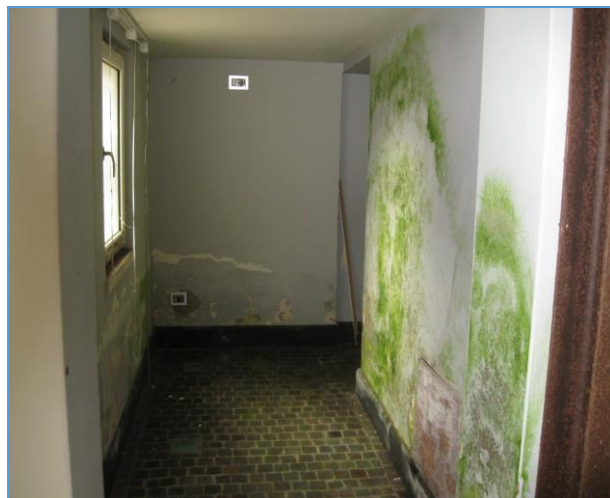


- Cucina -

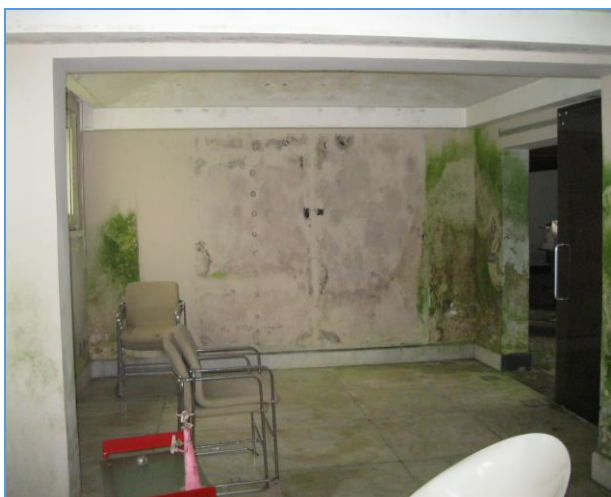




- Controsoffitto cucina -



- Disimpegno zona giorno -



- Salotto -



- Salotto -



- Sala relax -



- Sala relax -





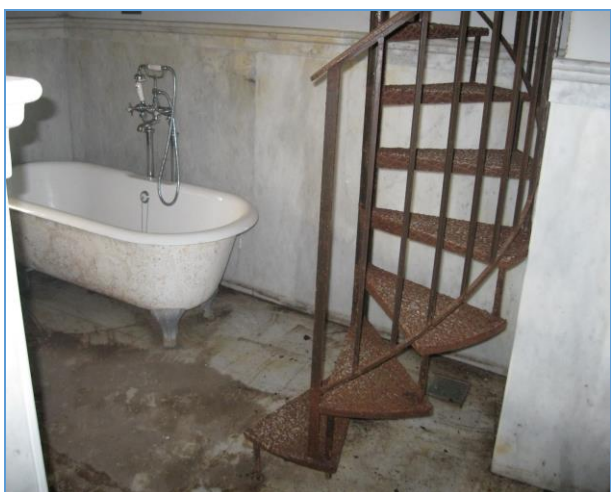
- Spogliatoio -



- Disimpegno zona sauna -



- Sauna -



- Sala da bagno -



- Sala da bagno -



- Corridoio zona notte -



- Corridoio zona notte -



- Passaggio coperto -





- Camera 1 -



- Controsoffitto camera 1 -



- Bagno camera 1 -



- Camera 2 -



- Camera 2 -



- Bagno camera 2 -



- Camera 3 -



- Controsoffitto camera 3 -



- Passaggio coperto -



4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

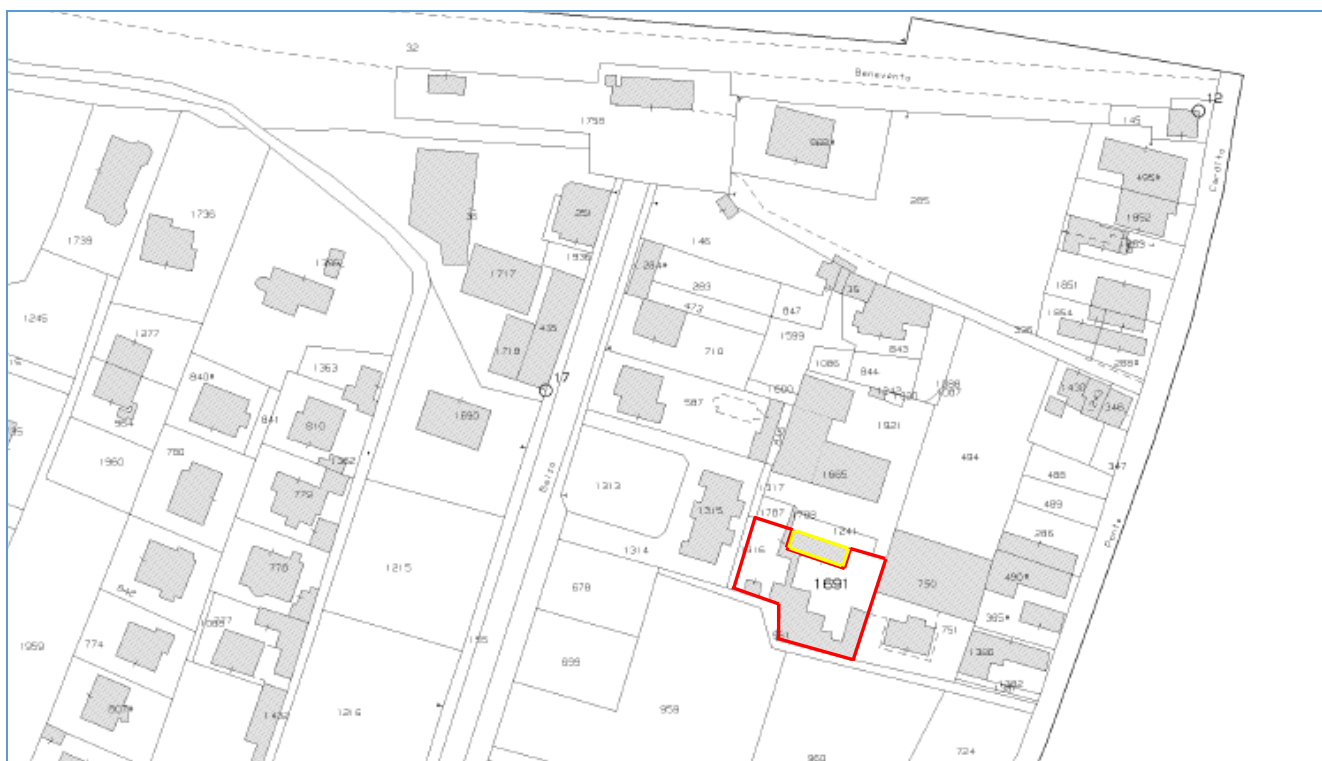
L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un'abitazione sviluppata su due livelli, con annessa corte esclusiva, sita nel Comune di Cervinara (AV).

Nel Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare risulta censita come segue:

COMUNE DI CERVINARA (AV)										
Catasto	Titolarità	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	DATI DI CLASSAMENTO				
						Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Fabbricati	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX sede in XXXXX (AV), XXXXXXXXXX, proprietà 1/1	Via Palata snc Piano T-1	7	1691	5	A/7	2	13,5 vani	Totale: 418 mq. Totale escluse aree scoperte: 410 mq.	Euro 1.185,27

- Dati catastali dell'immobile pignorato -

Al Catasto Terreni, il fondo su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, comprensivo della corte pertinenziale, è distinto al foglio 7, particella 1691, allibrata alla partita speciale 1 (area di enti urbani e promiscui), priva di intestazione e di redditi, con una superficie nominale pari ad are 12 e centiare 40. Tale particella include anche la porzione di fabbricato individuata dal sub. 3 della medesima particella 1691.



- Estratto della mappa catastale con indicazione in rosso della p.lla 1691 sub. 5 e in giallo della p.lla 1691 sub. 3 -

Dal raffronto tra la documentazione agli atti depositata dal creditore procedente e le risultanze catastali sopra descritte, emerge che:

- i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano corrispondenti a quelli attualmente presenti nella banca dati catastale;
- la scheda catastale risulta correttamente intestata alla società esecutata.

4.2 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica, che, nel loro insieme, costituiscono un unico cespite. Il compendio comprende un'unità abitativa a destinazione residenziale, composta da 13,5 vani catastali, con annessa corte esclusiva di pertinenza.

In considerazione della tipologia, della destinazione d'uso e della consistenza del bene, si ritiene che non sia possibile procedere alla suddivisione in più lotti, poiché l'intero complesso risulta funzionalmente unitario e indivisibile.

Pertanto, ai fini della vendita all'asta, viene costituito un lotto unico, così composto:

LOTTO UNICO

Piena proprietà della porzione di fabbricato con corte esclusiva pertinenziale, sito nel **Comune di Cervinara (AV)**, alla III Traversa S. Marciano snc (catastalmente via Palata), costituito da:

- ❖ **Unità abitativa** ad uso residenziale, distribuita tra **piano terra e primo piano**, composta da 13,5 vani catastali, comprensiva di corte esclusiva pertinenziale, rilevata nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Cervinara al **foglio 7, particella 1691 sub. 5**, categoria **A/7**, classe 2, consistenza **13,5 vani**, Via Palata snc, piano T-1, superficie catastale: totale 418 mq, totale escluse aree scoperte 410 mq, rendita catastale € 1.185,27.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI STAGGITI E VINCOLI

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica storico rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cervinara in data 23.08.2024, prot. n. 9821 (richiesto a seguito di istanza depositata in data 17.04.2024 ed acquisita al protocollo comunale n. 4539), emerge che l'area individuata nel Catasto Terreni al foglio 7, particella 1691, secondo il Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con D.G.C. n. 178 del 28.12.2018 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 12.02.2020 e pubblicato sul BURC n. 23 del 09.03.2020, ricade interamente in zona territoriale omogenea: **"B3 - Insediamenti urbani da riqualificare"**, normata dall'art. 23 delle Normativa Tecnica Programmatica.



Di seguito si riportano i parametri urbanistici ed edilizi vigenti, nonché i vincoli ricadenti sulla zona oggetto di esame.

Si allega, inoltre, lo stralcio del Piano Urbanistico Comunale (PUC) relativo all'area in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento.

Zona Territoriale Omogenea: "B3"		Ossia: "Insediamenti urbani da riqualificare"	
Destinazione d'uso:			
Zona	B3		
Foglio:	7		
Particella:	1691		
Destinazioni d'uso ammesse	DR tutte; DT1, DT2; DC1, DC2, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8; SP tutte.		
INDICI URBANISTICI:			
LM – Lotto minimo d'intervento (mq)	800,00		
IT – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)	-----		
IF – Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)	0,50		
UF – Indice Di Utilizzazione Fondiaria (mq/mq)	-----		
SC – Superficie coperta (mq)	-----		
RC – Rapporto di Copertura (%)	- per nuova costruzione 60%; - per le trasformazioni Pari al minimo valore tra 70% e RC esistente.		
SP – Superficie permeabile (%)	-----		
IPT/IPF – Indice di Permeabilità (%)	60%		
PARAMETRI EDILIZI:			
HE – Altezza dell'edificio (m)	H del contesto di riferimento;		
Numero dei piani (n)	-----		
DISTANZE:			
DC – Distanza dai confini (m)	0,00 - 5,00 (Normativa Tecnica Strutturale Tav. F6 - art. 11 - comma 3)		
DF – Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (m)	10,00		
DS – Distanza dalle strade (m)	5,00		

- Tabella 2 - Parametri urbanistici ed edilizi del PUC -

NEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Rischio Frane:

Come da Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Rischio-Frana, adottata dal Comitato Istituzionale nella seduta del 03 - Luglio - 2014, con delibera n. 2, approvata con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 11- Giugno 2015 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 187 del 13 - Agosto 2015, parte della particella n. 1691 del foglio n. 7 ricade nell'area a Rischio Zona **AM** ossia: "Area potenzialmente interessata dal transito e dall'accumulo di miscele acqua-sedimento";

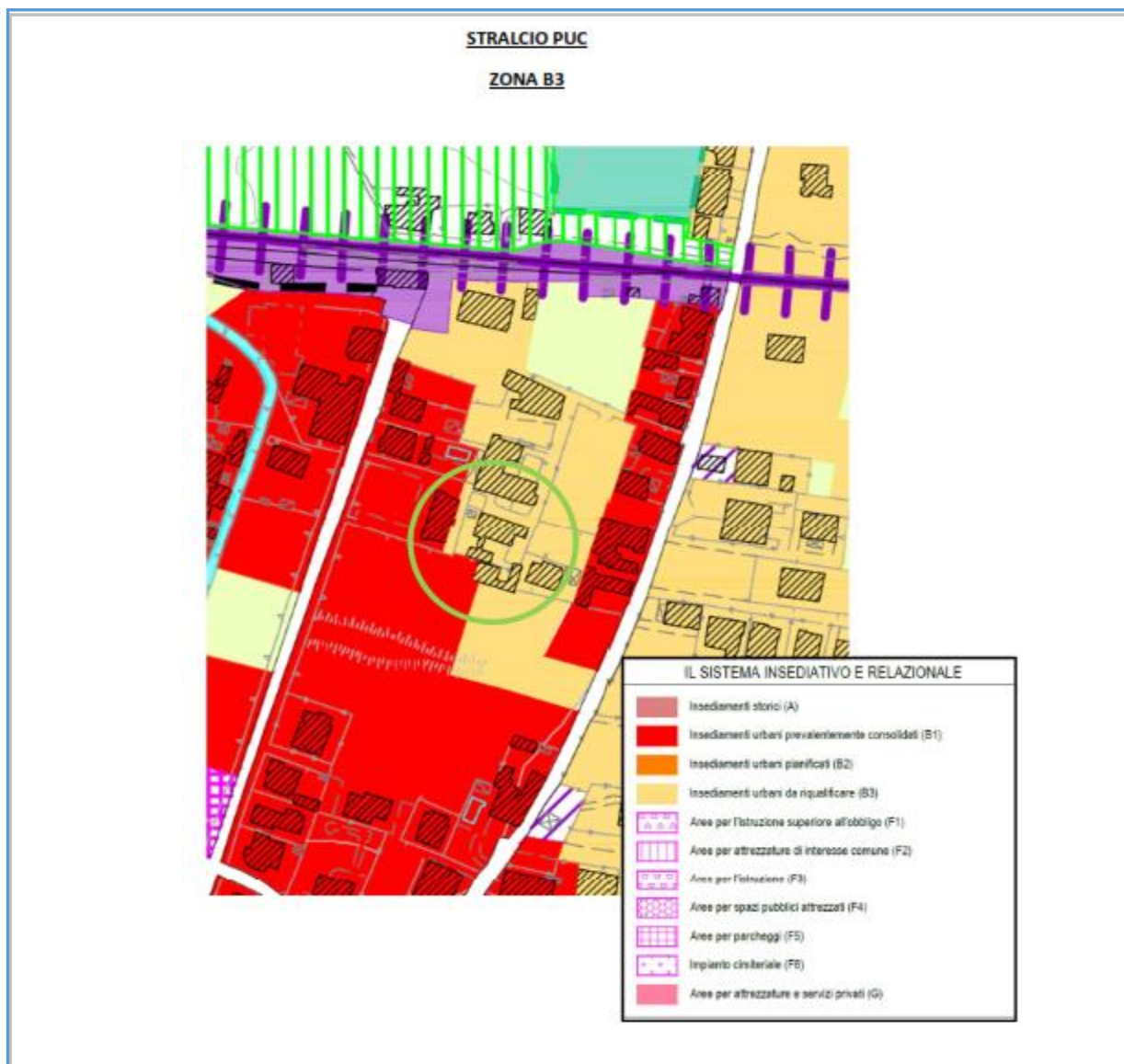
NEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI

Come da Piano di Gestione Del Rischio Alluvioni approvato con Delibera nr. 2 del Comitato Istituzionale Integrato del 03/03/2016, la particella n. 1691 del foglio n. 7 non ricade nella Fascia di Pericolosità;

VINCOLI AMBIENTALI (D.Lgs. 42/2004 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

Parte della particella n. 1691 del foglio n. 7 rientra nel Vincolo Paesaggistico Corsi d'Acqua ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. C) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, dal Fosso S. Cosimo, mentre la restante parte non rientra nella perimetrazione di Vincoli Ambientali ai sensi dell'art.142 del Decreto n. 42 del 22 Gennaio 2004 e successivo art. 12 del Decreto Legislativo n. 157 del 24 - Marzo 2006;

- Tabella 3 - Vincoli sovracomunali -



- Stralcio PUC con individuazione dell'area in cui ricade l'immobile pignorato -

Per ulteriori dettagli in merito alla destinazione urbanistica dell'immobile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica storico accluso alla presente relazione (cfr. *Allegato 6a*).

6. REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervinara, a seguito dell'istanza di accesso agli atti prot. n. 1106 del 26.01.2024 (cfr. *Allegato 6b*), è emerso quanto segue:

- a) per l'immobile oggetto di pignoramento non risultano presentate: *"Richieste per nuova costruzione, interventi manutentivi o di ristrutturazione dell'unità immobiliare in esame"*, e neanche *"Agibilità - abitabilità; Certificati di conformità impianti"*; *Certificati di collaudo"* (vedi attestato rilasciato dall'UTC in data 23.08.2024, prot. n. 9821 - *Allegato 6c*);
- b) i permessi di costruire in sanatoria n. 27 del 25.11.2008 e n. 3 del 2.02.2011, richiamati negli atti di compravendita (atto per Notaio XXXXXXXXX dell'8.05.2012, rep. 45452/18587; atto per Notaio XXXXXXXXXX del 5.07.2011, rep. 177470/35367; atto per Notaio XXXXXXXXXXXXX del 27.07.2010, rep. 61259/21225), si riferiscono ad altre ditte e riguardano immobili ubicati rispettivamente in via Variante e in via Carlo del Balzo (cfr. *Allegato 6c*);
- c) per l'immobile de quo non risultano emesse ordinanze di demolizione, come riferito verbalmente dal Responsabile del settore VI dell'Ufficio Tecnico. A tal riguardo, in data 15.05.2025 è stata depositata specifica istanza, prot. n. 6262 (cfr. *Allegato 6d*), alla quale, peraltro, non è stato dato riscontro.

In definitiva, a seguito delle indagini effettuate, è emerso che il manufatto è stato realizzato in assenza di titoli edilizi abilitativi e, pertanto, è completamente abusivo; per esso non risulta emessa alcuna ordinanza di demolizione.

Dagli elementi a disposizione e dalle ricerche effettuate, si presume che il manufatto sia stato realizzato in più riprese e, comunque, successivamente al 20.11.1998, data in cui fu stipulato l'atto di compravendita, autenticato dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, rep. n. 83211/11297, con il quale i sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (danti causa della società XXXXXXXXXXXXX) acquistarono - tra gli altri beni - rispettivamente l'usufrutto (la prima) e la nuda proprietà (il secondo) della *"porzione di fabbricato, alla via Lagno, con circostante terreno costituente pertinenza del fabbricato stesso..."*. Su tale terreno successivamente è stato costruito il manufatto oggetto della procedura esecutiva (p.lla 1691 sub. 5).



Dalle ricerche catastali svolte, si evince quanto segue:

- 1) la prima porzione del manufatto in oggetto (ex p.lla 1691 sub. 2) è stata denunciata al Catasto Fabbricati in data 21.03.2007 (Pratica n. AV0122274, costituzione n. 950.1/2007);
- 2) con denuncia presentata in data 15.06.2010, è stata dichiarata una variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione, con contestuale soppressione del suddetto sub. 2 e attribuzione del nuovo sub. 4 (Pratica n. AV0127150 in atti dal 15.06.2010 - n. 8971.1/2010);
- 3) con successiva ed ultima variazione catastale del 29.06.2011 (pratica n. AV0164841 - n. 29670.1/2011), sempre per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione, è stato soppresso il precedente sub. 4 e dichiarata l'attuale consistenza, corrispondente alla particella 1691 sub. 5, cat. A/7, classe 2, vani 13,5, rendita € 1.187,27, via Lagno Palata snc, piano T-1.

Tenuto conto della provenienza e delle vicende catastali, si può ragionevolmente affermare che l'attività edilizia relativa all'immobile pignorato si è concretizzata nel periodo compreso tra il 21.11.1998 e il 29.06.2011, durante il quale nel Comune di Cervinara vigeva il Programma di Fabbricazione (P. di F.), successivamente sostituito dall'attuale Piano Urbanistico Comunale (PUC), adottato con D.G.C. n. 178 del 28.12.2018 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 12.02.2020.

Secondo il previgente Programma di Fabbricazione, l'area in oggetto ricadeva per circa mq 260 in zona omogenea **"C2 - Zona residenziale di espansione (Residenziale)"**, nella quale il P. di F. si attuava mediante intervento urbanistico preventivo, ossia *"previa autorizzazione alla lottizzazione convenzionata ..."* (art. 5, comma 3, delle N.T.A.), con superficie minima del lotto pari a mq 300.

La restante parte, pari a circa mq 980, ricadeva in zona **"H - Zone Rurali (Agricola)"**, dove, tra l'altro, era prescritto un lotto minimo di mq 6.000,00.

Secondo la disciplina del vigente PUC, l'intera particella è classificata come zona **"B3 - Insediamenti urbani da riqualificare"**, normata dall'art. 23 delle N.T.P., per la quale sono previsti un lotto minimo (LM) di mq 800 e un indice di edificabilità fondiaria (IF) pari a 0,50 mc/mq.

In tali aree si interviene attraverso Piano Particolareggiato (P.P.) convenzionato.

Inoltre, *"Negli interventi di Nuova Costruzione dovrà essere prevista per la realizzazione di attrezzature aree verdi o a parcheggi o comunque aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 50% della Superficie di Intervento"*.



Va inoltre evidenziato che l'area occupata dal suddetto fabbricato è gravata anche da vincoli sovracomunali:

- secondo la Variante al Piano Stralcio per dell'Assetto Idrogeologico Rischio-Frana, parte della particella 1691 ricade nell'area a Rischio Zona AM ossia: "Area potenzialmente interessata dal transito e dall'accumulo di miscele acqua-sedimento";
- parte della stessa particella è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., relativo alla vicinanza a corsi d'acqua (Fosso S. Cosimo).

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che per l'immobile in questione non sia possibile ricorrere al c.d. "*accertamento di conformità*" (artt. 36 e/o 36-bis del D.P.R. n. 380/2001), in quanto il manufatto non risulta conforme né alla disciplina urbanistica vigente al momento della sua realizzazione (P. di F.), né a quella attualmente in vigore (PUC).

In merito, è opportuno evidenziare che la sanatoria delle violazioni edilizie, ai sensi del citato art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, non è applicabile alle costruzioni realizzate abusivamente in aree disciplinate da piani attuativi, poiché, in assenza di detti piani preventivi, "*le opere non possono mai considerarsi conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente, al momento della loro costruzione*" (Cassazione Pen. Sez. III, sentenza n. 33258 del 9.09.2022).

Inoltre, si evidenzia che l'immobile non rientra nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85, in quanto le ragioni di credito per cui si procede sono sorte successivamente al 31.03.2003, data di entrata in vigore del D.L. 30.09.2003, n. 269 (in vigore dal 2.10.2003), convertito in Legge n. 326/2003 (ultimo condono).

Parimenti, non sussistono neppure i presupposti di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, che consente il rilascio del permesso di costruire in sanatoria solo nel caso in cui l'immobile non si trovi nelle condizioni ostative previste, ovvero nel caso in cui sia soddisfatto il requisito della doppia conformità: sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (c.d. doppia conformità).

Per tutto quanto sopra rilevato e valutato, si ritiene che l'immobile in oggetto non sia sanabile e, inoltre, non risulti idoneo all'uso abitativo, sia sotto il profilo igienico-sanitario che strutturale.

Pertanto, dovrà essere demolito e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi ante opera.

I costi relativi alla demolizione dei manufatti, al trasporto dei materiali di risulta, agli oneri di discarica e alle altre spese connesse sono stati stimati, sulla base di apposito computo metrico (*cfr. Allegato 9*), in circa € 55.000,00 (I.V.A. inclusa).



Considerato che per questa tipologia di appalto è comunemente applicato un ribasso compreso tra il 10 e il 20%, si stima che il costo realistico della demolizione possa essere determinato in € 46.750,00, applicando un ribasso medio pari al 15%.

A tale importo, devono essere aggiunti i costi relativi alle spese tecniche e all'onorario professionale per la predisposizione e presentazione della pratica di demolizione presso il Comune, nonché per la direzione dei lavori.

Tali costi sono stimati, in via indicativa, in € 1.500,00, con possibile variazione in funzione dell'effettiva richiesta del tecnico incaricato. Pertanto, il costo complessivo per l'intervento di demolizione e per l'espletamento degli adempimenti tecnico-amministrativi connessi è quantificato in € 48.250,00 (euro quarantottomiladuecentocinquanta/00).

Detto importo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Per completezza, si rileva che, dall'atto di compravendita rogato dal Notaio XXXXXXXXX in data 8.05.2012, rep. 45452/18587, risulta che l'immobile era dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto in data 4.07.2011 dall'arch. XXXXXXXXXXXXX.

7. CONFORMITÀ CATASTALE DEI BENI

La planimetria catastale agli atti risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto dell'immobile, così come rilevato in sede di sopralluogo.

Si evidenzia, invece, che la mappa catastale presenta alcune difformità rispetto alla situazione reale, tra cui la diversa ubicazione del locale tecnico, attualmente posizionato sul confine.

Considerato che l'immobile dovrà essere demolito, non si ritiene necessario procedere alla regolarizzazione di tali difformità catastali.

8. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di pignoramento non è occupato.

9. PROVENIENZA

A seguito dell'esame della certificazione ipotecaria depositata agli atti, si è rilevata **la mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio.**

I passaggi di proprietà documentati, procedendo a ritroso rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (21.06.2023), risultano essere i seguenti:

- Atto di compravendita per Notaio XXXXXXXXX dell'8.05.2012, rep. 45452/18587, trascritto in Avellino il 18.05.2012 ai nn. 8292/7069 (cfr. Allegato 3), con il quale la società XXXXXXXXX XXXXXXXX, con sede in XXXXXX, ha venduto alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede



in XXXXX, la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato, così descritto nell'atto:

“consistenza immobiliare sita in Cervinara alla Via Lagno snc (catastalmente via Lagno Palata snc), e precisamente:

-- casa per abitazione disposta su due livelli tra piano terra e primo, composto di salone, tre camere, due camerette, bagno soppalcato e due wc, vano soppalcato, con annesso porticato, corte in proprietà esclusiva e viale porticato di accesso e vano tecnico. Il tutto è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervinara al foglio 7, particella 1691 sub. 5, via Lagno Palata snc, piani T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 13,5 vani, rendita Euro 1.185,27”.

Dalla lettura dell'atto emerge quanto segue:

“La società alienante, come rappresentata, dichiara che la consistenza immobiliare in oggetto è stata realizzata in assenza di concessione edilizia e, pertanto è stata rilasciato dal Comune di Cervinara in data 25 novembre 2008 permesso di costruire in sanatoria n. 27 (pratica edilizia n. 18/08) e che per i lavori di ampliamento e ristrutturazione è stato rilasciato dal medesimo Comune successivo permesso di costruire in sanatoria n. 3 del 2 febbraio 2011 (prativa edilizia n. 25/10)”.

- Atto di compravendita per Notaio XXXXXXXXX di Napoli del 5.07.2011, rep. 177470/35367, trascritto in Avellino il 15.07.2011 ai nn. 12802/10430, con il quale la società XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX ha acquistato dalla società XXXXXXXXXXXXXXX - con sede in XXXXXX (AV), il suddetto immobile (foglio 7, p.lla 1691 sub. 5).

In tale atto viene dichiarato che: *“... l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in assenza di concessione edilizia e per detta violazione è stato rilasciato dal Comune di Cervinara in data 25 novembre 2008 permesso di costruire in sanatoria n. 27 (pratica edilizia n. 19/08) e che per i lavori di ampliamento e ristrutturazione è stato rilasciato dal medesimo Comune successivo permesso di costruire in sanatoria n.3 del 2 febbraio 2011 (prativa edilizia n. 25/10)... ”.*

- Atto di compravendita per Notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 27.07.2010, rep. 61259/21225, trascritto in Avellino il 2.08.2010 ai nn. 14643/10848 e relativa annotazione di inefficacia totale nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A., annotata il 28.01.2019 ai nn. 1361/103.

Con tale atto i sigg. XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX il 19.12.1975, e XXXXXXX, nata a XXXXXXX (AV) il 2.04.1944, rispettivamente per la nuda proprietà e per l'usufrutto, e comunque, congiuntamente per intero, hanno venduto alla società XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXX, la piena proprietà dell'unità immobiliare in argomento, all'epoca censita nel Catasto Urbano del Comune di Cervinara al foglio 7, mappale n. 1691 sub. 4 (ex mappale 1691 sub. 2), via Lagno snc, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita € 1.097,47.



In tale atto viene dichiarato quanto segue: “Il fabbricato in oggetto è assentito dal permesso di costruire in sanatoria n. 27 pratica edilizia n. 19/08 rilasciato dal Comune di Cervinara il 25 novembre 2008”.

Come già accennato, all’esito dell’esame della certificazione ipotecaria ventennale, è emersa la mancaza di continuità delle trascrizioni.

In particolare, non risulta essere stato prodotto il titolo di acquisto in capo ai sigg. XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX e fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento.

10. GRAVAMI

Dall’esame dei certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni depositati agli atti della procedura (certificati nn. AV 54537 anno 2023 e AV 18126 anno 2024) e dall’aggiornamento delle ispezioni ipotecarie (*Allegato 4*) eseguite in data 20.05.2025 dalla scrivente, risultano trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli (*cfr. Allegato 5*):

- | | |
|---|--|
| 1 | TRASCRIZIONE del 29.10.2012 - Registro Particolare n. 15635, Registro Generale n. 18406
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Napoli, rep. n. 5493 del 14.02.2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, trascritta a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativa, tra gli altri, all’immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Cervinara al foglio 7, p.lla 1691 sub. 4. |
| 2 | TRASCRIZIONE del 21.06.2023 - Registro Particolare n. 9453, Registro Generale n. 11279
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Avellino, rep. n. 1015 del 18.05.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a favore di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull’immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Cervinara al foglio 7, p.lla 1691 sub. 5.

<u>La suddetta formalità si riferisce alla procedura esecutiva in corso n. 55/2023 R.G.E.</u> |

11. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

11.1 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è determinare il più probabile valore di mercato dell’immobile oggetto di pignoramento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in previsione di una sua alienazione da attuarsi mediante asta pubblica.

Come già accennato, dai sopralluoghi eseguiti sono emerse gravi criticità sotto il profilo della manutenzione, della conservazione e della salubrità del manufatto. Il fabbricato si presenta in stato di completo abbandono e in condizioni di avanzato degrado, tali da renderlo inabitabile.

Considerato che il manufatto è completamente abusivo e, per i motivi sopra esposti, non sanabile, ne è prevista la demolizione, ragion per cui, non si è ipotizzato alcun intervento di manutenzione e/o risanamento.



Alla luce di quanto sopra, si ritiene che, allo stato attuale, il valore di mercato dell'immobile in esame corrisponda a quello del suolo, ovvero dell'intero lotto, al netto dei costi e delle spese necessari per la demolizione delle opere abusive.

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su adeguati procedimenti e criteri di stima che prevedano risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

A tal proposito, la stima che segue viene svolta sulla base delle indicazioni stabilite dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard, realizzato da Tecnoborsa (V edizione, 2018) - al quale si rimanda per tutti gli aspetti specifici e procedurali - che recepisce gli standard internazionali di valutazione immobiliare "International Valuation Standards" (IVS).

Il criterio di valutazione prescelto per la presente stima è il metodo "*sintetico-comparativo*", ritenuto dalla scrivente il più idoneo al caso concreto, in quanto:

- consente di ottenere risultati oggettivi, replicabili e verificabili anche da valutatori terzi;
- si basa sulla comparazione diretta tra il bene da stimare con immobili simili, di cui sia noto il prezzo medio unitario;
- si fonda su parametri tecnici ed economici di confronto, che, nel caso di specie, si individuano nella superficie espressa in metri quadrati (Market Comparison Approach) e nella potenzialità edificatoria prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.

11.2 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori unitari di mercato da applicare alla stima sono stati desunti:

a) dalla consultazione di atti di compravendita di beni affini (eseguita telematicamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, incrociando i dati catastali con quelli della Conservatoria), all'esito della quale, è stata individuata una transazione maggiormente rappresentativa per il caso in esame, e pertanto presa come riferimento comparativo:

- Atto di riferimento: scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Carmen Maria Casale in data 7.06.2021, rep. n. 7130/4873 ((*cfr. Allegato 10a*)).
- Bene oggetto della compravendita: terreno edificabile in Cervinara, alla via Rettifilo, distinto in catasto al foglio 7, particelle 1656 e 1931 dell'estensione catastale complessiva di are 19.46.
- Destinazione urbanistica: zona omogenea "B1 - Insediamenti Urbani Prevalentemente Consolidati", con:
 - Lotto minimo: mq 500;
 - Indice di edificabilità fondiaria: 1,50 mc/mq.



- Prezzo di compravendita: € 66.500,00 (coincidente con il valore scaturito da perizia giurata, come citato nell'atto).
- Valore unitario desunto: circa 34,00 €/mq.
- Note: Fondo con caratteristiche localizzative e urbanistiche più favorevoli rispetto al bene stimato, in particolare per la posizione frontista (p.lla 1931) e l'inserimento in zona B1, che conferisce maggiore potenzialità edificatoria e attrattiva commerciale.

Il valore unitario sopra indicato, ancorché riferito ad una compravendita risalente all'anno 2021, è da ritenersi tuttora congruo, in quanto il mercato immobiliare locale - in linea con il trend nazionale - non ha mostrato significativi segnali di ripresa, a causa della protratta crisi economica iniziata nel 2008, che ha determinato un progressivo calo dei valori di mercato dei terreni edificabili.

Di conseguenza, il valore di 34,00 €/mq per le zone "B1" può essere considerato attendibile e compatibile con l'attuale situazione di mercato;

b) da indagini di mercato eseguite presso agenzie immobiliare operanti nel territorio di riferimento - tra cui CasaPuntoIt, Mastropietro&Dello Iacovo Immobiliare e Tecnocasa di Rotondi - nonché attraverso il monitoraggio di offerte pubblicate su portali web specializzati.

Tra le offerte analizzate, sono state selezionate quelle ritenute più significative e comparabili ai fini della presente valutazione (*cfr. Allegato 10b*).

Le suddette offerte di vendita sono riferite ai seguenti immobili:

1. Terreno edificabile - Via Rettifilo (foglio 7, p.lla 658)
 - Zona: "B1"
 - Superficie: 768 mq
 - Prezzo: € 40.000,00
 - Valore unitario: 52,00 €/mq
 - Fonte: Tecnocasa di Rotondi
 - Note: Appezamento di terreno ubicato lungo la centralissima via Rettifilo, con ottima esposizione e ampio fronte strada di mt 20, posto in prossimità dell'immobile pignorato.
2. Terreno edificabile - Via M. R. Imbriani, 33
 - Zona: "B1"
 - Superficie: 2.188 mq
 - Prezzo: € 110.000,00
 - Valore unitario: 50,00 €/mq
 - Fonte: Offerta di un privato
 - Note: Terreno ubicato in zona centrale, anch'esso frontista.
3. Terreno edificabile - Via Ombre, 3
 - Zona: "B3"
 - Superficie: 3.366 mq
 - Prezzo: € 65.000,00
 - Valore unitario: 19,00 €/mq
 - Fonte: Tecnocasa di Rotondi
 - Note: Terreno ubicato in zona residenziale, con fronte strada di circa mt 40;



c) dal valore venale delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2025, determinato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cervinara che, per le zone "B3"/"B3 ATR/ARU", risulta mediamente pari a circa 20,00 €/mq.

Tale valore, ai sensi delle indicazioni comunali, va abbattuto del 15% nel caso in cui l'area sia compresa in zona AM "Area potenzialmente interessata dal transito e dall'accumulo di miscele acqua-sedimento.

Sulla scorta dei valori sopra indicati, nonché della situazione urbanistica e della potenzialità edificatoria di cui in seguito, e delle condizioni oggettive del lotto, si ritiene congruo attribuire al terreno in oggetto un valore unitario medio pari a 25 €/mq.

Potenzialità edificatoria del lotto

In base ai parametri del vigente PUC, e quindi della zona omogenea "B3", la capacità edificatoria del lotto libero dai manufatti abusivi, può essere determinata come segue:

- superficie catastale (nominale) della p.lla 1691: mq 1.240
- a detrarre superficie occupata dal sub. 3, non oggetto di pignoramento, circa: mq - 120
Superficie di intervento (St) mq 1.120
- superficie fondiaria ($S_f = S_t - S_{standard} - S_{strade}$), $mq\ 1.120 - 50\% =$ mq 560
- indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,50 mc/mq
- volume max ammissibile: $(mq\ 560 \times 0,50\ mc/mq) =$ mc 280

11.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

Per giungere ad un'equa valutazione, oltre ai valori di mercato e all'esigua capacità edificatoria del lotto, si è tenuto conto anche:

- delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, quali l'ubicazione interna, le criticità legate all'accesso, il contesto urbano e perimetrale, ecc..;
- della presenza di vincoli e formalità pregiudizievoli, comprese eventuali limitazioni dovute alla classificazione dell'area in zona AM, che incide negativamente sulla commerciabilità e quindi sul valore di mercato;
- dell'andamento del mercato immobiliare locale, che in virtù del contesto socio-economico locale e nazionale, ha attualmente una dinamicità medio-bassa;
- della situazione urbanistica dell'immobile: trattasi di fabbricato completamente abusivo e non sanabile, per il quale è prevista la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, con costi che saranno detratti dal valore stimato del bene;
- delle peculiarità dell'acquisto forzoso.



Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, ovvero del relativo lotto commerciabile, cioè libero dai manufatti abusivi e al netto dei costi per la loro demolizione e della superficie occupata dal sub. 3 (non oggetto di esecuzione), può essere così determinato:

$$Vm = (1.240 - 120 \text{ mq}) \times 25,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 28.000,00$$

A tale importo occorrerà detrarre:

- € 46.750,00 per i costi stimati per la demolizione dei manufatti abusivi;
- € 1.500,00 per le spese tecniche e gli onori per la presentazione al Comune della pratica di demolizione, nonché per la direzione lavori.

Inoltre, al valore stimato sarà applicata, in via prudenziale, una decurtazione del 10%, al fine di tenere conto di eventuali contingenze legate alla procedura esecutiva, di possibili vizi occulti non rilevabili al momento della stima, nonché di ulteriori fattori aleatori che possono influire negativamente sulla commerciabilità del bene.

In virtù di quanto sopra, si avrà:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE E VALORE BASE D'ASTA						
LOTTO UNICO						
Dati catastali			Destinazione d'uso ai fini della stima	Superficie	Valore unitario medio di mercato €/mq	Importo Euro
Comune	Foglio	Particella				
Cervinara	7	1691 sub 5	Area edificabile	1.120 mq (1.240-120)	25,00 €/mq	28.000,00 €
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE						28.000,00 €
Detrazione per costi di demolizione						- 46.750,00 €
Detrazione per spese e onori per presentazione al Comune della pratica di demolizione e per direzione lavori						- 1.500,00 €
Detrazione del 10% dal valore stimato per contingenze legate alla procedura, vizi occulti e fattori aleatori						- 2.800,00 €
PREZZO BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI						-23.050,00 € e in c.t. - 23.000,00 €

Si precisa che:

- non si è proceduto alla stima dell'area edificabile secondo il criterio del valore di trasformazione, sia per l'assenza, nel Comune di Cervinara, di un mercato immobiliare consolidato delle nuove costruzioni, sia perché tale metodo avrebbe comportato l'uso di numerosi parametri ipotetici (quali la tipologia edilizia del fabbricato realizzabile, i tempi di realizzazione, i costi di costruzione, gli eventuali oneri accessori finanziari, i tempi e le modalità di assorbimento del prodotto sul mercato, ecc.), con inevitabili margini di incertezza;



- non si è considerata la possibilità di monetizzazione delle aree a standard previste dal piano particolareggiato, consistente nel versamento al Comune di un importo in alternativa alla cessione diretta delle stesse aree, qualora ne ricorressero i presupposti urbanistici, in quanto non è possibile conoscere preventivamente le intenzioni del futuro ed eventuale acquirente; inoltre, tale ipotesi determinerebbe ulteriori oneri da dedurre dal valore stimato, rendendo la valutazione meno oggettiva.

12. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato correttamente l'incarico ricevuto, la scrivente C.T.U. ringrazia per la fiducia accordatale e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni. La presente relazione, completa di tutti gli allegati, viene depositata telematicamente.

Con osservanza

Serino, 31.05.2025

L'esperto stimatore
Geom. Nicolina Marena

