

TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. GAETANO GUGLIELMO

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE BENI IN COMUNE DI
XXXXX**

RGE N. 44/2012

PROMOSSA DA

XXXXX

CONTRO

XXXXX

**RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U. Arch. QUIRINO SGROSSO

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DELLA SEZIONE IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI AVELLINO DOTT. GAETANO GUGLIELMO.

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Quirino Sgrosso, a seguito di ordinanza della Sv. del 21.5.2012, fu nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima di beni immobili di cui al procedimento RGE n. XXXXX promosso da XXXXX, XXXXX, in persona dell'amm.re p.t., XXXXX, rapp.to e difeso dall'Avv. Paolo Fusco, contro XXXXX, in persona dell'amm.re unico, sig. XXXXX.

All'udienza del 4.6.2012 il sottoscritto prestò giuramento, accettando l'incarico di rispondere ai quesiti richiesti dalla Sv. afferenti al giudizio in oggetto (allegato "A").

Ritirata presso la cancelleria di codesto Tribunale copia della documentazione in atti, e dopo averla attentamente consultata al fine di rilevare i dati necessari per l'identificazione dei beni immobili oggetto dell'incarico, il sottoscritto, in data 29.10.2012, effettuò verifiche storico-catastale aggiornate che portarono all'acquisizione di schede e planimetrie relative ad ognuno dei quattro cespiti interessati dalla procedure (allegato "B").

Segui, in data 22.11.2012, visura ordinaria presso la Camera di Commercio di Avellino riguardante la situazione societaria della XXXXX (allegato "C").

In data 27.11.2012, previa comunicazione a mezzo racc. a/r, inviata al debitore ed al creditore procedente, il sottoscritto fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 4.12.2012 presso il fabbricato di XXXXX in XXXXX (allegato "D").

Vista l'impossibilità di accedere ai beni per assenza del sig. XXXXX, con successiva racc. a/r dell'11.12.2012 venne fissato il nuovo inizio delle operazioni peritali per il giorno 18.12.2012.

Anche a tale incontro partecipò soltanto l'amm.re pro tempore del condominio, XXXXX, ma non il sig. XXXXX per cui, anche in seconda convocazione, non fu possibile l'accesso ai beni oggetto del procedimento, come da verbali acclusi.

Il doppio mancato accesso costrinse il sottoscritto, con nota depositata in cancelleria il 24.12.2012, a ricorrere alla Sv. affinché fossero assunti i provvedimenti del caso; provvedimenti che si rallentarono per l'intervenuta "*richiesta di sospensione dell'esecuzione*" proposta dalla parte esecutata, richiesta di sospensione rigettata dalla Sv. con l'ordinanza del 28.3.2013 che riconfermava l'efficacia esecutiva del provvedimento.

Tutto ciò determinò lo slittamento del giuramento del Custode Giudiziario, Avv. Ivana Galasso, già precedentemente nominato, dal 4.2.2013 all'udienza del 24.9.2013.

Tale nomina permise i due accessi, avvenuti nei giorni 3.12.2013 e 6.12.2013, entrambi con esito positivo.

In attesa della possibilità di accedere ai beni, il sottoscritto si era recato più volte presso la Sez. Urbanistica del Comune di Avellino per notizie riguardanti la conformità urbanistica delle proprietà interessate dalla procedura. Previo appuntamento, aveva avuto la possibilità di consultare, unitamente ad un tecnico del Comune, il voluminoso faldone, creatosi nel tempo, riguardante l'intero XXXXX, in cui erano comprese le varie richieste di condono edilizio, ai sensi della L. 47/85, tra le quali quelle relative a due dei cespiti oggetto della presente consulenza, presentate su istanza della XXXXX del 26.4.1986, prot.lli nn. 31253 e 31254.

Grazie ai sopralluoghi innanzi detti il sottoscritto, preso per la prima volta visione dei beni interessati dalla procedura, in data 21.3.2014, fece richiesta all'Ufficio Urbanistico di certificazione ufficiale circa gli esiti del condono ed, in generale, della regolarità urbanistica di ognuno dei cespiti indicati nella procedura stessa.

Vista disattesa la richiesta, nonostante le reiterate insistenze, in data 7.7.2015 il sottoscritto fu costretto a rinnovare ufficialmente tale istanza e, finalmente, in data 27.7.2015, fu consegnata la relativa certificazione (allegato "E"), comunque priva delle planimetrie pre e post condono richieste; queste ultime, limitatamente alla situazione pre condono, furono consegnate solo nel mese di ottobre 2015.

Tali planimetrie, accluse in copia, sono, per i due appartamenti, quelle presentate al catasto a firma del geom. XXXXX il 31.5.1982 e, per i locali commerciali e box, quelle presentate in catasto il 21.11.2007 a firma geom. XXXXX (di cui all'allegato B), quest'ultime in scala 1:100 anziché 1:200.

Ottenuta tutta la documentazione ufficiale, il sottoscritto concordò con il Custode Giudiziario, Avv. Ivana Galasso, un nuovo accesso, che si concretizzò il 19.12.2015 anche alla presenza del sig. XXXXX, amministratore unico della XXXXX (quest'ultimo subito abbandonò i luoghi per impegni personali, dando piena disponibilità dei beni al Custode Giudiziario ed al sottoscritto per esperire tutte le necessarie verifiche).

Si rese necessario continuare il sopralluogo anche il giorno 23.12.2015, per la temporanea indisponibilità del conduttore dei locali commerciali, siti al piano terra, interessati dalla procedura.

Un ultimo, definitivo, sopralluogo fu eseguito in data 10.5.2016, limitatamente ai due appartamenti delle scale B ed F, per constatare l'eventuale aggravarsi del degrado da infiltrazioni, già precedentemente rilevato, alla fine del periodo invernale, soprattutto per quanto riguardava l'appartamento della scala B.

Per avere ragguagli più circostanziati e notizie su eventuali lavori in corso o previsti a breve sulle parti in comune, vista l'assenza dell'amm.re p.t., in tutti gli ultimi sopralluoghi, su esplicita richiesta al Custode del condominio, il sottoscritto apprese che da tempo al geom. XXXXX era subentrato, quale amm.re p.t., il sig. XXXXX.

L'incontro con lo stesso, ormai addentrato nelle problematiche del condominio, avvenne alla fine di aprile 2016 ed in quella occasione, sono stati forniti al sottoscritto dati sull'intero complesso edilizio ed in particolare sui quattro cespiti riguardanti l'attuale procedura: numero complessivo di unità abitative; millesimi "generalì" e "per scale", con spese medie annue di gestione per ogni unità interessata alla presente consulenza.

Per quanto riguardava l'esistenza di liti attive e passive del condominio, della loro entità globale di partenza, eventuali lavori condominiali in corso deliberati ma non iniziati ed importo di massima

globale, ricadente sui cespiti in oggetto, il sottoscritto lasciò un foglio con appuntati i quesiti specifici in merito ai quali, previa consultazione di atti, l'amm.re fornì dati il 7.6.2016.

TANTO PREMESSO

Alla luce degli accertamenti fatti in loco, delle notizie e dati raccolti, delle verifiche effettuate sui vari cespiti, il sottoscritto ritiene di poter entrare, con cognizione di causa, nello specifico del procedimento.

• ORIGINE DELLA VERTENZA E SVILUPPI

Il condominio XXXXX, in p.d.amm.re p.t. geom XXXXX, difeso e rapp.to dall'Avv. Paolo Fusco, facendo seguito a d.i. reso esecutivo in data 29.9.2011, con il quale si intimava alla società XXXXX, proprietaria di alcuni cespiti all'interno del condominio, di pagare per quote condominiali impagate, la somma complessiva di € 28.546,88, oltre al costo di notifica, atto di precetto, interessi legali come indicati in decreto fino all'effettivo esborso e le spese, diritti ed onorari successivi, vista inevasa la richiesta procedeva con atto di pignoramento dei seguenti beni in testa alla XXXXX, con sede in XXXXX:

- 1) Immobile A 509, XXXXX, XXXXX – foglio 26 – p.lla 214 - sub 129 – cat. A/2, abit. civ.;
- 2) Immobile A 509, XXXXX, XXXXX – foglio 26 – p.lla 214 - sub 195 – cat. C/1, neg. e bott.;
- 3) Immobile A 509, XXXXX, XXXXX – foglio 26 – p.lla 214 - sub 39 – cat. A/2, abit. civ.;
- 4) Immobile A 509, XXXXX, XXXXX – foglio 26 – p.lla 214 - sub 137 – cat. C/6, stalle e rim.;
- 5) Immobile F 114, XXXXX, XXXXX – foglio 16 – p.lla 114 – sub 21 – cat. C/6, rim.;

Come si evince dall'atto di pignoramento immobiliare in atti, dalla nota di trascrizione n. XXXXX del 7.3.2012 e certificazione notarile del 18.4.2012, del notaio dott. XXXXX, di cui agli allegati "F", le proprietà suddette risultano tutte intestate a XXXXX.

Quest'ultima precisazione si rende necessaria in quanto nelle visure catastali richieste dal sottoscritto in data 29.10.2012 (vedi allegati B), i beni del XXXXX che riguardano la procedura risultano ancora intestati alla società XXXXX.

In merito, la certificazione notarile suddetta chiarisce che fin dal 15.10.1996, con verbale di Assemblea Straordinaria, la società XXXXX, con sede in XXXXX, variò tale denominazione societaria in quella XXXXX, sempre con sede in XXXXX.

Ancora la stessa certificazione notarile, di cui all'allegato F, precisa che l'immobile sito in XXXXX alla Via XXXXX (di cui al punto n. 5 della nota di trascrizione suddetta ed al punto n. 4 dell'atto di pignoramento in atti) fu alienato dalla società XXXXX alla società XXXXX, giusta atto per notaio dott. XXXXX del 5.6.2010, trascritto il 7.6.2010 ai numeri XXXXX. Rimangono, pertanto, interessati dalla procedura di pignoramento i soli quattro cespiti facenti parte del complesso edilizio XXXXX, alla XXXXX di XXXXX.

E' da notare, infine, che tutte le suddette unità hanno subito nel tempo delle variazioni catastali d'ufficio che di seguito si riportano:

- L'indicazione "sub 195", che individuava l'unità commerciale C/1, a far data dal 20.11.2007 fu modificata in "sub 198" per "...*diversa distribuzione degli spazi interni...*";
- Fino al 29.7.2012, tutte le quattro unità di XXXXX avevano numeri di particella "214", modificati da tale data in particella nn. "403" per "...*allineamento mappe...*";

I beni soggetti ad atto di pignoramento, tutti intestati a XXXXX e tutti facenti parte del complesso edilizio XXXXX di XXXXX, così come risultano dalle visure storico – catastali del 29.10.2012, di cui agli allegati B, sono i seguenti:

- 1) Unità immob., scala B, piano 7°, int. 24 – in catasto: foglio 26, p.lla 403, sub 39, cat. A/2, classe 4°, consist. 6,5 vani, rendita € 402,84;
- 2) Unità immob., scala F, piano 6°, int. 16 – in catasto: foglio 26, p.lla 403, sub 129, cat. A/2, classe 4°, consist. 6,5 vani, rendita € 402,84;
- 3) Unità immob., piano terra – in catasto: foglio 26, p.lla 403, sub 198, cat. C/1, classe 4°, consist. 265 mq., rendita € 2.299,27;
- 4) Unità immob., piano interrato – in catasto: foglio 26, p.lla 403, sub 137, cat. C/6, classe 4°, consist. 143 mq., rendita € 502,20.

Si ribadisce che, per tutti i quattro cespiti su indicati, va corretta al catasto l'intestazione dei beni da XXXXX a XXXXX, come precisato innanzi.

- **DESCRIZIONE DEL COMPLESSO E DEI SINGOLI BENI PIGNORATI.**

Il complesso edilizio di XXXXX sorge in XXXXX alla XXXXX, Via XXXXX, su un vasto suolo che comprende immobili, zone a verde con alberi di medio ed alto fusto, viali asfaltati carrabili che disimpegnano gli accessi ai vari fabbricati ed aree libere, anch'esse asfaltate, adibite a parcheggi comuni.

Tutta l'area è recintata e definita con un ampio ingresso, su Via XXXXX, munito di cancello scorrevole e sorvegliato da un custode del Parco, con apposita ampia guardiola che controlla anche l'accesso pedonale alle unità del Parco stesso.

La funzione abitativa è espletata da sei grossi fabbricati autonomi, visivamente legati tra loro in modo non lineare, tanto da sembrare un unico, articolato edificio; ogni fabbricato, con proprie scale ed ascensore, che servono sei o sette piani, oltre un piano sottotetto; ogni scala è individuata con lettere dalla A alla F, in senso orario (come è prassi), da sinistra a destra rispetto all'ingresso al Parco, così che, nel caso specifico, la scala A ed il relativo fabbricato, sono più lontani dal cancello d'ingresso fino ad arrivare alla scala F, e relativo fabbricato, che sorge sul lato destro del varco di accesso al Parco, a fronte della strada comunale XXXXX.

Tutti i fabbricati del complesso hanno un piano terra aperto a porticato, ad eccezione del piano terra del fabbricato con scala F, che è totalmente chiuso per evitare che, attraverso il porticato, si passasse all'interno del Parco eludendo ogni cancello e, nel contempo, creando un intero piano, a fronte strada pubblica, utilizzato per attività commerciali, con accesso del tutto indipendente dal Parco, con cinque aperture vetrate utilizzabili come ingressi o vetrine.

Tutti i fabbricati hanno, inoltre, un piano interrato, diviso in box di pezzature diverse, raggiungibile solo attraverso i viali del Parco stesso, tramite rampa individuale di accesso.

- **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE UNITA' ABITATIVE SCALE B ED F.**

I primi due beni, oggetto della procedura, sono unità abitative, situate nei sottotetti di due fabbricati diversi, rispettivamente il primo alla scala B, piano 7°, int. 24, riportato nel N.C.E.U. al foglio 26, p.lla 403, sub 39, cat. A/2, classe 4°, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84 ed il secondo alla scala F, piano 6°, int. 16, riportato nel N.C.E.U. al foglio 26, p.lla 403, sub 129, cat. A/2, classe 4°, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84.

Gli immobili, originariamente autorizzati come “sottotetto”, furono di fatto trasformati in unità abitative con tanto di tramezzature ed impianti che dividono in vani gli spazi interni.

In data 31.5.1982, tali trasformazioni erano già state “ufficializzate” con la presentazione in Catasto di planimetrie redatte dal geom. XXXXX, intestate a XXXXX (vedi allegato B). Il particolare che due dei vani di ogni unità, ottenuti dalla divisione in ambienti diversi, fossero nelle planimetrie citate indicati “B” e “K” (bagno e cucina) configurava, inequivocabilmente, la trasformazione di ambienti autorizzati come “sottotetto – deposito” in “unità abitative”.

Per entrambi i cespiti, la situazione fu sanata con la possibilità di accedere al Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85; condono che fu richiesto con istanza della XXXXX, prot. n. 31255 del 26.4.1986, servendosi proprio delle planimetrie suddette del geom. XXXXX, di cui agli allegati E.

Su esplicita richiesta del sottoscritto, la certificazione ottenuta dal Comune di XXXXX, “Settore Pianificazione ed Uso del Territorio”, in data 24.7.2015, prot. 18033/38300 (che fa parte degli allegati E), nel merito chiarisce che i beni “...risultano autorizzati come deposito e condonati come abitazioni....” anche se “...la pratica non risulta essere definita in quanto non sono stati assolti gli oneri di urbanizzazione, che ad oggi (24.7.2015) compreso di interessi ammontano ad € 2.378,81...”.

In merito alle planimetrie del geom. XXXXX, esibite sia in Catasto in data 31.5.1982 sia in Comune, per il condono, in data 26.4.1986, riguardanti le unità immobiliari della scala B e della scala F, si evidenzia che su ognuno degli elaborati è riportato un vano con due finestre ma senza accesso, graficamente disgiunto dai singoli appartamenti e che, pertanto, non si capisce che nesso abbia con gli appartamenti stessi. Già il primo sopralluogo ai due cespiti servì a chiarire l’arcano:

infatti, in entrambi i casi, trattasi di un vano facente parte del singolo appartamento, ubicato al di sopra delle rampe del vano scale condominiali, con accesso dall'appartamento stesso ad una quota di calpestio di m. 2,60 più alta rispetto alla pavimentazione del rispettivo appartamento e del pianerottolo di arrivo al piano della scala condominiale stessa.

Entrambi i vani che, come da documentazione fotografica relativa ai singoli cespiti, si presentano attrezzati a stanze da letto, sono facilmente raggiungibili tramite apposite scale, di 13 gradini ognuna, con struttura in ferro, che li legano in modo comodo e sicuro all'appartamento di cui fanno parte integrante. Entrambi i vani, sia per superficie utile che per altezza media (m 2.90) sono perfettamente compatibili con una piena funzione abitativa.

Per rendere chiara la posizione di detti vani e delle scale interne, si esibiscono planimetrie, di cui all'allegato G, che evidenziano l'inserimento dei vani stessi al posto che di fatto occupano, che li rende parte integrante dell'unità abitativa. Il tratteggio sulla planimetria, in corrispondenza del vano in oggetto, indica come si snoda la scala condominiale sottostante in tre piccole rampe fino all'arrivo al pianerottolo di accesso all'appartamento.

Come si può facilmente evincere dalle planimetrie suddette, gli appartamenti della scala B e della scala F possono considerarsi del tutto identici, anche se speculari, con uguale superficie utile, analogo orientamento, stessa distribuzione interna degli ambienti.

Dalla superficie netta utile dei due cespiti, è stata dedotta quella che, per eccessivo ribasso delle falde di copertura dell'edificio, presenta un'altezza inferiore a m. 1,50. In particolare, i due vani, in fondo al corridoio di disimpegno di ogni appartamento, risentono di un eccessivo ribasso delle tre falde terminali del tetto, con un'altezza minima di m. 1,08; quest'ultima, con tratto punteggiato, è riportata sui disegni al minimo utile di m 1.50 consentito.

Una delle tre falde suddette abbassa a m. 1,08 anche un piccolo tratto del soggiorno, attiguo alla cucina, per cui anche qui è stata tracciata una linea punteggiata che evidenzia l'altezza minima utile di m. 1,50. Nessun altro punto di entrambe i cespiti ha problemi di altezza, anzi in alcuni punti le altezze, date le pendenze degli spioventi del tetto, superano abbondantemente i m. 4.

Le divisioni in vani diversi, di cui alle predette planimetrie, una volta varcati gli ingressi principali, mostrano per ogni unità un vasto ambiente unico, coperto da varie falde di tetto, che funge da ingresso-salone-angolo pranzo, etc. con ampia possibilità di utilizzo personalizzato, illuminato da due finestroni alti, un balcone che porta ad un terrazzo e due finestrelle basse che si aprono sui due terrazzini di ogni appartamento.

Tale ambiente è legato, senza porte intermedie, ad un vano cucina che a sua volta è illuminato da un balcone che porta ad un terrazzino dal lato opposto al terrazzo anzi detto.

Dall'ambiente salone – soggiorno, un breve corridoio disimpegna un bagno e due stanzette che chiudono l'appartamento.

Il bagno, oltre le normali dotazioni di lavabo, vaso e bidet, ha un angolo vasca – doccia, ed è illuminato da un'ampia finestra che affaccia sullo stesso terrazzino della cucina.

Le due stanzette, che si raggiungono in fondo al disimpegno, pur apparendo in pianta del tutto sufficienti, in effetti sono penalizzate dalla confluenza di tre falde di tetto che portano, su due lati per ogni vano, ad un'altezza di appena m. 1,08, come innanzi detto, cosa che limita abbastanza la fruibilità di ogni ambiente e ne restringe alquanto la superficie utile. Per detti ambienti è necessario un arredo specifico che ne salvaguardi un utilizzo nella quotidianità accettabile. I detti vani, nelle foto previsti a stanze da letto, sono illuminati ed aerati da piccole finestre, basse, che affacciano su due terrazzini; le stanze vicine ai terrazzi più grandi hanno un'anticamera che, in più, ha un balcone che porta al terrazzo stesso.

Chiude la descrizione degli ambienti il vano posizionato sulla scala condominiale ad un'altezza, rispetto al piano di calpestio di ogni singolo appartamento, di m. 2,60, raggiungibile tramite scala in ferro direttamente dall'ingresso – soggiorno, come innanzi detto.

A differenza delle sue stanze da letto descritte, tale vano è utilizzabile perfettamente a stanza da letto matrimoniale, come si evince anche dalla documentazione fotografica di ogni appartamento.

L'ubicazione diversa, nei due appartamenti, della detta scala interna è dovuta a diverso posizionamento del vano scala condominiale rispetto al volume di ogni cespite; ciò determina,

nell'appartamento della scala B, il posizionamento dell'ingresso principale a filo con il pilastro centrale del salone e, quindi, il vano rialzato e la relativa scala di accesso, in unica rampa, allineati con il muro perimetrale dell'ambiente; nella scala F, invece, l'ingresso principale è a filo con il muro perimetrale e, quindi, il vano rialzato e la relativa scala di accesso, sono a filo con il pilastro centrale del salone (vedi relative planimetrie, allegato G).

In questo ultimo caso, per non invadere troppo il salone con una scala monorampa, la scala stessa di accesso al vano rialzato è piegata ad L, cosa che ha permesso anche la creazione di un camino a legna in muratura, che manca nell'altro appartamento.

Questa diversa ubicazione del vano sopraelevato e della relativa scala di accesso non muta più di tanto la fruibilità dei rispettivi appartamenti, costituisce l'unica differenza tra i due cespiti che possono considerarsi del tutto simili, come evidenziato anche dai dati delle valutazioni catastali che sono identici.

L'esposizione dei due cespiti può considerarsi anch'essa analoga, visto che entrambi sono chiusi verso il sud e protetti a nord dal volume scala condominiale, rimanendo, pertanto, entrambi esposti ad orientamenti intermedi est-ovest più favorevoli. Le superfici nette utili di ogni appartamento sono di mq. 127,34, mentre i due terrazzini hanno superficie utile complessiva di mq 24,19.

- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE UNITA' COMMERCIALE AL PIANO TERRA.

Il terzo bene, oggetto della procedura, è l'unità per "attività commerciale" situata al piano terra del corpo di fabbrica servito dalla scala F, identificato nel NCEU al foglio 26, p.lla 403, sub 198, cat. C/1, classe 4°, consistenza 265 mq, rendita € 2.299,27.

Tale unità occupa per intero l'unico porticato chiuso di tutto il complesso edilizio, con un volume, aperto soltanto verso la strada pubblica, senza nessun collegamento con l'interno del parco, con cinque vetrate utilizzate a porte di ingresso o vetrine.

Tale unità è stata "...oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 11356/2007, in ditta XXXXX, quale legale rappresentante della società XXXXX, con conseguente rilascio di certificato di

agibilità n. 6/2008...”, come si evince dalla certificazione del Comune di XXXXX, rilasciata in data 24.7.2015 di cui all'allegato E, corredata da copia delle planimetrie, in scala 1:100 presentata all'atto della richiesta della sanatoria. Le visure catastali richieste dal sottoscritto documentano che tale planimetria, in scala 1:200, era stata accatastata in data 21.11.2007, prot. n. XXXXX, compilata dal geom. XXXXX (allegati B).

Alla data dei primi sopralluoghi effettuati dal sottoscritto, l'unità commerciale, già in locazione alla XXXXX come supermercato, si presentava svuotata da ogni ingombro, ad eccezione di cartelli interni ed esterni, rifiuti vari e vetri rotti sui pavimenti.

Successivamente, su iniziativa della procedura, il bene fu ripristinato nella sua funzione di unità commerciale, previa rimozione di targhe e rifiuti residui, rifacimento della pitturazione in generale ed esecuzione dei lavori necessari allo svolgimento decoroso ed igienico dell'attività; attualmente il locale è adibito a palestra (vedi documentazione fotografica).

Il bene era ed è dotato di più che sufficienti servizi igienici per il pubblico, per il personale e per disabili; per questi ultimi sono predisposte piccole rampe all'esterno ed all'interno per superare il gradino di accesso all'unità e quelli di accesso ai bagni ed alla parte terminale del locale.

Oltre che dalle vetrate di ingresso, il locale è areato e ventilato anche da finestrelle con grate molto alte poste al lato posteriore.

La facciata del locale, esposta a sud-est, ha ingressi e vetrine che aprono su uno spazio esterno al cancello di ingresso al parco condominiale, che funge da parcheggio, tra il fabbricato e la strada pubblica Via XXXXX.

Il collegamento con il centro di XXXXX e XXXXX, come già detto, è immediato come facile è anche quello con il centro della città e l'immissione sulla XXXXX.

- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE UNITA' PER BOX AL PIANO INTERRATO.

Il quarto ed ultimo bene, interessato alla procedura, è il vasto locale, ubicato sempre nel corpo di fabbrica identificato dalla scala F, che occupa una parte del piano interrato in corrispondenza, ma senza alcun legame, con il locale commerciale del piano terra.

Tale unità, adibita a box, con lo stesso provvedimento di quello per attività commerciali innanzi descritto, è stata “...oggetto di *Permesso di Costruire in Sanatoria n. 11356/2007, in ditta XXXXX, quale legale rappresentante della società XXXXX, con conseguente rilascio di certificato di agibilità n. 6/2008...*”, come si evince dalla certificazione del Comune di XXXXX, rilasciata in data 24.7.2015, di cui all'allegato E, corredata da copia delle planimetrie, in scala 1:100 presentata all'atto della richiesta della sanatoria. Le visure catastali, richieste dal sottoscritto, documentano che tale planimetria, in scala 1:200, era stata accatastata in data 21.11.2007, prot. n. XXXXX, compilata dal geom. XXXXX (allegati B).

Il bene è riportato nel NCEU al foglio 26, p.lla 403, sub 137, cat. C/6, classe 4°, consistenza 143 mq, rendita € 502,20.

Al cespite si può accedere unicamente dall'interno del parco, una volta varcato il cancello carrabile o pedonale che delimita lo spazio condominiale, tramite una comoda rampa che aggira il fabbricato F ed un corridoio che disimpegna altri box del piano.

Il locale, abbastanza grande, è composto da un unico ambiente quadrato con un'appendice laterale e con due pilastri, in posizione pressochè centrale, che permettono l'utilizzo per più veicoli, limitato da murature in calcestruzzo su tre lati e, verso il corridoio - disimpegno comune, da tramezzi divisorii in laterizio con ampio accesso dotato di serranda metallica scorrevole.

Il soffitto e le pareti non sono intonacate ed il piano di calpestio, privo di pavimenti, è composto da un massetto di malta cementizia che non presenta, attualmente, dissesti o avvallamenti di rilievo.

Quattro feritoie larghe e basse si aprono in prossimità del soffitto sulle pareti perimetrali in cemento, e sono in collegamento con grate fisse che, al livello di piano terra, sono posizionate sul marciapiede antistante il negozio e, dal lato opposto, sul terrapieno del cortile condominiale; le predette feritoie provvedono alla continua areazione dell'intero locale.

Il locale stesso è provvisto di impianto elettrico, con apposite canaline a vista, e lampade al neon posizionate in modo da illuminare tutto lo spazio disponibile e comandate da un unico pulsante di accensione, posto vicino alla serranda di ingresso.

Il cespite, date le sue caratteristiche, potrebbe anche essere diviso in almeno tre box, resi indipendenti, in corrispondenza della serranda, da uno spazio di disimpegno comune e da divisori con serrande autonome ad avvolgimento. I due pilastri centrali costituirebbero il punto di riferimento per tale divisione ed, in certo modo, verrebbero “assorbiti” dalle stesse pareti divisorie.

Quanto appena prospettato si pone come alternativa potenziale del bene; tuttavia, data la necessità di alienare il bene per il recupero di crediti, potrebbe, in questo momento, rallentare la vendita.

L'unità, in quanto adibita a box, è fornita di “documentazione antincendio” aggiornata al 2015.

• **DATI RELATIVI A QUESTIONI E BILANCIO CONDOMINIALE.**

a) QUOTE MILLESIMALI GENERALI ED IMPORTO MEDIO ANNUO SPESE GESTIONE E MANUTENZIONE PER CESPITI INTERESSATI ALLA PROCEDURA.

- UNITA' ABITATIVA SCALA B: piano 7°, int. 24, mm	6.17, spese € 1.039,00
- UNITA' ABITATIVA SCALA F: piano 6°, int 16, mm.	7.59, spese € 1.090,00
- ATTIVITA' COMMERCIALE PIANO TERRA:	mm. 34.07, spese € 3.148,00
- BOX PIANO INTERRATO	<u>mm. 0,61, spese € 27,73</u>
	TOTALE € 5.304,73

b) N. UNITA' NEL CONDOMINIO E GRADO DI MOROSITA' MEDIA

- N. 127 unità diverse (di cui 31 di proprietà del Comune di XXXXX)
- Morosità media dei condomini pari a circa l'80%

c) IMPORTO MEDIO ANNUO SPESE GESTIONE E MANUTENZIONE CONDOMINIALE

- Spese previste € 118.000,00

d) EVENTUALI CAUSE IN CORSO PROMOSSE DAL CONDOMINIO

- Anteriori alla perizia n. 2

e) EVENTUALI CAUSE IN CORSO PROMOSSE DA TERZI CONTRO IL CONDOMINIO

- Anteriori alla perizia n. 4, per un importo base di € 70.000,00.

f) EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

- Custode

- Posti auto comuni

-Spazi verdi comuni fruibili

- Millesimi per tali dotazioni (già inclusi nei millesimi generali)

• **VALUTAZIONE DEI BENI.**

Per la valutazione dei beni oggetto della procedura, si potrebbe tener conto, in generale, di informazioni presso uffici pubblici (Catasto, Ufficio del Registro), o privati (Agenzie immobiliari, mediatori, confronti con vendite analoghe, etc...); alla fine si arriverebbe a valori del bene alquanto discordanti, vista la sofferenza perdurante dell'economia nazionale ed, in particolare, del mercato immobiliare.

Si prospetta, a questo punto, valida la soluzione proposta dalle apposite tabelle ufficiali dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al secondo semestre 2015, come da allegati H del 24.6.2016 ("BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI") che, in considerazione di vari parametri, arrivano ad una definizione del valore di mercato €/mq con una oscillazione min/max a seconda di osservazioni specifiche in merito alla vetustà del bene. La scelta, peraltro, dovrebbe garantire, sia il venditore che il compratore, da eventuali "sorprese", quasi sempre in danno, di diverse interpretazioni in merito al valore del cespite da parte del fisco.

Per tutti e quattro i beni della procedura, valgono gli stessi parametri di partenza che portano al valore di mercato:

- Provincia: XXXXXX

- Comune: XXXXX
- Fascia/Zona: XXXXX – XXXXX
- Codice di Zona: D2
- Microzona Catastale: n. 2
- Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico
- Destinazione: Residenziale o commerciale

* Il primo dei beni di cui alle descrizioni precedenti, riportato nelle schede sintetiche come “**Primo Lotto**” è quello identificato come unità abitativa inserita nel fabbricato servito dalla scala B, piano 7°, int. 24, in catasto al foglio 26, p.lla 403, sub 39, cat. A/2, classe 4°, consistenza vani 6,5, rendita € 402,84, di superficie utile coperta mq 127,34 e scoperta (terrazzini) mq 24,19.

Data la tipologia specifica del bene (abitazione di tipo economico – normale), in fabbricato risalente agli anni 70, qualora in buone condizioni di manutenzione, si può considerare valido il valore di mercato di €/mq 900,00, per la parte coperta, ed €/mq 900,00 – 25% = €/mq 675,00 per i terrazzini.

Valore iniziale parte coperta: mq 127,34 x €/mq 900,00 = € 114.606,00

Valore iniziale terrazzini: mq 24,19 x €/mq 675,00 = € 16.328,00 per complessivi € 130.934,00

Incremento valore del 10% per disponibilità di verde e posti macchina € 13.093,00

Detrazioni del 40% per umidità diffusa, carenza di coibentazione etc. - € 52.374,00

TOT. € 91.653,00

* Il secondo dei beni di cui alle descrizioni precedenti, riportato nelle schede sintetiche come “Secondo Lotto” è quello identificato come unità abitativa inserita nel fabbricato servito dalla scala F, piano 6°, int. 16, in catasto al foglio 26, p.lla 403, sub 129, cat. A/2, classe 4°, consistenza vani 6,5, rendita € 402,84, di superficie utile coperta mq 127,34 e scoperta (terrazzini) mq 24,19.

Data la tipologia specifica del bene (abitazione di tipo economico – normale), in fabbricato risalente agli anni 70, qualora in buone condizioni di manutenzione, si può considerare valido il valore di mercato di €/mq 900,00, per la parte coperta, ed €/mq 900,00 – 25% = €/mq 675,00 per i terrazzini.

Valore iniziale parte coperta: mq 127,34 x €/mq 900,00 = € 114.606,00

Valore iniziale terrazzini: mq 24,19 x €/mq 675,00 = € 16.328,00 per complessivi € 130.934,00

Incremento valore del 10% per disponibilità di verde e posti macchina € 13.093,00

Detrazioni del 30% per mancanza di valida coibentazione, sconnessioni, etc - € 39.280,00

TOT. € 104.747,00

* Il terzo dei beni, di cui alle descrizioni precedenti, riportato nelle schede sintetiche come **“Terzo Lotto”**, è quello identificato come “attività commerciale”, inserito nel fabbricato servito dalla scala F, di cui occupa tutto il piano terra, in catasto al foglio 26, p.lla 403, sub 198, cat. C/1, classe 4°, consistenza 265 mq, rendita € 2.299,27.

Il bene, utilizzato come “supermercato” fino al 2012, oggi dato in locazione come “palestra” con provvedimento del Giudice per affrontare e spese conseguenti alla procedura, a seguito di “Permesso di Costruire in Sanatoria” n. 11356/2007, ottenne fin dal 2008 “Certificato di Agibilità” n. 6/2008, come si evince dalla certificazione rilasciata dal Comune di XXXXX in data 24.7.2015 (allegato E).

Ha servizi sufficienti e buona manutenzione generale, pertanto il valore di mercato di partenza, tenuto conto della zona periferica di inserimento, può considerarsi €/mq 1.050,00, come da tabelle dell’Agenzia delle Entrate.

Valore iniziale: mq 265,00 x €/mq 1.050,00 = € 278,250,00

Detrazioni per scarsa manutenzione dell’edificio – 20% = - € 55.650,00

TOT. € 222.600,00

* Il quarto dei beni, di cui alle descrizioni precedenti, riportato nelle schede sintetiche come **“Quarto Lotto”**, è quello identificato come “box”, anch’esso inserito nel fabbricato servito dalla scala F, di cui occupa una parte del piano interrato, in corrispondenza del lato destro della sovrastante attività commerciale, con accesso esclusivamente dall’interno del Parco tramite apposita, comoda rampa, in catasto al foglio 26, p.lla 403, sub 137, cat. C/6, classe 4°, consistenza 143 mq, rendita € 502,20.

Il bene, a seguito di “Permesso di Costruire in Sanatoria” n. 11356/2007, ottenne fin dal 2008 “Certificato di Agibilità” n. 6/2008, come si evince dalla certificazione rilasciata dal Comune di XXXXX in data 24.7.2015 (allegato E), ed è fornito anche di “documentazione anti – incendio” aggiornata al 2015.

Il cespite, abbastanza ampio da poter essere diviso in più box, ha pavimentazione in massetto di malta cementizia e non è intonacato sulle pareti e sotto il soffitto, è chiuso da ampia porta metallica scorrevole e ben areato ed illuminato da lampade al neon, alimentate da impianto con canaline a vista.

Il valore di partenza, indicato nelle tabelle dell’Agenzia delle Entrate, di €/mq 800,00, in considerazione della zona periferica in cui il bene è inserito, porta ad un valore così calcolato

Valore iniziale: mq 143,00 x €/mq 800,00 =	€ 114.400,00
Incremento del 10% per potenzialità di divisione in box autonomi	€ 11.440,00
Detrazioni del 20% per mancanza di intonaco a pareti e soffitto	<u>- € 22.880,00</u>
TOT	€ 102.960,00

- **ONERI E PESI.**

Sui beni in oggetto, come già evidenziato, gravano oneri e pesi così individuati:

- a) Oneri catastali e tecnici per rettifica intestazione sugli atti catastali riguardanti tutti i cespiti.
- b) Oneri catastali e tecnici per giusto inquadramento nelle planimetrie catastali delle due unità abitative delle stanze poste sui vani scala, a cui si accede dagli appartamenti tramite scale in ferro, queste ultime da riportare nelle planimetrie stesse.
- c) Oneri urbanistici e tecnici relativi alle due unità abitative per la definizione delle pendenze ad oggi maturate per la chiusura della pratica relativa al condono L. 47/85, fino al rilascio di idoneo “Certificato di Agibilità”.

Tali oneri, ad oggi non definiti per cespiti e non definibili per interessi da calcolare al soddisfo, è da decidere se vengano assunti interamente dalla procedura o dalla parte acquirente, o alcuni

dalla procedura ed altri dalla parte acquirente; decisione che, ovviamente, inciderà sul predetto valore finale dei singoli beni.

Tanto dovuto per l'espletamento dell'incarico in piena coscienza ed obiettività.

Avellino, li 17.10.2016

Il CTU Arch. Quirino Sgrosso