

TRIBUNALE DI BENEVENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice delle esecuzioni: Dott.ssa Serena BERRUTI

Procedura N° Gen. Rep.: **90/2015**

promossa da:

contro:

interventore: **UBI Leasing S.p.A.**
con sede in Brescia
P. IVA 01000500171

immobili staggiti: **Pietradefusi (AV) - Via Roma**
N.C.E.U. Fg. 23 - p.lla 680 - ex sub 4 e 6

atto esecutivo: **Atto di pignoramento trascritto il**
19.05.2015 ai nn. 7645 R.G e 6470 R.P.

Custode ex art. 529, co 2, c.p.c.: **Avv. Ettore Pastore**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15.02.2021**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IN PIETRADEFUSI (AV)

Esperto alla stima: **dott. ing. Angelo Pompeo Zerrillo**
Codice fiscale: ZRRNLP60C07H898P
Partita IVA: 00875080624
Studio in: Benevento - V.le degli Atlantici n. 5
Telefono: 0824 351266
Fax: 0824 351266
Email: ing.angelozerrillo@alice.it
Pec: angelopompeo.zerrillo@ingpec.eu



BENI IMMOBILI COSTITUENTI UNICO LOTTO**PREMESSA**

Documentazione ex art. 567 c.p.c.: si rimanda a quanto in atti;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento: completa.

1.- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 - Tipologia**

Unità residenziale distribuita su più livelli, con corti esclusive.

1.2 Ubicazione: PIETRADEFUSI (AV) - CAP 83030

Via Roma n. 137

1.3 - Quote e diritti reali dell'esecutato sui beni

omissis: proprietario per 1000/1000.

1.4 - Dati catastali (Cfr. All. 3.1)

I beni pignorati - prima dell'aggiornamento catastale resosi necessario nel corso delle operazioni peritali - erano così indentificati all'Agenzia del Territorio:

COMUNE	ANNOTAZIONE AL N.C.E.U. - DATI CLASSAMENTO								DIRITTI REALI
	Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	Cl	Consist.	Piani	Rend.	
PIETRADEFUSI	23	680	4	A/4	5	vani 8,5	S1-T-1°-2°	€ 280,95	p.p. 1000/1000
			6	C/2	1	mq 39	S1	€ 34,24	

1.5 - Informazioni sulla conformità catastale (art. 173 bis n.1, disp. att. c.p.c.)

A seguito degli accertamenti in *situ* è emerso che:

- la corte postica all'unità residenziale non risultava censita come area esclusiva di quest'ultima;
- la planimetria del piano seminterrato non rappresentava lo stato reale.

Per tale ragione, è risultato necessario conseguire la conformità di cui all'art. 19 - co 14 - della L.122/2010 e all'art. 29 - comma 1ter - del D.L. 50/2017 convertito nella L. 96/2017.

I dati catastali e le planimetrie dei vari piani, ora, risultano corrispondenti allo *stato di fatto* e **gli attuali elementi identificativi dei beni sono i seguenti:**



COMUNE	ANNOTAZIONE AL N.C.E.U. - DATI CLASSAMENTO							DIRITTI REALI	
	Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	Cl	Consist.	Piani		Rend.
PIETRADEFUSI	23	680	8	C/6	1	mq 84	S1	€ 89,24	p.p. 1000/1000
			9	A/4	5	Vani 9	T -1°- 2°	€ 297,48	
			7	b.c.n.c.	scala interna comune ai sub 8 e 9				

1.5.1 - Regolarizzazione del censimento catastale dei beni

In ossequio al mandato, nel corso delle attività peritali, sono redatti e trasmessi all'Agenzia del Territorio di Benevento tutti gli elaborati di *aggiornamento* prescritti dall'apposita procedura DOCFA (Cfr. All. 3.2).

Pertanto, non sono necessari ulteriori adempimenti.

1.5.2 - Oneri per la regolarizzazione del censimento catastale

Non vi sono ulteriori oneri da computare, oltre quelli già versati all'Agenzia del Territorio e dettagliati nella notula allegata alla presente perizia.

2. - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Dalla documentazione agli atti (certificazione notarile) e da quella allegata alla presente relazione, acquisita nel corso delle indagini, si evince che l'esecutato è divenuto pieno proprietario, per l'intero, dei beni oggetto di procedura in virtù di:

- **atto di divisione a rogito Notaio Enrico Mele - rep. n. 80749 del 6.04.2007 - trascritto ad Avellino il 24.04.2007 ai nn. 8570 RG e 6430 RP.**

3. - ACCERTAMENTO DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI SINO AL PRIMO ATTO UTILE

Dagli ulteriori accertamenti è emerso che:

- i beni staggiti costituiscono parte di un compendio edilizio ricostruito - con i benefici della *L. 219/81 e ss.mm.ii.* - dal Sig. omissis - genitore dell'esecutato - in virtù dei *decreti sindacali* nn.116 del 1° febbraio 1986 - 116 bis e ter del 4 maggio 1990 - 116 quater del 25.05.1996 (Cfr. All. 4);
- il Sig. omissis era divenuto proprietario dell'originario immobile (ex p.IIa 197 del Fg. 23 - poi soppressa) giusta **atto di divisione a rogito Notaio Edgardo Pesiri del 22.12.1988 - trascritto ad Avellino il 17.01.1989 ai nn. 785 RG e 675 RP;**



- alla sua morte, avvenuta il 19.12.1997, il fabbricato ricostruito è stato ereditato, pro-indiviso, dai figli legittimi - omissis (quest'ultimo esecutato) - giusta denuncia di successione "*ab intestato*" registrata ad Avellino il 18.06.1998 al n. 68 - vol. 690 - ivi trascritta il 21.03.2001 ai nn. 4142 RG e 3608 RP;
- l'*accettazione dell'eredità* (di cui alla predetta denuncia di successione) è stata trascritta in data 24.04.2007 ai nn. 8569 RG e 6429 RP - ex art. 476 c.c. ed ex art. 2650 c.c. (nel rispetto della continuità delle trascrizioni);
- pari data è stata stipulato l'atto divisione tra i germani omissis (cfr. atto per Notar Enrico Mele - rep. n. 80749 del 6.04.2007 - trascritto ad Avellino il 24.04.2007 ai nn. 8570 RG e 6430 RP) in virtù del quale l'esecutato, come detto, è divenuto proprietario dell'unità immobiliare pignorata.

4. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI INFLUENTI SULL'ALIENAZIONE DEI BENI

4.1.1 - Elenco Formalità

All'Ufficio Pubblicità di Benevento sono - oggi - rilevabili le seguenti formalità
(Cfr. All. 6):

TRASCRIZIONI A FAVORE

4.1.1.1 - Trascrizione del 21.03.2001 ai nn. 4142 R.G. e 3608 R.P.

Dichiarazione di successione del 19.12.1997 n. 68 - vol. 690.

De cuius: omissis

Immobile in Pietradefusi: Fg. 23 - p.lla 680

4.1.1.2 - Trascrizione del 24.04.2007 ai nn. 8569 R.G. e 6429 R.P.

Accettazione eredità:

Pubblico Ufficiale: Notaio Enrico Mele

Immobile in Pietradefusi (AV): Fg. 23 - p.lla 680 divisa nei sub 2, 3, 4, 5, 6

4.1.1.3 - Trascrizione del 24.04.2007 ai nn. 8570 RG e 6430 RP

Atto di divisione: rep. n. 80749 del 6.04.2007

Pubblico Ufficiale: Notaio Enrico Mele

Immobile in Pietradefusi (AV): Fg. 23 - p.lla 680 divisa nei sub 2, 3, 4, 5, 6



ISCRIZIONI CONTRO

- 4.1.1.2 - Iscrizione del 24.04.2007 ai nn. 8571 R.G. e 1581 R.P.
Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento
Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A.
Pubblico Ufficiale: Notaio Enrico Mele
Immobile in Pietradefusi (AV): Fg. 23 - p.lla 680 sub 2 (corte), sub 4, 6

TRASCRIZIONI CONTRO

- 4.1.1.4 - Trascrizione del 29.07.2014 ai nn. 11971 R.G. e 714 R.P.
Atto Giudiziario: Ipoteca Legale
Sentenza della Corte di Appello di Venezia n. 803 del 23.05.2013
Immobile in Pietradefusi (AV): Fg. 23 - p.lla 680 sub 2 (corte), sub 4, 6
- 4.1.1.5 - Trascrizione del 19.05.2015 ai nn. 7645 R.G. e 6470 R.P.
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Benevento rep. n. 1838 del 9.05.20145
Atto esecutivo cautelare: Verbale di pignoramento
Immobile Pietradefusi (AV): Fg. 23 - p.lla 680 sub 2 (corte), sub 4, 6

4.1.2 - Altri oneri giuridici cancellabili a cura e spese della procedura

Non vi sono da segnalare ulteriori oneri o vincoli cancellabili dalla procedura, oltre quelli innanzi elencati.

4.1.3 - Vincoli ed oneri giuridici non cancellabili dalla procedura che resteranno a carico dell'acquirente

- Convenzione matrimoniale: **regime di separazione dei beni**
- Diritti di prelazione coeredi (art. 722 c.c.) : ----

5. - VINCOLI SUI BENI ED ALTRI DIRITTI DI PRELAZIONE

- 5.1 - Vincoli di prelazione dello Stato - D. Lgs. 42/2004: ----
- 5.2 - Servitù prediali: ----
- 5.3 - Atti di asservimento (cessioni di cubature): ---
- 5.4 - Vincoli di inedificabilità imposti ex lege: ----
- 5.5 - Vincoli ambientali che limitano lo *jus aedificandi*: ----
- 5.6 - Vincoli idrogeologici e forestali: ---



5.7 - Usi civici e livelli: ----

5.8 - Diritti di prelazione per i fondi rustici (ex art. 8, comma 2, L. 59/65): ---

5.9 - Ulteriori avvertenze: **nessuna**

6. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 - Spese di gestione condominiale: ----

6.2 - Interventi di manutenzione delle parti comuni già deliberati: ----

6.3 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ----

6.4 - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **non accessibile.**

6.5 - Informazioni sulla prestazione energetica

- Attestazione Prestazione Energetica (APE): **non redatto;**
- Indice di prestazione energetica (IPE): **non determinato;**

7. - STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare oggetto di procedura è nella disponibilità dell'esecutato.

Si rimanda alla dichiarazione resa nel verbale del 20.07.2020 (**Cfr. All. 1**).

8. - INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLA ZONA IN CUI SONO UBICATI I BENI

L'immobile *de quo* è ubicato nel centro abitato di Pietradefusi, alla via Roma.

Via Roma (tratto comunale della SP 243, Pratola Serra - Venticano) interseca, infatti, una delle zone di maggior interesse collettivo-sociale del paese per la presenza di attrezzature pubbliche (P.T. - Istituti Scolastici di II grado, Chiese, etc) e di attività del settore terziario (negozi e laboratori artigianali).

8.1 - Inquadramento Urbanistico

La zona d'interesse ricade nell'ambito "Br" (zona di completamento) del vigente strumento urbanistico (P.R.G.).

In questo ambito urbanistico sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- di demolizione e ricostruzione con incrementi volumetrici non superiori al 25%;
- nuove costruzioni per il completamento del tessuto edilizio secondo gli indici edilizi dettati dalle norme di attuazione.



8.1.1 - Vincoli della zona

Non vi sono vincoli urbanistici da segnalare.

8.2 - Sintesi delle caratteristiche della zona

- Centrale, a destinazione prevalentemente residenziale;
- Con ottima accessibilità;
- Con presenza di infrastrutture di tipo primario (acquedotto, fognatura, elettrodotto, etc.);
- Con buona disponibilità di parcheggi.

9. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Oggetto di procedura, come accennato, è un'unità abitativa avente accesso dalla Via Roma (tratto comunale della S.P. 243), articolata su quattro livelli (seminterrato, rialzato, primo e mansarda) con corte esclusiva sia sul lato anteriore, riservata all'ingresso, sia sul lato posteriore destinata a verde (giardino) - in Catasto **Fg. 23 p.IIa 680 sub 7 (b.c.n.c.), sub 8 e 9.**

9.1 - DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI IMMOBILI

L'unità *de qua* presenta le seguenti caratteristiche:

- **geometrico-dimensionali**
 - pianta di forma rettangolare e superficie coperta (Sc) di circa 90 mq;
 - altezza fuori terra (alla linea di gronda) He = m 9,00 (circa);
- **tecnologiche generali**
 - fondazione diretta;
 - elevazione con telai ortogonali composti da pilastri e travi di diversa sezione;
 - solai in latero-cemento;
 - copertura a tetto;
 - tamponature con blocchi di laterizio;
 - tramezzature in mattoni forati spessi cm 8;
 - rivestimenti parietali esterni costituiti da intonaci e tintecci di tipo tradizionale;
 - infissi in legno con imposte alla romana;
 - impianti di servizio generale obsoleti e non certificati ai sensi del D.M. 37/08
 - idrici (di carico e scarico);
 - elettrici (di illuminazione e di distribuzione);
 - di riscaldamento con caldaia murale a gas e termosifoni in ghisa;



- finiture interne di tipo economico
 - intonaci e tinteggi di tipo comune;
 - pavimentazioni in gres;
 - porte in legno tamburato impiallacciato;

▪ **di composizione e funzionalità**

quattro livelli (seminterrato, rialzato, primo e mansarda) - collegati fra loro da due scale interne.

Piano seminterrato (distinto dal sub 8) destinato a garage (Cfr. foto All. 7)

con superficie utile complessiva di 72 mq e altezza utile di m 2,35;
 accessibile sia dall'esterno (via Roma) mediante rampa carrabile, corte esclusiva, sia dall'interno (ovvero da una camera del piano rialzato) tramite scala in c.a. (sub 7) comune anche alla porzione abitabile (sub 9).

Piani rialzato, primo e secondo (distinti dal sub 9) destinati ad abitazione con corti esclusive (gradinata e ballatoio di accesso sul lato anteriore e area giardino posteriore); così distinti:

Piano Rialzato (Cfr. foto All. 7)

con accesso da Via Roma tramite gradinata e ballatoio;
 con **superficie utile complessiva di 60 mq e altezza netta di m 3,00;**
 composto da:

- ingresso-soggiorno con camino e scala 38,00 mq
 - camera con camino 22,00 mq
- oltre accessori non residenziali:
- gradinata e ballatoio di accesso: 12,00 mq
 - terrazzino e gradinata posteriori: 12,00 mq
 - scala di accesso al seminterrato (sub 7) 6,00 mq

Piano Primo

accessibile tramite scala in legno situata nel soggiorno;
 con **superficie utile complessiva di 48,50 mq e altezza netta di m 2,90;**
 composto da:

- sala pranzo 25,00 mq
 - cucina 12,00 mq
 - bagno 5,00 mq
 - disimpegno 6,50 mq
- oltre accessori non residenziali:
- balcone sul fronte anteriore (prospiciente via Roma) di 6,00 mq
 - terrazzino sul fronte posteriore di 12,00 mq



Piano Secondo o Mansarda

accessibile tramite scala in legno situata nel disimpegno del primo livello;
con **superficie utile di 56,50 mq e altezza variabile da m 2,10 a m 3,10**;
composto da:

- camera da letto matrimoniale	25,50 mq
- seconda camera da letto	18,00 mq
- bagno	7,00 mq
- disimpegno	<u>6,00 mq</u>

oltre accessori non residenziali:

- balcone sul fronte anteriore (prospiciente via Roma)	4,00 mq
- balcone sul fronte posteriore	<u>4,00 mq</u>

Al subalterno 9 (abitazione) è anche annessa - come corte esclusiva - un'area retrostante - di circa 237 mq - accessibile dal piano rialzato; adibita a giardino, pavimentata (in minima parte) con piastrelle in graniglia di marmo e delimitata da muretti in calcestruzzo con sovrastante rete metallica.

Su quest'area insistono due piccoli manufatti a *struttura precaria*: uno costituito da blocchi tufacei e l'altro da lamiera metalliche; nonché, parte di un *pozzo* di vecchia costruzione, perimetrato da blocchi di pietra lapidea, la cui profondità non è nota.

Detto pozzo insiste anche sull'area limitrofa annessa all'abitazione del fratello dell'esecutato, sicché deve ritenersi manufatto comune.

10. - DETTAGLIO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DEL FABBRICATO

Dalle misurazioni eseguite (**Cfr. All. 5: Grafici del Rilievo**) sono state ricavate le superfici esposte nel seguente prospetto riepilogativo, distinte in *utili nette*, o calpestabili, e in utili lorde o "*commerciali*": queste ultime essenziali ai fini della stima con il criterio del "valore di mercato".

In merito alle *superfici commerciali*, va precisato che sono state determinate considerando le indicazioni dettate dal Manuale dell'Agenzia del Territorio (D.P.R. 138/98); ovvero, aggiungendo all'area calpestabile dei piani o delle porzioni di piano:

- lo spessore delle murature perimetrali e dei divisori (tramezzi) ma sino ad un massimo di 50 cm;
- le relative pertinenze (sia di ornamento che di servizio, direttamente comunicanti e non) opportunamente omogeneizzate al *mq di superficie principale* attraverso l'uso



di specifici coefficienti di ragguaglio (o di differenziazione):

Destinazioni d'uso	Coeff.
Immobili ad uso residenziale	
- Vani principali:	1,00
- Scale interne: computata la sola proiezione in pianta, a prescindere dai livelli collegati	1,00
- Pertinenze esclusive di ornamento:	
balconi e terrazzi sino a 25 mq:	0,30
balconi e terrazzi oltre 25 mq:	0,10
- Pertinenze esclusive di servizio:	
locali deposito e simili non direttamente comunicanti:	0,25÷0,30
locali deposito e simili direttamente comunicanti:	0,35÷0,40
locali garage	0,50
- Area pertinenziale	0,02÷0,10

- Prospetto riepilogativo delle superfici -

PORZIONE IMMOBILIARE	PIANI	SUB	DESCRIZIONE	S.U.N.	S.U.L.	COEFF. Ragg.	S. COMMERC.	
				(mq)	(mq)		(mq)	
Fig. 23 p.IIa 680	Semint.	8	garage	72,00	82,00	0,50	41,00	
			rampa (corte esclusiva)	17,00		0,10	2,00	
								43,00
	S./R.	7	vano scala (b.c.n.c.)	6,00	8,00	1,00	8,00	
								8,00
	Rialz.		ingresso-soggiorno + scala R./2°	38,00	43,00	1,00	43,00	
			camera	22,00	26,00	1,00	26,00	
			S.R.	60,00			69,00	
			S.N.R. - gradinata + ballatoio	12,00		0,30	4,00	
			S.N.R. - terrazzino post. + gradinata	12,00		0,30	4,00	
							77,00	
	Primo	9	disimpegno	6,50	7,00	1,00	7,00	
			sala-pranzo	25,00	29,00	1,00	29,00	
			cucina	12,00	15,00	1,00	15,00	
			bagno	5,00	6,00	1,00	6,00	
			S.R.	48,50			57,00	
			S.N.R. - balconi	6,00		0,30	2,00	
	S.N.R. - terrazzino	12,00		0,30	4,00			
							63,00	
	Mans.		disimpegno	6,00	8,00	1,00	8,00	
			camera da letto matrimoniale	25,50	29,00	1,00	29,00	
			camera da letto	18,00	21,00	1,00	21,00	
			bagno	7,00	8,00	1,00	8,00	
			S.R.	56,50			66,00	
			S.N.R. - balconi	8,00		0,30	2,00	
							68,00	
	T.		S.N.R. - area-giardino	235,00		0,10	24,00	
	Totale superficie commerciale							283,00

11. - CONDIZIONI GENERALI DEI BENI (Cfr. AII. 7: Rilievo Fotografico)

A tal riguardo va evidenziato che:

- il fabbricato di cui costituisce parte l'unità oggetto di procedura presenta un **mediocre stato di conservazione**, essendo evidenti deturpazioni delle facciate e



degli aggetti (cornicioni e solette dei balconi) a causa di una scarsa manutenzione delle opere di finitura e dei sistemi di regimentazione delle acque piovane;

- l'unità pignorata, seppur in buono stato, denuncia anch'essa una carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, risultando gli impianti tecnologici non adeguati alle norme vigenti, le finiture e gli infissi obsoleti ed essendo, inoltre, visibili in alcuni vani dell'ultimo livello, macchie di umidità prodotte da infiltrazioni provenienti dalla copertura per la inidoneità delle grondaie e delle pluviali.

12. - PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pietradefusi (AV) è emerso che per la realizzazione del fabbricato di cui fa' parte l'unità staggita sono stati rilasciati il titolo abilitativo e la certificazione di collaudo statico indicati nella seguente tabella (Cfr. All. 4).

IMMOBILE	TITOLI ABILITATIVI	TITOLARE DEL PROVVEDIMENTO	OGGETTO DEI PROVVEDIMENTI	DEPOSITO PROGETTI GENIO CIVILE (BN)	CERTIFICAZ. AGIBILTA'
Pietradefusi (AV) Via Roma n. 137 Fig. 23 p.lla 680	Decreto sindacale ex lege 2019/81 n. 116 del 01.02.88 n. 116 bis del 04.05.90 n. 116 ter del 04.05.90 n. 116 quat. del 25.5.96		Lavori di Ricostruzione di un fabbrica- to urbano danneggiato dal sisma del 23.11.1980 - L. 219/81 e ss.mm.ii. Fig. 23 - p.lla (ex) 197	Deposito L. 1086/71 n. 112949 del 01.07.88 Collaudo statico n. 112949 del 22.6.93	decaduta

13. - VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dal confronto tra quanto *assentito con il decreto sindacale n. 116/88* e quanto *realizzato* sono emerse alcune difformità che, tuttavia, possono ritenersi *non sostanziali*.

Va precisato che trattasi di *variazioni* - presumibilmente apportate in corso d'opera - riguardanti sia l'unità pignorata che l'intero fabbricato di cui essa costituisce parte.

Per quanto attiene l'intero fabbricato, sono state riscontrate:

- volumetria inferiore rispetto a quella autorizzata, sia per le ridotte dimensioni in pianta dello stabile sia per la presenza di due terrazzini al primo piano, laddove si sarebbero dovuti realizzare, invece, altrettanti locali igienici (wc di servizio); uno per ogni unità residenziale;
- variazioni dei prospetti anteriore e posteriore, risultando diversi il numero, la dimensione e la posizione delle aperture (finestre e porte-finestre) ed essendo state realizzate anche piccole balconate al piano mansarda (superfici accessorie).



Relativamente all'unità staggita, sono state rilevate modifiche della distribuzione funzionale dei vani a tutti i piani: dal seminterrato alla mansarda.

Le difformità che potrebbero apparire più significative sono quelle inerenti all'intero fabbricato, ma esse, in concreto, possono ritenersi "*minori*", poiché hanno determinato una diminuzione di superfici utili e di volume e, quindi, una riduzione del carico urbanistico.

A tal proposito il T.A.R. Campania - Sez. III - ha chiarito (cfr. ex multis, Sentenza del 13.01.2016 n. 138) "*che ogni qual volta ci si trovi di fronte ad una variazione volumetrica in termini di riduzione rispetto a quanto autorizzato, non sussiste difformità essenziale*".

Pertanto, tutte le difformità, ancorché abusive, possono rientrare nelle cosiddette "*tolleranze costruttive*" di cui all'art. 34-bis del Nuovo Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01) - come modificato e aggiornato dal Decreto Semplificazioni n. 76/2020 - convertito nella Legge 120/2020.

Quanto all'aspetto edilizio, poi, va evidenziato che i balconi al piano mansarda e i terrazzini al primo piano, realizzati in luogo dei locali igienici previsti in progetto, sono sicuramente variazioni apportate durante la costruzione del fabbricato, le quali devono essere state necessariamente valutate dal direttore dei lavori e dal collaudatore statico e dagli stessi ritenute ammissibili in relazione ai risultati dei calcoli strutturali eseguiti.

Tanto può dedursi, infatti, sia dalla *relazione a struttura ultimata* ex art. 6 L. 1086/71 sia dal *certificato di collaudo* emesso ai sensi dell'art. 7 della richiamata legge.

13.1 - SANABILITA' DEGLI ABUSI

Dalle analisi svolte è risultato che la *sanatoria* potrà essere conseguita con gli adempimenti di natura tecnica e amministrativa prescritti dagli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

Dal momento che le difformità riguardano anche l'intero fabbricato, sarebbe opportuno che fosse presentata al Comune un'unica istanza, anche a firma del proprietario dell'unità attigua a quella pignorata, sebbene estraneo alla procedura esecutiva.

In ogni caso, come prescritto dall'art. 46 - 5° co - del D.P.R. 380/01, la sanatoria dovrà essere presentata dall'aggiudicatario entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.



13.2 - Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia

Dai conteggi svolti (da ritenersi presunti e, comunque, suscettibili di variazioni in rapporto alle modifiche che potranno essere introdotte da nuove norme di settore e dai regolamenti comunale e regionale) si fornisce il seguente quadro economico delle oblazioni e degli onorari da corrispondere ai fini della regolarizzazione dei predetti abusi, tenuto conto che trattasi di opere comunque non in contrasto con la disciplina urbanistica vigente sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda.

Oneri di sanatoria	
Sanzione pecuniaria minima:	€ 516,00
Contributo costo di costruzione per superfici <u>accessorie</u> :	€ 0
Diritti d'ufficio e bolli:	€ 184,00
	€ 700,00
Compensi professionali per la redazione della pratica e per verifiche	
Onorario presunto e oneri fiscali:	€ 1.300,00
	€ 2.000,00

14 - REQUISITO DELL'AGIBILITÀ' (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La costruzione deve ritenersi priva del requisito dell'agibilità ex art. 4 D.P.R. 425/94 - ex art 24 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. - per due ordini di motivi:

- I. perchè gli abusi da sanare, seppur minori, rendono l'opera non conforme al progetto approvato;
- II. perchè gli impianti tecnologici risultano inadeguati rispetto alle norme in materia di sicurezza, entrate in vigore nel 2008 (D.M. 37/08).

Allo scopo di evitare impugnazioni dell'alienazione - ex art. 2922 c.p.c. - o eventuali richieste di risoluzione del contratto - ex art. 1489 c.p.c. - sarà opportuno precisare - sia nell'avviso di vendita sia nel decreto di trasferimento - che il conseguimento dell'agibilità rientrerà tra gli oneri dell'aggiudicatario a opere ultimate, allorquando Egli (sempre a sua cura e a proprie spese) avrà provveduto a sanare gli abusi evidenziati, ad adeguare gli impianti tecnologici e ad acquisire tutte le propedeutiche certificazioni e attestazioni prescritte dalle norme vigenti.



15. - FRAZIONAMENTO DEI BENI

Non vi sono porzioni immobiliari di cui risultano comproprietari terzi estranei alla procedura, di talché non risulta necessario procedere a frazionamenti.

16. - FORMAZIONE DI LOTTI

In considerazione della tipologia dei beni pignorati, si è ritenuto opportuno prevederne la vendita in **unico lotto** - composto come di seguito **(Cfr. All. 3.2 e 5)**.

Lotto unico

Unità residenziale e accessori, ubicata in Pietradefusi (AV) - facente parte di un fabbricato in conglomerato cementizio armato ricostruito tra il 1994 e il 1997 - con accesso diretto dal civico n. 137 di Via Roma e articolata su quattro livelli (S1 - T - 1° - Mansarda);

**nello specifico, piena proprietà, per l'intero, di
unità residenziale in Catasto Urbano Fg. 23 p.IIa 680 sub 7 (b.c.n.c.), sub 8 e 9**

con le seguenti caratteristiche compositive e funzionali:

- piano seminterrato destinato a garage, identificato dal **subalterno 8 - Categ. C/6** - di complessivi 43 mq commerciali; accessibile sia dalla via comunale tramite rampa carrabile (corte esclusiva) sia tramite scala interna (sub 7 di mq 8,00) comune anche alla porzione residenziale;
- piani rialzato, primo e mansarda a destinazione residenziale, identificati dal **subalterno 9 - Categ. A/4** - di complessivi 208 mq commerciali; in normale stato di conservazione, ma priva del requisito dell'agibilità (ex art. 24 D.P.R. 380/01) sia per accertate irregolarità urbanistico-edilizie (ancorché suscettibili di sanatoria) sia per la inadeguatezza degli impianti tecnologici; dotata di corti esclusive e, precisamente:
 - spazio anteriore, limitrofo alla via Roma, occupato da gradinata e ballatoio per l'accesso al piano rialzato;
 - area posteriore destinata a giardino - di 235 mq catastali (≈ 24 mq commerciali) - con manufatti precari da rimuovere e pozzo di vecchia costruzione (presumibilmente non denunciato agli enti competenti) comune anche all'unità residenziale attigua non oggetto di procedura.



17. - VALUTAZIONE DEL LOTTO

17.1 - Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello del “*valore di mercato*” - basato sul metodo **sintetico** (o comparativo monoparametrico), consistente nel raffronto diretto dei beni da valutare con altri aventi caratteristiche analoghe e di prezzo noto.

Per applicare questo *criterio* sono state svolte indagini nella zona d’interesse, al fine di reperire informazioni in merito a *trasferimenti* di beni simili a quelli in esame avvenuti di recente, nonché, a offerte di *vendita* pubblicate dalle agenzie immobiliari locali, atteso che anche queste ultime possono costituire un utile riferimento.

Le indagini svolte, purtroppo, hanno fornito pochi risultati, a causa della scarsa vivacità del mercato immobiliare che, com’è noto, è una delle principali conseguenze della persistente crisi socio-economica nazionale.

I dati ottenuti, tuttavia, sono stati analizzati e, poi, confrontati con quelli pubblicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare per verificarne l’entità degli scostamenti.

17.2 - Fonti d’informazione

Fonti dirette: Agenzie immobiliari; Imprenditori e professionisti locali;

Fonti indirette: Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)
Borsino Immobiliare

Di seguito sono distinti gli intervalli dei valori unitari scaturiti dalle indagini, quelli pubblicati dall’Osservatorio Immobiliare nel 1° semestre del 2020 (ultimo dato utile) e, infine, quelli considerati congrui per la fattispecie concreta.

COMUNE	TIPOLOGIA DEI BENI	VALORI		
		INDAGINI	O.M.I. 1° sem. 2020	CTU
PIETRADEFUSI (AV)	case di tipo economico	400 ÷ 450 €/mq	440 ÷ 550 €/mq	410 €/mq

La tabella mostra che il massimo valore degli immobili residenziali di tipo economico ubicati nel centro abitato di Pietradefusi, **non di nuova costruzione**, è quello indicato dall’O.M.I. (550 €/mq) ma esso, com’è noto, si riferisce a uno “*stato d’uso normale*”, mentre l’unità staggita, si ricorda, ha carenze rappresentate da:

- irregolarità urbanistico-edilizie da sanare (con oneri e oblazioni quantificati in € 2.000);
- mancanza *del requisito dell’agibilità*.

In considerazione di tali carenze e delle offerte di vendita d’immobili ad uso residenziale siti nella stessa località, da ristrutturare, può ritenersi congruo un valore di **410 €/mq**.



17.3 - Stima

Immobile di tipo economico ricostruito tra il 1994 e il 1997, ai sensi della L. 219/81;

- con struttura in conglomerato cementizio armato, dotata della certificazione di collaudo statico ex art. 7 L. 1086/71;
- con impianti e finiture obsoleti, risalenti all'epoca della costruzione;
- con difformità urbanistico-edilizie da sanare e privo del requisito dell'agibilità;
- in stato di conservazione compatibile con la vetustà;
- con corti esclusive sui lati anteriore e posteriore, come in precedenza specificate;
- con piccoli manufatti precari siti sulla corte posteriore, da rimuovere, e con vecchio pozzo insistente anche sulla proprietà attigua, non interessata dalla procedura.

Valore unitario ritenuto congruo, al netto degli oneri per sanatoria: 410 €/mq.

Va (valore attuale dell'unità immobiliare) = Sup. comm. x V.U.

283 mq x 410 €/mq ≈ **€ 116.000,00**

Totale Lotto

€ 116.000,00

18. - PRECISAZIONI FINALI

Al valore di **€ 116.000** andrebbero detratte soltanto le spese sostenute (Cfr. notula) per la conformità catastale necessaria ai fini dell'alienazione, quantificate in € 1.000 compresi diritti d'ufficio - se liquidate dall'ill.mo G.d.E. - per cui il valore netto a base d'asta risulterebbe: **€ 116.000 – € 1.000 = € 115.000,00.**

E' opportuno ricordare - allo scopo di evitare impugnazioni delle alienazioni ex art. 2922 c.p.c. - o eventuali richieste di risoluzione del contratto ex art. 1489 c.p.c. - che il cespite oggetto di procedura dovrà essere alienato con la precisazione - sia nell'avviso di vendita sia nel decreto di trasferimento - che tutti i costi e gli oneri inerenti alla sanatoria urbanistico-edilizia, quelli per il conseguimento dell'agibilità e per la rimozione dei manufatti precari insistenti sull'area-giardino graveranno sull'aggiudicatario; e che, quest'ultimo, inoltre, come prescritto dall'art. 46 - 5° co - del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. - dovrà presentare istanza di sanatoria all'U.T.C. di Pietradefusi (AV) entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

