



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI AVELLINO**

**G.E. DOTT. Astianatte De Vincentis**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO**

**Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare n. XXXXXXX R.Gen.Es.**

promossa da

**POP NPLs 2020 S.r.l., A MEZZO DEL PROC. SPECIAL GARDANT SPA**

**Avv. Antonio Actis**

**Tel. 0812482121**

**info@pec.studiolegaleactis.it"**

contro

**XXXXXX XXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX e residente in  
XXXXXXXXXXXXX (XX) alla via San Silvestro n.11**

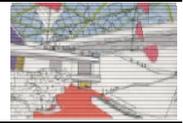
**Custode: AVV. GIUDITTA COLELLA**

Professionista Incaricato

**Geom. Alessandro MARANO**



§ 1. Incarico.....	4
§ 1.1 L'attività espletata per la redazione della relazione di stima.....	4
§ 2. Accertamenti effettuati.....	5
§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima – determinazione del lotto.....	5
§ 3.1 – Gravami.....	7
§ 4. Descrizione dei beni.....	8
Caratteristiche strutturali/costruttive.....	11
Stato d'uso.....	11
Titoli di proprietà del bene.....	11
Confini.....	12
Possesso.....	12
§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti.....	12
§ 4.2 Regolarità Catastale dei beni.....	18
§ 7. La valorizzazione dei beni.....	18
Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	20
§ 7.1 Circa i canoni di locazione dei beni.....	21
§ 8 Conclusioni.....	21



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ELENCO ALLEGATI**

- Allegato 1. Verbali Di Sopralluogo E Misurazioni
- Allegato 2. Rilievo Fotografico
- Allegato 3. Inquadramento Territoriale
- Allegato 4. Visure E Schede Catastali
- Allegato 5. Ispezione Ipotecaria
- Allegato 6. Certificazioni Di Stato Civile, Dell'ufficio Anagrafe Del Comune Di XXXXXXXXXXXXXXX
- Allegato 7. Documentazione Urbanistica Rilasciata Dal Comune Di XXXXXXXXXXXXXXX
- Allegato 8. Planimetria Dello Stato Reale Dei Luoghi
- Allegato 9. Riepilogo Superfici E Stima Dell'immobile Pignorato
- Allegato 10. Planimetria Con Indicazione Delle Difformità Urbanistiche
- Allegato 11. Planimetria Con Indicazione Delle Difformità Catastali
- Allegato 12. Comunicazioni Alle Parti
- Allegato 13. Scheda Sintetica
- Allegato 14. Relazione Di Stima Oscurata
- Allegato 15. Scheda Sintetica Oscurata

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## § 1. Incarico

Il nominato CTU Geom. Alessandro Marano, con studio in Montella alla Via Dietro Corte n°13, iscritto all'Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 2351, con ordinanza dell'**Ill.mo Giudice dell'Esecuzione** veniva incaricato quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e alla data del 15 ottobre 2023 accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

Con provvedimento contestuale, veniva nominato custode giudiziario l'avv. Giuditta Colella che successivamente accettava l'incarico.

Lo scrivente esperto a mezzo PEC del 18 ottobre 2023, prestava il giuramento di rito accettando l'incarico.

### § 1.1 L'attività espletata per la redazione della relazione di stima

Visto il provvedimento di nomina del Giudice dell'Esecuzione del 15 ottobre 2023, ed i documenti in atti, il consulente ha, preliminarmente provveduto all'aggiornamento di tutti i dati, acquisendo le necessarie nuove documentazioni.

- In data 30 ottobre 2023, si è proceduto a richiedere, a mezzo pec, le necessarie certificazioni presso l'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di XXXXXXXXXXXXX ;
  - In data 30 novembre 2023, l'esperto estimatore ha depositato telematicamente tramite p.s.t. presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il "modello per il controllo sulla prima documentazione", opportunamente compilato;
  - In data 30 novembre 2023, si è proceduto a richiedere, a mezzo pec, le necessarie certificazioni, con formale richiesta di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXXX , per ottenere la documentazione inerente la Destinazione Urbanistica e i Titoli Edilizi Abilitativi dei beni facenti parte del compendio immobiliare staggito, così come indicati ai punti 1.b e 2.F-G-H-I-J-K-L del verbale di giuramento/conferimento dell'incarico all'Esperto;
  - In data 1 dicembre 2023, a mezzo del servizio telematico Sister dell'Agenzia Delle Entrate, si sono acquisiti i dati e le planimetrie catastali aggiornati relativi al compendio;
  - In data 5 gennaio 2024, eseguito alla continua presenza del Custode Nominato, avv. Giuditta Colella, ad un sopralluogo presso gli immobili staggiti, verificandone lo stato di manutenzione, d'uso e conservazione, come ben risulta dal verbale di primo accesso. Durante tale accesso si è prodotta una estesa e dettagliata perizia fotografica;
- Con ordinanza del 12 marzo 2024, emessa dell'Ill.mo Giudice, veniva integrato l'incarico conferito all'esperto estimatore, perché venisse calcolato e determinato il valore locativo dell'immobile relativo al compendio sottoposto a pignoramento, con espressa indicazione del termine di svolgimento di tale calcolo in 20 giorni;



- In data 19 marzo 2024, l'esperto estimatore ha depositato telematicamente tramite p.s.t. presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari la relazione contenente il calcolo e la determinazione valore locativo dell'immobile sottoposto a pignoramento;
- Dal servizio telematico Sister dell'Agenzia Delle Entrate, Conservatoria Dei Registri Immobiliari, in data 25 maggio 2024, si è effettuata, per la verifica necessaria, la ricerca e l'aggiornamento delle varie trascrizioni, a favore e contro, esistenti all'attualità sull'immobile;
- 

## **§ 2. Accertamenti effettuati**

Dalle operazioni peritali eseguite, tutte pedissequae alla corretta individuazione dei beni pignorati, e alla verifica della loro corrispondenza dello stato dei luoghi, esaminati nel corso del sopralluogo, rispetto alle risultanze del pignoramento stesso.

Con l'accesso presso l'immobile staggito, si è presa visione dei luoghi, verificandone lo stato conservativo/manutentivo, la vetusta, l'integrità strutturale e funzionale, la tipologia costruttiva, e la presenza delle dotazioni tecnologiche (impianti elettrici, termici, idrici ecc..), documentando il tutto in un'estesa perizia fotografica.

Presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Avellino, si effettuava nuova ispezione ipotecaria al fine di verificare eventuali ulteriori trascrizioni o di altre formalità gravanti sui beni, raffrontandone le risultanze con la certificazione Ipotecaria allegata al pignoramento stesso.

Presso l'Agenzia del Territorio, sono stati effettuati attraverso il portale telematico SISTER, richieste di

- Estratto di foglio di mappa;
- Elaborato planimetrico con tutte le unità appartenenti all'intervento;
- Planimetria catastale di entrambi i beni pignorati;
- Visure catastali degli immobili.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di XXXXXXXXXXXXXXX per verificare la corrispondenza tra i beni oggetto di pignoramento e la documentazione tecnica ricevuta.

La documentazione sopra descritta, unitamente a quella versata in atti, identifica il bene immobile pignorato.

## **§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima – determinazione del lotto**

I beni sono siti in XXXXXXXXXXXXXXX, si compongono di un'unica unità immobiliare, destinata ad attività artigianale con entro stante punto vendita, per la produzione e commercializzazione di salumi/insaccati, unità che si sviluppa tra un piano terra ed un primo piano.

Il compendio immobiliare, ricade nel centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXXXXX ed è ubicato nell'incrocio tra la Strada Statale 7bis e via comunale Ippolito Marchese, per sua conformazione, la parte



laterale del compendio pignorato, che si affaccia sulla laterale via comunale Ippolito Marchese è sottoposta alla quota stradale di circa 1 metro, a differenza della parte fronteggiante la Starda Statale 7bis, che ha la stessa quota del marciapiede stradale.

Il punto vendita ed il laboratorio vantano anche un accesso dall'androne condominiale, ubicato sul lato destro del punto vendita, androne che a sua volta ha direttamente accesso a raso dalla Starda Statale 7bis.

Lo stesso complesso immobiliare è costituito di un punto vendita/ufficio, con retrostante un wc pertinenziale, collegato ai retrostanti locali di produzione e lavorazione, a piano terra, con accesso diretto dalla strada Statale 7bis, relativamente al punto vendita, mentre i locali di lavorazione che hanno con doppio accesso, uno dalla strada comunale Ippolito Marchese ed un secondo accesso dalla corte condominiale posizionata sul lato destro dell'immobile per chi lo guarda dalla stessa Strada Statale 7bis.

Dal descritto punto vendita attraverso un ampio vano porta si accede, dall'interno, ai 13 locali che compongono il laboratorio, distinti in 7 ampi vani laboratorio, mentre i restanti vani sono gli accessori funzionali dei vani principale, e precisamente un wc, delle celle frigo e i locali spogliatoio del personale.

Gli ulteriori vani facenti parte del laboratorio, a loro volta situati al primo piano, a cui si accede per mezzo di una piccola scala interna, si compongono di ulteriori 4 ampi vani utilizzati per l'essiccazione dei prodotti, oltre ad un locale macchine.

All'accesso alla zona lavorazione/produzione su via Ippolito Marchese, vi è una porta carraia, che considerato il dislivello esistente tra il piano di calpestio dei locali stessi e la quota stradale di via Comunale posta più in alto, dove per sopperire a tale dislivello è stata realizzata una rampa inclinata, all'interno dei locali stessi, che collega i due diversi piani di imposta. L'altro ingresso, quello dalla corte condominiale è posto alla stessa quota rotometrica della strada Statale 7bis con cui la corte comune confina.

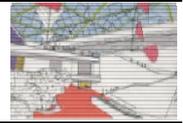
Nella parte posteriore, al piano terra vi è un cortile interno pertinenziale su cui si affacciano 4 dei vani dell'attività di lavorazione.

Il compendio è censito in catasto al foglio X particella XXX sub X, situato al piano terra e primo di un più ampio fabbricato.

I dati con cui l'immobile risulta censito presso al banca dati dell'Agenzia del Territorio di Avellino, sono:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id.Lotto
F	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXXXXXX - Via Vittorio Emanuele 148 - piano terra e primo -	XXX	XXX	XX	d/1	-	-	€ 3'028	A

Il bene pignorato è riassumibile in un unico lotto funzionale/commerciale per la vendita un unico lotto in seguito meglio descritto, poiché lo stesso per sua conformazione e configurazione, con le attività collegate in modo così diretto tra di loro, non è possibile divisione in più lotti.



**§ 3.1 – Gravami**

Dalle verifiche effettuate sul portale telematico dell’Agenzia Delle Entrate, Conservatoria Dei Registri Immobiliari, le varie trascrizioni, a favore e contro, esistenti sull’immobile, sono quelle riportate nell’elenco che segue:

- |     |                                      |
|-----|--------------------------------------|
| 1.  | TRASCRIZIONE del 19/06/2008 - XXXXXX |
| 2.  | TRASCRIZIONE del 26/04/2017 - XXXXXX |
| 3.  | TRASCRIZIONE del 24/12/2018 - XXXXXX |
| 4.  | TRASCRIZIONE del 02/01/2019 - XXXXXX |
| 5.  | TRASCRIZIONE del 25/10/2019 - XXXXXX |
| 6.  | TRASCRIZIONE del 20/11/2019 - XXXXXX |
| 7.  | TRASCRIZIONE del 03/12/2020 - XXXXXX |
| 8.  | TRASCRIZIONE del 03/07/2023 - XXXXXX |
| 9.  | TRASCRIZIONE del 22/05/2024 - XXXXXX |
| 10. | TRASCRIZIONE del 19/07/2024 - XXXXXX |

Le formalità esistenti, anche dalla verifica effettuata dallo scrivente risultano essere le stesse presenti alla data di trascrizioni del pignoramento immobiliare da parte del creditore procedente, dalla stessa verifica sull’immobile non sono risultati ulteriori gravami o trascrizioni, dalla data del pignoramento ad oggi.



**§ 4. Descrizione dei beni**



Il bene oggetto del presente elaborato peritale è costituito da un'attività produttiva con relativo punto vendita al dettaglio, e ricade in un più ampio fabbricato, in cui vi sono altre unità di terze ditte.

E' geograficamente posiziona nel centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX , e si sviluppa su due panni fuori terra, così distribuiti:

✓ Un piano terra destinato alla produzione, lavorazione e stagionatura di insaccati,

comprensivo del pertinenziale e direttamente collegato punto vendita, il tutto con accessi plurimi, sia dalla Strada Statale 7bis, accesso principale che dalla strada comunale Ippolito Marchese, che dalla confinante e pertinenziale corte laterale;

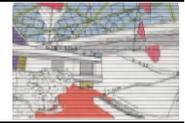
✓ Un primo piano, destinato a locali di essiccazione dei prodotti, a cui si accedete direttamente dal laboratorio sottostante a mezzo di una scala interna, le superfici di tale complesso immobiliare si possono così riassumere:

Punto Vendita/ Negozio e servizi igienici	mq 37,71
Laboratorio	mq 666,00
Locali accessori	mq 42,19
Balconi/terrazzi	mq 146,72
<b>Totale superfici attività produttiva</b>	<b>mq 745,90</b>
<b>Totale superfici pertinenze (terrazzi e corti)</b>	<b>mq 217,07</b>

Le stesse superfici si ricavano dalla seguente tabella sinottica, riepilogativa delle superfici, dell'esposizione, dello stato di conservazione, e del calcolo analitico del valore immobiliare:

SUPERFICI DELLA SITUAZIONE REALE		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					
<i>FABBRICATO</i>	<i>FOGLIO X P.LLA XXX SUB X</i>						
PIANO TERRA	Superficie attività produttiva	Superficie pertinenze	Balconi e terrazzi	Corte	Terreno	Esposizione	Manutenzione
Punto Vendita	34,63					Ovest	Scarso
W.c.	3,08					Intercluso	Scarso
Ufficio	24,96					Intercluso	Scarso
Sala piombatura e imballaggio	36,14					Sud	Scarso
Sala preparazione impasti	41,28					Nord	Scarso

**Studio Tecnico Geom. Alessandro MARANO**

 Via Dietro Corte 13  
 83048 MONTELLA (AV)


Deposito	9,00				Intercluso	Scarso
Spogliatoio	9,90				Sud	Scarso
W.c.	1,40				Sud	Scarso
Sala Lavorazione	35,44				Sud	Scarso
Corridoio	7,80				Intercluso	Scarso
Cella frigorifera	20,40				Nord	Scarso
Deposito	26,57				Sud	Scarso
Sottoscala	4,35				Intecluso	Scarso
Locale Spedizioni	62,10				Est	Scarso
Deposito	43,89				Nord-Est	Scarso
Deposito	6,52				Nord-Est	Scarso
Sala affumicazione	33,12				Est	Scarso
Androne	28,56				Sud	Scarso
Deposito	38,16				Nord	Scarso
Cella frigorifera	16,74				Nord	Scarso
Celle frogorifere	28,90				Nord	Scarso
Anti W.c.	1,30				Est	Scarso
W.c.	1,30				Est	Scarso
Spogliatoio	1,95				Est	Scarso
Rip	2,52				Est	Scarso
Tettoia		35,15			Est	Scarso
Cortile				70,35		
<b>Terreno di pertinenza p.lla 842</b>				<b>470,00</b>		
<b>PIANO PRIMO</b>						
Scala		7,04			Intercluso	Scarso
Sala affumicazione	33,27				Sud	Scarso
Balcone			1,32		Sud	Scarso
Locale macchine	26,36				Nord	Scarso
Deposito	63,80				Nord-Est	Scarso
Sala affumicazione	34,75				Nord-Est	Scarso
Sala affumicazione	25,53				Nord-Est	Scarso
Balcone			1,32		Ovest	Scarso
Terrazzo			144,08		Nord-Est	Scarso
<b>SOMMANO</b>	<b>703,71</b>	<b>42,19</b>	<b>146,72</b>	<b>70,35</b>	<b>470,00</b>	
	mq	Rid.Perc %			€/mq	Valore
SUPERFICI RESIDENZIALI	703,71	100			€ 850,00	€ 598 157,33
SUPERFICI NON RESIDENZIALI	42,19	40			€ 510,00	€ 21 516,90
TERRAZZI E BALCONI	146,72	67			€ 280,50	€ 41 154,96
CORTE	70,35	100			€ 20,00	€ 1 407,00
TERRENO DI PERTINENZA	470,00	100			€ 10,00	€ 4 700,00
<b>VALORE TOTALE FABBRICATO</b>						<b>€ 666 936,19</b>

**§ 4.a Beni di cui alla procedura esecutiva 83/2024 riunita alla 65/2023 Foglio X particella XXX**

E' il terreno retrostante e confinante il compendio principale di cui al punto precedente su cui sono edificati dei locali accessori e di pertinenza diretta con l'attività produttiva localizzata nel fabbricato principale, censito al catasto terreni particella xxx detto foglio, seminativo arborato, classe 1, mq 487, rendita Euro 6,87, costituente il terreno posteriore



Su tale porzione della particella XXX, sono state realizzati un bagno con antibagno, un locale spogliatoio, un locale di ripostiglio, un ampio locale in muratura destinato per intero a cella frigo, un ulteriore locale, sempre in muratura chiuso per tre lati, al cui interno sono state installate due celle frigo realizzate con pannelli coibentati, il tutto collegato al piano terra del fabbricato principale da una tettoia/pensilina. Quest'ultimi locali sono già ricompresi nella stima del fabbricato principale.

Al terreno, di fatto un giardino posto a maggiore quota superiore rispetto alla parte occupata dai locali accesso di cui innanzi, si accede per mezzo di una scala che collega la quota zero riferita al piano terra del fabbricato alla sovrastante quota di 4 metri, riferita alla quota di campagna del giardino.

Il terreno, avente una superficie di metri quadrati 467, ha anche un accesso carraio sulla lato posteriore, che confina con via Ippolito Marchese.

Le superfici si ricavano dalla seguente tabella sinottica, riepilogativa, dell'esposizione, dello stato di conservazione, e del calcolo analitico del valore immobiliare:

SUPERFICI DELLA SITUAZIONE REALE		TERRENO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
<b>TERRENO</b>	<b>FOGLIO X P.LLA XXX</b>					
PIANO TERRA	Superficie attività produttiva	Superficie pertinenze	Balconi e terrazzi	Corte	Esposizione	Manutenzione
Corte pertinenziale				467,00	Nord-Est	Scarso
<b>SOMMANO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>467,00</b>		
	mq	Rid.Perc %			€/mq	Valore
SUPERFICI RESIDENZIALI	0,00	100			€ 850,00	€ -
SUPERFICI NON RESIDENZIALI	0,00	40			€ 510,00	€ -
TERRAZZI E BALCONI	0,00	67			€ 280,50	€ -
CORTE	467,00	100			€ 10,00	€ 4 670,00
<b>VALORE TOTALE FABBRICATO</b>						<b>€ 4 670,00</b>



### Caratteristiche strutturali/costruttive

Le strutture portanti del fabbricato sono del tipo in muratura continua, mentre le tamponature sono in laterizi.

I solai di interpiano sono realizzati con travi di ferro e tavellonato in laterizio.

Le tramezzature interne sono realizzate con forati in laterizi, dello spessore di cm10.

Tutti gli ambienti interni del fabbricato intonacati con intonaci del tipo per civile abitazione, con finitura bianca.

Le pavimentazioni dei vani, sono piastrelle, il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I prospetti sono intonacati, con intonaco civile per esterni.

Tutti i vani componenti la struttura hanno illuminazione, areazione e affaccio diretto sulle strade e spazi pubblici circostanti.

La porta di ingresso al punto vendita, del tipo a vetrina è realizzata in alluminio, agli altri ingressi principali sono con una porta a due ante in legno, quello su via Ippolito Marchese, ed un'avvolgibile, serranda, in metallo quello che da accesso alla corte laterale. Le porte di accesso dal cortile pertinenziale posteriore sono realizzate quali in legno e quali in alluminio legno.

Le invetriate esterne sono realizzate in alluminio con vetro singolo e sono munite di con serranda/inferriata metallica, quelle del piano terra, quelle del primo piano sono realizzate con il telaio in legno, munito di vetro singolo.

Tutti gli impianti dell'immobile, elettrico, idrico, sono del tipo civile, consoni all'utilizzo nell'attività produttiva presente nel fabbricato.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

A quanto si è potuto appurare nel corso delle operazioni peritali, gli scarichi fognari sono convogliati alla rete fognaria cittadina.

Il fabbricato è individuabile sull'allegata planimetria.

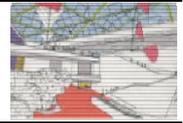
### Stato d'uso

L'immobile attualmente occupato, si presente in un mediocre stato manutentivo, ed in mediocre stato di vetustà, il tutto derivante dalla non recente edificazione dell'intero fabbricato condominiale.

Non sono da prevedersi, a breve e medio termine, interventi di manutenzione straordinaria, non essendosi riscontrati nel corso del sopralluogo particolari situazione critiche sia per le strutture che per finiture stesse.;

### Titoli di proprietà del bene

Il bene è pervenuto al sig. XXXXXX XXXXXX in forza di atto successione testamentaria, giusta successione testamentaria della De Cuius XXXXXX XXXXXX, testamento di morte del 25/10/2019 -



Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX, per Notaio XXXXXX XXXXXX Repertorio XXXXXX del 17/10/2019, e successiva Denuncia di Successione del XXXXXX - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX, eredità espressamente accettata con atto del Notaio XXXXXX XXXXXX in data 24/11/2020, Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX, Repertorio XXXXXX.

---

***Confini***

---

Il compendio staggito, confina rispettivamente con:

- Ovest con la Via Comunale Ippolito Marchese;
- Nord con strada Statale 7bis;
- Sud con terreno, particella XXX;
- Est con altra ditta particelle XXX, XXX, XXX, e la corte laterale particella XXX;

---

***Possesso***

---

L'immobile allo stato è occupato senza contratto di locazione, ed è direttamente condotto dalla Società de Lucia Salumi srl, il relativo canone di locazione, determinato dal CTU, con precedente relazione di calcolo dei valori di fitto, su richiesta dell'Ill.ma Giudice è pari Euro 2'090,00 (Euro duemilanovanta/00) mensili, corrispondente ad Euro 25'080,00 annui;

**§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti**

Dopo l'acquisizione della documentazione urbanistica riguardante il fabbricato, presso il comune di XXXXXXXXXXXXXXX, (*Allegato n.7, documentazione rilasciata dal Comune di XXXXXXXXXXXXXXX*) si è proceduto alla verifica della conformità ai titoli urbanistici del fabbricato.

Per il compendio immobiliare risulta agli atti del comune un D.I.A. inerenti lavori di manutenzione Straordinaria, protocollata al Comune di XXXXXXXXXXXXXXX in data V, protocollo XXXXXX.



Nella relazione tecnica illustrativa allegata al titolo urbanistico di cui sopra, si rileva che l'immobile è stato edificato antecedentemente al 1940, e che per lo stesso non sono presenti domandi di condono edilizio ai sensi della Legge 4/85 e successive.



Nella documentazione urbanistica inerente il fabbricato non è presente il certificato di collaudo statico.

A seguito dell'accesso agli atti del Comune di XXXXXXXXXXXX si è accertata l'assenza della Certificazione di Agibilità del compendio pignorato.

Lo strumento urbanistico vigente è un Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio, Adottato con deliberazione C.C. n. 16 del 17 luglio 2003 e deliberazione C.C. n. 4 del 16 ottobre 2004, e Norme di Attuazione, integrate con le prescrizioni della delibera di consiglio provinciale n. 137 del 30/11/2005. In tale strumento la zona a doppia classificazione è precisamente:

**Art. 29 – Zone B: zone edificate sature e di completamento**



1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale. In esse si intende esaurita la possibilità edificatoria laddove la superficie coperta dagli immobili all'interno delle proprietà catastali contigue ed appartenenti, alla data di adozione del presente P.R.G., alla stessa ditta proprietaria, sia superiore ad un ottavo della superficie fondiaria e la densità edilizia sia superiore o uguale a 2,0 mc/mq.



2. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione PRG XXXXXXXXXXXX Nda - gennaio 2004 – Modificate maggio 2006 . 21 con ricostruzione. In quest'ultimo caso<sup>1</sup>, la distanza dai confini dovrà essere pari a metà dell'altezza delle fronti prospettanti, con un minimo di metri 5,00, nel rispetto comunque degli allineamenti stradali; inoltre non possono essere superati il volume di 2,0 mc/mq ed il rapporto di copertura di 0,50 mq/mq. Ove tali allineamenti non siano possibili, devono essere mantenuti quelli preesistenti. L'altezza massima è pari a metri 10,50. Ove non si proceda a lavori di ristrutturazione, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori di ampliamento volumetrici strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare; la sopraelevazione delle murature perimetrali per un'altezza massima di metri 0,50, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti, con i limiti di cui al comma 1° del precedente art.lo 113. Ove non presenti pareti finestrate, la sopraelevazione avviene nel solo rispetto delle distanze minime tra gli edifici previste dal codice civile. Qualora le pareti siano finestrate, la distanza tra le stesse non deve essere inferiore a metri 10.

3. Le zone inedificate o edificate con possibilità di integrazione sono quelle che verificano la sussistenza degli indici e parametri di cui al primo comma del presente articolo; è ammessa l'edificazione con il rispetto dei seguenti indici:

- lotto minimo mq 400;
- altezza massima (Hm), per copertura a falda m 13,50 al colmo, per coperture piane e/o per la linea di gronda m 10,50;
- indice di fabbricabilità fondiaria (If mc/mq 2,0);
- distanza minima dai confini del lotto m 5 o in aderenza<sup>1</sup>.

4. La alienazione di porzioni di lotti, già pertinenza di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente PRG, non costituisce il diritto alla edificazione laddove risultino per tali suoli esaurite le potenzialità edificatorie ai sensi di quanto stabilito ai commi precedenti.

A tal fine l'eventuale frazionamento di suoli già pertinenza di aree edificate o parzialmente edificate, dovrà essere comunicata preventivamente all'autorità Comunale che provvederà ad accertare la trascrizione sul Pubblico Registro delle eventuali potenzialità edificatorie del suolo in questione.

5. Per i lotti residui liberi, già esistenti alla data di adozione del P.R.G., confinanti con strade, e con lotti già identificati ma appartenenti a ditta diversa, potrà essere derogato al lotto minimo richiesto, fatte salve tutte le altre prescrizioni di zona<sup>1</sup>.

#### **Art. 44 – Zone T: Definizione**

Le zone di tipo T recepiscono le prescrizioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Nord Occidentale della Campania e le relative misure di salvaguardia e di mitigazione del rischio.

Le zone T1 sono quelle che il citato Piano individua come "a rischio idraulico molto elevato"



e “a rischio molto elevato da dissesti di versante” (comunemente indicate come zona rossa), e per la specifica del rischio si rimanda alla cartografia del PAI.

Le zone T2 sono quelle che il citato Piano individua come “a rischio idraulico elevato” e “a rischio elevato da dissesti di versante” (comunemente indicate come zona gialla), e per la specifica del rischio si rimanda alla cartografia del PAI. Nel caso di sovrapposizione della zona T1 con la zona T2 l’area è stata individuata nel PRG come T1.

Le zone T3 sono quelle che il citato Piano individua come “a rischio idraulico medio e moderato” e “a rischio medio e moderato da dissesti di versante”, e per la specifica del rischio si rimanda alla cartografia del PAI.

8 stralciato in sede di approvazione D.C.P. n° 136/2005 PRG XXXXXXXXXXXXX Nda - gennaio 2004 – Modificate maggio 2006 . 38

#### **Art. 45 – Zone T1**

1. Nelle aree del territorio comunale definite, dal Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico, a rischio idraulico molto elevato e/o a rischio molto elevato da dissesti di versante, senza aumenti di superficie o di volume utile entro e fuori terra, e senza aumento del carico urbanistico, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti:

- la manutenzione ordinaria e la demolizione di edifici senza ricostruzione;
- i mutamenti di destinazione d’uso, a condizione che non comportino aumento del rischio;
- l’adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e di sicurezza sul lavoro.

2. Nelle stesse aree, previa redazione di uno studio di compatibilità idraulica e/o idrogeologica commisurato al tipo di intervento proposto e da sottoporre all’approvazione dell’Autorità di Bacino, sono consentiti:

- la manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo ed interventi di adeguamento igienico – sanitario;
- gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio;
- l’installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili;
- gli interventi di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili).

3. Nelle stesse aree, laddove sede di opere e infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere e infrastrutture a rete o puntuali pubbliche e di interesse pubblico;
- la realizzazione, l’ampliamento o la ristrutturazione delle opere e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi pubblici essenziali che non siano altrimenti localizzabili o per le quali il progetto sottoposto all’approvazione dell’autorità competente dimostri l’assenza di



*alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, e sempre a condizione che risultino coerenti con la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile ed a condizione che siano realizzate preventivamente o contestualmente idonee opere di mitigazione del rischio;*

*- gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico – sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;*

*- gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti esistenti;*

*PRG XXXXXXXXXXXX Nda - gennaio 2004 – Modificate maggio 2006 . 39*

*- la realizzazione di sottoservizi a rete interessanti tracciati stradali esistenti; i relativi studi di compatibilità idrogeologica devono essere predisposti per i soli sottoservizi che comportano opere significative;*

*- l'esecuzione di opere di allacciamento alle reti principali. ”*

Dagli accertamenti effettuati dal CTU, in fase di sopralluogo e dall'accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Mungano Del Cardinale, è emerso che l'immobile non corrisponde a quanto assentito, infatti, è stata riscontrata la difformità urbanistica, difformità già facilmente rilevabili dal confronto delle planimetrie urbanistiche con le planimetrie catastali presenti in banca Dati Catastale, dove le opere difformi, celle frigo e locali di servizio edificati sulla retrostante corte, sono ben visibili.



Le difformità rilevate dai vari accertamenti seguiti, anche con le opportune misurazione eseguite in fase di sopralluogo consistono nell'ampliamento sulla corte retrostante la parte a piano terra dell'immobile pignorata, dove sono state realizzati un bagno con antibagno, un locale spogliatoio, un locale di ripostiglio, un ampio locale in muratura destinato per intero a cella frigo, un ulteriore locale, sempre in muratura chiuso per tre lati, al cui interno sono state installate due celle frigo realizzate con pannelli coibentati.

Lateralmente, sul lato sinistro per chi guarda la corte esclusiva posteriore, lato confinante con la via Comunale Ippolito Marchese, è stato realizzato un ulteriore locale dell'attività produttiva, chiuso per tre lati, e aperto sul lato della corte stessa, avente una superficie di metri quadrati 38,16.

Lo stesso corpo di fabbrica, anch'esso realizzato sine titolo urbanistico, ha le stesse medesime tipologie sia costruttive che di finitura dei locali destinati a celle frigorifero,



L'unico solaio piano che copre detti nuovi locali è realizzato in latero cemento, composto da travetti in cemento e laterizi.

Tale solaio che di fatto è la copertura piana dei vani, posta alla stessa quota del restante e confinante terreno, non oggetto del pignoramento, particella XXX, non è direttamente utilizzabile e accessibile dall'immobile oggi oggetto di pignoramento.

Sempre al piano terra, in posizione centrale della corte posteriore, è presente una tettoia/pensilina, anch'essa priva di autorizzazione urbanistica, che collega i vani del piano terra con i retrostanti vani, celle frigo e servizi descritti al punto precedente.

Le stesse opere tutte di diretta pertinenza dell'immobile principale, allo stato risultano sanabili ai sensi del Dpr 380/01 art. 36 e 37, trattandosi di opere realizzate entro terra, i locali sono stati ricavati dallo sbancamento del terreno retrostante la corte posteriore, terreno, che ha la quota di campagna soprelevata di circa 3,50 metri rispetto di calpestio della sostante corte, che a sua volta condivide lo stesso piano di calpestio dell'attività produttiva. Proprio in questo dislivello naturale si sono realizzati i locali pertinenziali di cui sopra, ricavati, come detto dallo sbancamento del retrostante terreno.

L'abuso così come evidenziato nel scorso del sopralluogo è presumibilmente databile nell'anno 2000, tanto perché di dette opere non vi è traccia nell'unico titolo urbanistico abilitativo, DIA (dichiarazione Inizio Attività), che è stato presentato al Comune di XXXXXXXXXXXXX in data 19 novembre 1996, e che di per se aveva una durata di tre anni, e quindi con scadenza nel novembre del 1999, e considerato altresì che la planimetria castale riportante al suo interno anche i manufatti abusivi è data 10 dicembre 2002, e facilmente presumibile che la data di realizzazione dell'abuso è postuma alla data di scadenza della validità del titolo urbanistico (1999) e antecedente la planimetria catastale (2002) e pertanto si può ricondurre la realizzazione delle opere difformi all'anno 2000.

Per definire correttamente la pratica di sanatoria urbanistica, ai sensi del DRP 380/01, occorre preliminarmente depositare presso il Comune di XXXXXXXXXXXXX, progetto di sanatoria delle stesse opere, procedere alla verifica di idoneità strutturale con il relativo deposito degli elaborati presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino, congiuntamente ad un certificato di Collaudo Statico a Sanatoria, provvedere al versamento degli oneri di sanatoria determinato da Comune di XXXXXXXXXXXXX.

Tali fasi, sono altresì subordinate all'esecuzione o meno di eventuali interventi di adeguamento strutturale dei manufatti, qualora le strutture con cui sono stati realizzati, non dovessero risultare strutturante adeguati.

Per definire tale sanatoria, l'esperto ha determinato a corpo un costo pari a **€uro 18'000, (diciottomila €uro)**, costi che si detraggono dal valore totale del compendio pignorato.



#### **§ 4.2 Regolarità Catastale dei beni**

Dopo l'acquisizione della documentazione catastale, planimetrie aggiornate ed elaborato planimetrico, si è proceduto alla verifica della regolarità dello stato attuale dell'immobile rispetto a quanto repente nella banca dati catastale, confronto da cui si evidenziano le seguenti irregolarità:

- a. Rispetto alla planimetria, a piano terra, non è riportata la porta principale di accesso al punto vendita dalla Strada Statale 7bis, non è riportata la finestra del WC dello stesso punto vendita, non risulta catastalmente censita la tettoia realizzata nella corte posteriore;
- b. Al primo piano non risulta in planimetria il locale macchine.

Per regolarizzazione catastale di tali difformità, l'esperto ha determinato a corpo un costo pari a Euro 2'000/00, (duemila Euro), costi, anch'essi, che andranno detratti dal valore totale stimato del compendio pignorato.

#### **§ 7. La valorizzazione dei beni**

Determinare il valore di un bene immobile è compito abbastanza complesso a causa dell'instabilità dei prezzi, inoltre il giudizio di stima è soggettivo e quindi discutibile, dare una stima compiuta nel caso di specie risulta essere un'operazione ancor più complessa.

Tale giudizio deve essere formulato anche in considerazione di tutti i fattori che possano influire sul valore del bene allo scopo di presentare degli scarti contenuti entro limiti accettabili.

Così come dettato dell'estimo civile per stabilire il valore di un bene occorrerebbe utilizzare uno dei seguenti criteri di stima: valore di mercato, valore di capitalizzazione, valore di costo, valore di trasformazione, valore di demolizione e valore complementare.

Il sistema più semplice e pratico ed abbastanza aderente alla realtà è il valore di mercato determinato nella zona di ubicazione del bene in base alla "legge di mercato" della domanda e dell'offerta, in maniera tale da effettuare la determinazione del più probabile valore di mercato, ovvero al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare il bene, ci si è riferiti al cosiddetto "metodo comparativo" che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità per il successivo confronto con quelli oggetto di valutazione. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quegli elementi che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene: partendo dal prezzo pieno dell'immobile, quello cioè relativo all'immobile in "condizioni normali" individuabile per analogia dall'analisi del mercato di riferimento, si va ad individuare il valore effettivo dell'immobile, aggiungendo o sottraendo delle quote percentuali in base alla valutazione degli elementi riscontrati, indicatori sia di condizioni intrinseche particolari dell'immobile che motivo di maggiore o minore collocabilità nel mercato.



Tale metodo consiste nel raffrontare compravendite recenti aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare, è parzialmente utilizzabile per l'immobile nel centro urbano, mentre data la mancanza di dati relativi a fabbricati simili, considerata posizione geografica, le tipologie di costruzioni ecc., non può tale metodo essere considerato in modo attendibile.

In questo caso, sulla base delle considerazioni fatte e della personale esperienza dello scrivente, i metodi e le valutazioni che si andranno ad applicare per ricavare il valore di mercato degli immobili pignorati sono i seguenti:

- ✓ per i fabbricati siti nella zona urbana del Comune di XXXXXXXXXXXXX, confrontare compravendite recenti nella zona aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e comparando il valore anche con tabelle di enti pubblici, per poi determinare il valore del fabbricato e delle sue pertinenze; per l'immobile, si prende come base di calcolo il costo di mercato medio, tra il massimo ed il minimo esistente per la zona urbanistica in cui l'immobile ricade, e si applica tale prezzo medio di mercato che nel caso di specie è il risultato tra la media di €uro/mq 700,00 ed €uro 1'000,00, da cui si ottiene un prezzo medio di 850,00 €uro/mq,

✓

Lotto1												
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita	Lotto	Valore unitario €/mq	Valore
F	Proprietà dell'esecutato per 1000/1000	XXXXXXXXXX - Via Vittorio Emanuele 148 - piano terra e primo -	xxxx	xxxxx	xxx	D/1	-	-	€ 3'028	A	€ 850/00	€ 662 236,19
T	Proprietà dell'esecutato per 1000/1000	XXXXXXXXXX - Via Vittorio Emanuele 148 - piano terra -	xxxx	xxxx		Sem. Arborato	1	467	€ 1,93	A	€ 10/00	€ 4'670,00
<b>TOTALE LOTTO</b>												<b>€ 666 936,19</b>

- ✓ per le pertinenze dirette, e si applica tale prezzo per le superfici utili abitabili, e con i dovuti fattori di riduzione alle superfici delle pertinenze (pari ad una riduzione del 60%) e dei balconi (un coefficiente riduttivo del 70%), coefficienti dettati dalle varie leggi urbanistiche, non da ultima la Legge 219/81 e s. m. ed i., che regola l'erogazione dei contributi per i fabbricati danneggiati dal sisma del 23/11/1980, inoltre il detto prezzo tiene in considerazione la quota di contributo per metro quadro di immobile erogata dal Comune di XXXXXXXXXXXXX per la ricostruzione post sisma dello stesso.

A tali calcolati valori si aggiungono e si detraggono i seguenti fattori in base alle varie tipologie di costruzioni in esame, che vengono richiamate nella tabella sottostante:



<b>Fattori positivi:</b>
Descrizione
Posizione geografica immobile
Grado di finitura e vetustà
Immobile indipendente
Fabbricato strumentale dotato di corte/giardino esclusivo e pertinenze dirette
Ottima Zona Urbanistica per connesine all'attività stessa
<b>Fattori di deprezzamento:</b>
Immobile utilizzabile solo ai fini di attività produttiva
Immobile di vecchia costruzione, anno 1940, con strutture coeve alla data di costruzione
Grado di conservazione mediocre
Medio basso stato manutentivo

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, tenuto conto del mercato per immobili, simili il valore di mercato congruo al metro quadrato, tale valore unitario parametrico, applicato alle superfici dell'immobile, si ottiene il valore di mercato dello stesso, così come si riporta nella tabella allegata (*Vedi Allegato n. 9, tabella di calcolo dei valori*).

Per determinare il Valore del fabbricato, si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- ❖ destinazione urbanistica;
- ❖ posizione geografica;
- ❖ stato in cui si trovava al momento del sopralluogo;
- ❖ confronto dei valori di mercato correnti con le Tabelle Regionali dei Valori Fondiari Medi.

#### Determinazione del valore degli immobili pignorati

Dal valore lordo dei beni, distinto per l'unico lotto, dal quale valore vi è la necessità di detrarre i costi presunti (varie attività tecniche, lavori strutturali ecc., sanatorie ecc., regolarizzazione catastale), quindi:

Sulla scorta dei conteggi, delle valutazioni e dei rilievi svolti, e considerato che non vi sono da affrontare ulteriori spese, il valore degli immobili pignorati è di **€ 666'936,19 (Euro seicentosessantaseimila novecentotrentasei/19)**.

Valore lordo stimato a cui vanno detratti i costi preventivati per la redazione della Sanatoria urbanistica e per la Regolarizzazione Catastale dello stesso immobile, così riepilogato:

➤ Valore Lordo stimato	<b>€ 666'936,19 (Euro seicentosessantaseimila novecentotrentasei/19)</b>
➤ Per le pratiche di sanatorie urbanistiche	<b>€ 18'000 (Euro diciottomila/00)</b>
➤ Per la regolarizzazione catastale	<b>€ 2'000 (Euro duemila)</b>



➤ **Resta un valore netto di € 646'936,19 (euro seicentoquarantaseimila novecentotrentasei/19)**

Tale è il più probabile attuale valore di vendita dell'immobile pignorato.

### **§ 7.1 Circa i canoni di locazione dei beni**

Il relativo canone di locazione, determinato dal CTU, con precedente relazione di calcolo dei valori di fitto, su richiesta dell'III.ma Giudice è pari Euro 2'090,00 (Euro duemilanovanta/00) mensili, corrispondente ad Euro 25'080,00 annui;

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita	Lotto	Locazione Valore unitario €/mq	Valore Locazione mensile	Valore Locazione annuo
F	XXXXXXXXXXXXXX - XXXXX - piano terra e primo -	XXX	XXX	X	D/1	-	-	€ 3'028	A	Euro 2.40	Euro 2'090,00	Euro 25'080,00

### **§ 8 Conclusioni**

Sulla scorta dei conteggi, il valore netto degli immobili pignorati è di € 646'936,19 (euro seicentoquarantaseimila novecentotrentasei/19).

Il sottoscritto consulente, certo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, nel ringraziare per la fiducia accordatagli, resta a disposizione per fornire tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Montella 25 ottobre 2024

Il C.T.U. Estimatore

Geom. Alessandro MARANO