Udienza
25/01/2022

TRIBUNALE DI AVELLINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. [redacted]/2019 R.G.E.

Banca SELLA S.p.A.
contro
Lucia [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. : Dott.ssa Michela Palladino

Il C.T.U. ing. Carmine Melillo

dott. ing. Carmine Melillo - Via Serafino Soldi, 7 - 83100 Avellino - tel. : 0825/30847 cell. : 348/7095822
pec: carmine.melillo@ingneriavellino.it email: ing. carminemelillo@gmail.com

I N D I C E

Consulenza Tecnica di Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 102/2019 R.G.E.

INCARICO 3

STUDIO DEGLI ATTI 4

SOPRALLUOGHI, INDAGINI E ACCERTAMENTI 5

GENERALITA' 6

Beni indicati nell'atto di pignoramento 6

Principi generali sui criteri e metodi di stima 7

STIMA DEI BENI PIGNORATI 8

Proprietà ed atti di provenienza 8

Fusione senza opere 9

Vincolo Archeologico 10

Identificazione catastale – visure del C.T.U. 13

Ubicazione, tipologia e confini 14

Stato di Possesso 16

Valutazione 16

- *Descrizione dei beni oggetto di stima 16*
- *Rilievo tecnico e Stato d'uso 16*
- *Lavori riparazione fabbricato 19*
- *Pratiche edilizie 20*
- *Pratiche edilizie 20*
- *Certificato di Collaudo 26*
- *Certificato di Agibilità 27*
- *Caratteristiche della zona 27*
- *Rilievi e verifiche catastali 27*
- *verifica di conformità urbanistica 28*
- *Determinazione del valore economico dei beni 30*

CONCLUSIONI 32

ELENCO ALLEGATI CONSULENZA TECNICA 32

T R I B U N A L E D I A V E L L I N O

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Michela Palladino

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. [redacted]/2019 R.G.E. promossa da Banca SELLA S.P.A. c/ Lucia [redacted]

INCARICO

Con apposita ordinanza depositata il 02/12/2019, la S.V.I. nominava il sottoscritto ing. Carmine Melillo, con studio in Avellino alla via S. Soldi, 7 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino col n. 2028, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare, iscritta al n. 102/2019 R.G.E. promossa dalla Banca SELLA S.p.A. contro la Signora Lucia [redacted]. Lo scrivente prestava il giuramento di rito solo in data 18/12/2019 per problemi alla pec e alla firma digitale a seguito di attacchi informatici dovuti ad hackeraggio, con l'incarico di procedere alla valutazione dei beni immobili pignorati dal creditore procedente, rispondendo ai quesiti posti dal G.E., che così di seguito possono essere brevemente riassunti ***(all. 1: verbale di giuramento con conferimento dell'incarico del 12/12/2019)***:

" .... provveda l'esperto ...,:

- ***alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento….;***
- ***alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico……;***
- ***all' identificazione catastale dell' immobile…..;***
- ***alla redazione di una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:***
  - ***elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile verificando la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico….;***
  - ***descrizione analitica dei beni compresi nel lotto, indicando la tipologia dei beni, l'altezza interna utile, la composizione interna….;***
  - ***valutazione complessiva dei beni facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima….;***
  - ***determinazione del valore finale dei beni, al netto di decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;***
  - ***allegazione della copia del certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché la copia dell' avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;***
  - ***indicazione esplicita per i beni soggetti a procedura esecutiva dell'esistenza o meno dell' Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 311/06. …."***

Con apposita ordinanza depositata il 02/12/2019, la S.V.I. nominava Custode Giudiziario l'Avv. Maurizio Ricci; il quale, in data 8 gennaio 2020, provvedeva ad effettuare accesso all'immobile pignorato ***(all. 2: verbale di sopralluogo e relativa relazione del C.G. del 08/01/2020)***

A seguito della complessità delle indagini da svolgere, alla pandemia in atto ed all'interesse archeologico del fabbricato oggetto del pignoramento immobiliare (fabbricato dichiarato con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 26/05/1985 di **importante interesse archeologico**, ai sensi della L. 1089/39 e quindi è sottoposto a vincolo) e viste, anche le difficolta di reperimento documentazione presso gli Enti preposti, in particolare alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Salerno e Avellino, tra l'altro anche quelle di essere ricevuti negli Uffici della stessa Soprintendenza, causa COVID-19, per cui il CTU ha dovuto depositare più istanze di proroga per il termine di trasmissione alle parti dell'elaborato peritale che l'Ill.mo G.E. ha concesso ritenendole motivate ***(istanze depositate- in atti)***; solo in data 03/02/2020, il CTU, causa COVI-19 ed attacco informatico, ha potuto trasmettere al G.E. la scheda di verifica documentazione e l'occupazione dell'immobile da parte dell'esecutato ***(all. 4).***

STUDIO DEGLI ATTI

Dalla lettura degli atti processuali risulta che il pignoramento immobiliare alla Sig.ra Lucia [redacted], nata a [redacted] l'8 gennaio [redacted], C.F.: [redacted], di cui alla presente procedura esecutiva, trae origine da una debitoria che la creditrice ricorrente, Banca SELLA SpA, vanta nei confronti della Sig. Lucia [redacted] a seguito di rate non pagate, relative al mutuo contratto dalla stessa nella qualità di fideiussore solidale della società [redacted] srl, oggi cancellata dal Registro delle Imprese.

In particolare, dall'atto di precetto, a firma degli avv.ti Antonio Giuseppino e Giuseppina Di Martino, difensori della Banca procedente, risulta un'intimazione alla Sig.ra Lucia [redacted] per la complessiva somma di € [redacted] oltre interessi semplici maturati e maturandi al tasso convenzionale dell'8,00% dall'06/10/2019 sulla somma di € [redacted] fino al soddisfo ed oltre a tutte le altre eventuali successive, ed a tutte le altre occorse, occorrente, inerenti ed eventuali nessuna esclusa ed eccettuata. **(atto di precetto notificato il 28/04/2019 – in atti)**.

In conseguenza di ciò, rimasto infruttuoso il menzionato atto di precetto ed ampiamente decorso il termine di cui alle disposizioni normative dell'art. 482 co 1 c.p.c., la Banca ricorrente provvide al pignoramento innanzi detto sui seguenti beni di comproprietà della Lucia [redacted] **(atto di pignoramento notificato il [redacted]- in atti) :**

- **fabbricato riportato nel N.C.E.U. al foglio [redacted], p.lla [redacted] sub [redacted], cat. [redacted], piano PRIMO e SECONDO, ubicato nel Comune di Avellino in Corso Umberto I al civico [redacted];**

L'istanza di vendita del bene pignorato risulta depositata in cancelleria il 02/09/2019 **(istanza di vendita – in atti).**

SOPRALLUOGHI, INDAGINI E ACCERTAMENTI

In adempimento al mandato conferito per la procedura esecutiva n. 102/2019 RGE ed alle nuove disposizioni in tema di svolgimento dell'incarico, lo scrivente C.T.U., dopo aver provveduto ad estrarre dal PST la documentazione agli atti processuali, in data 03/02/2020 ha depositato in modalità telematica una scheda riassuntiva relativa alla documentazione ipocatastale esaminata.

Successivamente, il CTU ha avvisato, nelle forme di rito, la ditta esecutata della possibilità di evitare la vendita dell'immobile pignorato contattando il legale del creditore procedente per raggiungere un accordo per evitare il prosieguo della procedura.

L'inizio delle operazioni peritali, fissato dal CTU per il 10/03/2020 - ore 15.30 presso l'immobile pignorato, è stato, poi, comunicato ancora nelle forme di rito sia alla ditta debitrice, Sig.ra [redacted] Lucia, nata a [redacted] l'8 gennaio [redacted], C.F.: [redacted], che al comproprietario dell'appartamento Sig. [redacted] Maurizio, nato ad Avellino il [redacted], C.F.: [redacted], che ai difensori del creditore procedente, Banca Sella SpA, avv.ti Antonio Giuseppino e Giuseppina Di Martino **(all. 5: raccomandate a.r. e pec in data 24/02/2020 alla ditta debitrice e al legale del creditore procedente).**

Alla data stabilita il sottoscritto CTU si è recato al civico [redacted] di Corso Umberto I di Avellino. Sui luoghi il CTU ha dato atto della presenza della Sig. Lucia [redacted], debitrice esecutata, non era presente nessun rappresentante della banca creditrice, ed a tal proposito si precisa che i suoi difensori, Avv.ti Giuseppino e Di Martino, avevano anticipatamente comunicato telefonicamente al CTU, la propria impossibilità ad intervenire. Il CTU a seguito del Dpcm del 09/03/2020, sospende il sopralluogo di primo accesso, che viene rinviato al 10/04/2020 alle ore 16,00. Il CTU comunica alle parti che causa COVID-19 avrebbe fatto richiesta al G.E. proroga di sessanta giorni sul termine di deposito della Relazione generale di consulenza; in tale circostanza l'esecutato ha fornito email e numero di telefono mobile per una più celere comunicazione per i necessari successivi accessi, autorizzando il CTU ad inviare ogni comunicazione all'indirizzo email: [redacted] . **(all. 6 verbale del 10/03/2020)**

In data 08/04/2021, tramite pec ed email, veniva comunicato alle parti il rinvio dell'accesso del 10 aprile alla data del 20/05/2020 alle ore 16,00 presso gli immobili oggetto di stima, causa i Dpcm emanati dal Governo a seguito del COVID-19.

In data 20/05/2020 all'ora fissata sono riprese le operazioni peritali alla presenza della sig.ra Lucia [redacted]; si è effettuato un rilievo dello stato dei luoghi e scattate alcune foto. E' stata

verbalizzata la dichiarazione della parte convenuta, che asseriva "*di aver consegnato al Custode Giudiziario sentenza di separazione consensuale con il proprio ex coniuge, sig. Maurizio [redacted], con la quale il Presidente del Tribunale di Avellino aveva assegnato l'immobile oggetto di accertamento quale "casa coniugale" alla Sig.ra Lucia [redacted] e figli conviventi nella qualità di ex moglie e proprietaria al 50% dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, mentre il restante 50% è di proprietà dell'ex marito, sig. Maurizio [redacted]*". Alle ore 17,00 si conclude il sopralluogo riservando il CTU accessi ulteriori per verifiche di misure dell'immobile esecutato. **(all. 7: verbale del 20/05/2020)**

Nel prosieguo delle operazioni peritali il CTU, senza redigere verbale, ha quindi proceduto alle operazioni citate ed in particolare ha rilevato misure dell'immobile pignorato, ispezionati gli impianti tecnologici accertando il loro funzionamento, ha accertato la fattezza delle opere di rifinitura, degli infissi interni ed esterni, dei pavimenti e dei rivestimenti murari, delle scale di accesso ai piani delle apparecchiature igieniche sanitarie, verificato l'altezza degli interpiani, constatato la divisione degli ambienti. Lo stato di conservazione del bene pignorato e la rispondenza dei vani alle planimetrie catastali.

In totale sono stati eseguiti ben 6 accessi interni ed esterni per avere piena cognizione di causa per adempiere al mandato conferito.

Si è, inoltre, proceduto ad accessi presso il Comune di Avellino per acquisire la necessaria documentazione urbanistica **(all. 8: richiesta doc. al Comune di Avellino)** e presso la Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Salerno e Avellino risultando, come detto, il fabbricato è stato dichiarato di importante interesse archeologico con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 26/05/1985, ai sensi della L. 1089/39 e quindi sottoposto a vincolo **(all. 9: richiesta doc. alla Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Salerno e Avellino).**

Si sono, inoltre, effettuate visure ed acquisite le relative planimetrie dei beni presso gli uffici del Catasto di Avellino.

GENERALITA'

Beni indicati nell'atto di pignoramento

Dall'atto di pignoramento, allegato al fascicolo processuale, risulta che il creditore procedente ha sottoposto a pignoramento immobiliare i beni in comproprietà tra la sig.ra Lucia [redacted] e l'ex coniuge sig. Maurizio [redacted] così descritti:

intera proprietà

- appartamento individuato in Catasto al foglio [redacted], p.lla [redacted] sub [redacted], cat. A/2, dell'estensione di mq 117 , ubicato nel Comune di Avellino al Corso Umberto I, al piano primo e secondo – civico 199;

Nel merito, è opportuno, già in questa sede, segnalare che dagli accertamenti eseguiti sui luoghi risulta che la fusione delle particelle effettuata al catasto non risulta nella conformità urbanistica.

Di seguito si riporta relazione di stima del bene pignorato completa di grafici planimetrici e descrizione fotografica, rimandando per il riepilogo dei dati più significativi all'apposita scheda sintetica riportata in allegato**.**

Principi generali sui criteri e metodi di stima

La parola "estimo" deriva da "stimare" che significa "attribuire un valore": l'estimo permette di esprimere giudizi circa la quantità di denaro che si deve attribuire ad un bene economico oggetto di stima, per soddisfare determinate esigenze pratiche (scopo della stima), in un certo momento, in un determinato mercato e, cioè, per individuare il cosiddetto relativo valore di stima.

Mentre il valore di mercato o prezzo rappresenta un dato certo storico determinato dall'incontro della domanda e dell'offerta, il valore di stima ha come caratteristica fondamentale la previsione, quindi, è un dato probabile anche se dovrebbe essere espresso sulla base di criteri di obiettività, raziocinio e buon senso. L'esperto tende a dare una valutazione soggettiva che deve però essere resa il più possibile oggettiva applicando il principio dell'ordinarietà. L'estimo è, quindi, un giudizio economico espresso da un esperto che, in seguito ad esigenze pratiche, sviluppa un percorso logico, cioè applica un metodo e trae le opportune conclusioni che si concretizzano nella definizione di una cifra. L'elemento iniziale ed indispensabile della stima, come sopra detto, è lo scopo di essa; la dottrina estimativa specifica che tutti i possibili scopi possono essere soddisfatti attraverso la determinazione dei seguenti aspetti del valore che rappresentano quindi i possibili criteri di stima: valore di mercato o di costo o complementare o di trasformazione o di riproduzione o di surrogazione. A secondo dei casi si sceglierà il criterio più adeguato.

Nel caso di specie, trattandosi di edificio di civile abitazione posto a fronte strada di un asse viario di primaria importanza della citta capoluogo - Corso Umberto I – in prossimità della "Casina del Principe" (edificio storico, risalente al 1591, realizzato per volontà del principe Camillo Caracciolo come luogo d'accesso ad un sontuoso parco retrostante che, ricco di alberi, piante e fiori esotici, era luogo ideale per caccia e diporto. Nel 1647, durante la rivoluzione di Masaniello, sia il castello che il parco subirono ingenti danni a seguito dei quali persero l'antico splendore. La struttura venne poi riconvertita in taverna ed albergo per i viaggiatori provenienti da Napoli e dirette a Foggia, Bari ed altre località pugliesi; risulta che tra le proprietà del Principe di Avellino vi era una Taverna in Porta delle Puglie).

L'edificio sorge, quindi, nella zona storica della città di Avellino; zona servita di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, rete dell'energia elettrica, rete idrica e fognaria, reti telematiche ad alta efficienza etc.) ed alcune opere di urbanizzazione secondaria (edifici di culto, uffici comunali, teatro comunale, edifici scolastici di vario grado), inoltre, nel raggio di circa 500 mt dall'immobile pignorato sono presenti negozi ed attività economiche di ogni genere, per cui sussistono oggettive condizioni per effettuare le necessarie comparazioni di prezzo, si può utilizzare il metodo di stima sintetico comparativa detto a valore di mercato, nonché, avendo acquisito il progetto di ricostruzione dell'immobile a seguito dei danni subiti dal sisma del 1980, è stato possibile ricavare anche il costo di ricostruzione dell'immobile all'attualità, come si vedrà a seguire nella relazione.

STIMA DEI BENI PIGNORATI

Proprietà ed atti di provenienza

Dalla certificazione notariale allegata al fascicolo processuale redatta dal notaio Sergio Cappelli, notaio in Bisignano (CS), risulta che i beni pignorati sono pervenuti alla sig.ra Lucia [redacted] con sede in Avellino mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Solimene del 24/06/1993 trascritto ai nn. [redacted] in data 01/07/1993, tra la sig.ra Lucia [redacted] ed il sig. Maurizio [redacted], e la controparte sig.ra Patrizia [redacted] nata a [redacted] il [redacted], C.F.: [redacted], avente ad oggetto l'originaria consistenza dell'immobile Fg. [redacted] p.lla [redacted] sub [redacted] e [redacted]. **(certificazione notarile del [redacted]-in atti)**

La sopracennata Certificazione attesta anche le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 II comma c.p.c. – Legge 3 Agosto n. 302), con emersione che ½ della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, Fabbricato in Avellino, Corso Umberto I n. [redacted], piano 1-2, distinto in catasto al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] categoria A/2 vani 6 è in testa all'esecutato e deriva dalla "fusione" degli immobili avvenuta il [redacted], protocollo n. [redacted], mediante soppressione degli identificativi catastali foglio [redacted] p.lla [redacted] sub [redacted] e [redacted].

Nel merito il CTU ha accertato che l'accatastamento per fusione eseguito dal Geom. [redacted] Antonio è avvenuto, a dire dello stesso tecnico, *"senza esecuzione di opere"*.

Fusione senza opere

Al fine di avere contezza di ciò è stato interpellato anche il geom. [redacted] Massimo che aveva provveduto all'accatastamento dei beni pignorati dopo i lavori di ricostruzione, il quale afferma di ricordare di aver curato per l'ex proprietaria- Sig.ra [redacted]- solo il cambio di destinazione d'uso del locale commerciale, tra l'altro non oggetto di causa.

In merito agli Uffici Tecnici del Comune di Avellino non risulta depositata alcuna istanza tecnica in merito, in quanto la fusione catastale è un intervento di manutenzione straordinaria, quindi va comunicato al Comune se si tratta di C.I.L.A che viene adottata se non viene richiesto intervento nelle parti strutturali dell'immobile (Comunicazione di Inizio Lavori) oppure S.C.I.A (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). A conclusione dei lavori, bisognava indicare la variazione per fusione catastale. Il tecnico incaricato avrebbe dovuto procedere alla soppressione dei subalterni identificativi delle unità immobiliari esistenti e a individuare un nuovo subalterno identificativo dell'unità immobiliare derivata dalla fusione.

In merito, è palese che sono state realizzate opere senza preventiva autorizzazione, che hanno permesso di accorpare il primo al secondo piano e quindi dalle due singole unità abitative ricavare una sola unità abitativa su due livelli, oltre ad eseguire opere accessorie. Non è stato possibile accertare l'autore di tale difformità l'ex proprietario oppure l'attuale, in quanto l'esecutata asserisce di non essere a conoscenza, mentre la Sig. [redacted] Patrizia -ex proprietaria-, raggiunta telefonicamente, afferma che i suoi interessi li curava il defunto coniuge Sig. [redacted] Domenico, pertanto, anche volendo essere collaborativa, non è a conoscenza di quanto operato.

Gli interventi effettuati all'immobile in oggetto, ancorchè realizzati in assenza di autorizzazione urbanistica e paesaggistica, non avendo prodotto danni al complesso sottoposto alle disposizioni di cui all'art. 12 del D.Lvo 42/2004 e ss.mm.ii., per cui non è possibile dare luogo all'approvazione in sanatoria *tout court* delle opere in oggetto senza che sia intervenuto il pagamento della sanzione prevista dal comma 4 dell'ex art. 160 del D.Lvo 42/2004 e ss.mm.ii.

Infatti, lo strumento della Sanatoria edilizia permette, attraverso il pagamento di una sanzione, sempre nel rispetto della normativa vigente oggi e al tempo dell'abuso, di regolarizzare la difformità, a cui va aggiunta la parcella di un professionista. Le sanzioni vengono evidenziate all'interno del Testo unico sull'edilizia Dpr 380/01.

Quelli riscontrati nell'immobile oggetto di causa possono classificarsi come "abusi minori (difformità parziale)", ad esempio piccole modifiche interne: ossia quando gli interventi costruttivi, pur se autorizzati, sono realizzati con modalità diverse, che incidono solo su elementi particolari e

non essenziali della costruzione. In questo caso è possibile sanare la situazione con una CILA in Sanatoria, per lavori già eseguiti. Esempi: spostamento o demolizione di tramezzi, realizzazione di nuovi bagni, apertura o chiusura porta, realizzazione soppalchi etc..

Nel 2020 è stato introdotto l'articolo 34-bis all'interno del Testo Unico sull'Edilizia che ha ampliato le tolleranze in materia di costruzioni. Esiste, inoltre, una lista di "piccoli abusi" (difformità non rilevanti), che non necessitano della sanatoria.
La sanzione amministrativa di una sanatoria, nel caso in cui non siano stati fatti dei frazionamenti, dei cambi di destinazione d'uso oppure degli aumenti di volume è pari a:

- ad € 333,00 nel caso in cui vengano comunicati i lavori in corso di realizzazione con una Cila tardiva. Ad esempio, hai iniziato a spaccare il muro del bagno e ti accorgi che necessitava di comunicazione e in quel momento invii la Cila.
- ad € 333,00 nel caso in cui vengano comunicati i lavori in corso di realizzazione con una Scia tardiva.
- ad € 1.000,00 nel caso in cui venga inviata la CILA a lavori ultimati.
- ad € 1.000,00 nel caso in cui venga inviata la SCIA a lavori ultimati.

Nel caso in cui l'abuso sia relativo ad *aumenti di volume* come la sopraelevazione, o *cambi di destinazione d'uso* o *frazionamenti*, si dovrà **versare il doppio** del **Contributo di Costruzione** (art. 36 T.U.E), che si sarebbe dovuto versare in caso di comunicazione precedente ai lavori.
A queste spese andranno aggiunte le spese per la parcella del professionista.

Vincolo Archeologico

Il Castello di Avellino situato tra due corsi d'acqua il Rio Cupo a nord e il Fiumicello a sud, sulla collina della Terra, che era più elevata ai tempi della fondazione, dalla tradizione locale degli eruditi si fa risalire generalmente al VII-VIII sec. dopo Cristo. Questo periodo cronologico riveste grande importanza per la Valle del Sabato, poiché corrisponde al momento in cui viene abbandonata la citta di Abellinum (presso Atripalda), situata sulla riva sinistra del fiume, intorno al VI sec. d.C., e la popolazione si disperde in misura prevalente lungo la serie di collinette, sia lungo la stessa valle del Sabato ed anche lungo la rete stradale che collegava questo centro con la pianura campana ed il Beneventano.

Persisteva, infatti, in quel periodo una situazione di grave declino economico e demografico che accentuò il processo già da tempo in atto di spopolamento degli antichi centri urbani romani lungo le grandi arterie imperiali e nelle zone di pianura a favore di nuovi e talvolta in coincidenza di più sicuri insediamenti sulle sommità di colline e montagne (castra).

Le cronache locali ci tramandano la notizia di una antica torre quadrata di 10 m di lato, costruita "ad emplecton"; successivamente con l'aggiunta di un recinto e di alcune torri minori poste intorno a questo nucleo centrale il castello prese la forma che conservò sino ai primi tempi feudali.

Dal castello provengono materiali romani, tra cui un importante iscrizione funeraria, oggi conservata al Museo Irpino, dedicata a L. Pinario Natta duoviro della tribù Galeria, a cui si riferisce un'altra lapide riportata da C.I.L., n. 1129. Altri monumenti romani di importantissimo valore Campanile del Duomo di Avellino. Peraltro, recentemente (settembre 1983) durante i lavori di sistemazione del fondo stradale della via Umberto I°, che conserva nell'andamento curvilineo l'allineamento del perimetro esterno della città altomedievale, sono fuoriuscite tracce di una grande struttura muraria in tufo con tracce di intonaco che potrebbero riferirsi cronologicamente all'impianto urbanistico più antico del nuovo sito. Tale rinvenimento riveste grande importanza, perché l'interpretazione del dato archeologico può compensare la ricostruzione degli avvenimenti storici, con la conseguente trasformazione territoriale della valle del Sabato tra il VI e il IX sec. d. C., lì dove, come in questo caso, la fonte scritta non riesce a produrre un quadro complessivo degli aspetti della formazione della città nuova rispetto al nucleo romano di Abellinum.

Tali considerazioni rendono necessario l'imposizione del vincolo, art. 1 e 3 per le aree interessate dalle strutture, articolo 21, per le aree circostanti, per una più incisiva azione di tutela, perché tale nucleo ha già subito un notevole degrado.

Il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, vista la legge n. 1089 del 1939 sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, considerato che nel Comune di Avellino in località largo Castello

esistono cospicui avanzi di un castello il cui primo impianto risale al periodo tra il VII-VIII secolo dopo Cristo, di estremo valore storico per la conoscenza di un quadro complessivo degli aspetti per la promozione dei nuclei abitati del territorio della Valle del Sabato tra il VI e il IX sec. d.C., appartenenti al Demanio dello Stato ai sensi dell'art. 44 della cennata legge 1089/39", considerato che detti resti sono di importante interesse archeologico, sempre ai sensi della sopra richiamata legge, ed insistono sugli immobili di cui all'elenco:

Comune	FG	Partita	P.lle	Intestate
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Per cui il Ministero ha ritenuto necessario creare intorno ai suddetti ruderi un'area di rispetto affinchè non vengano realizzate opere che potrebbero compromettere la prospettiva, e nello stesso tempo alterare le condizioni ambientali, la visibilità ed il godimento dei medesi con la costruzione di nuovi edifici.

Quindi per perseguire le finalità suindicate occorre imporre particolari prescrizioni nei confronti dei sottoindicati immobili:

Comune	FG	Partita	P.lle	Intestate
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	

Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Avellino	[redacted]	[redacted]	[redacted]	

In riferimento agli artt. 1-3-4-21 della legge 1089/1939 il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ha decretato:

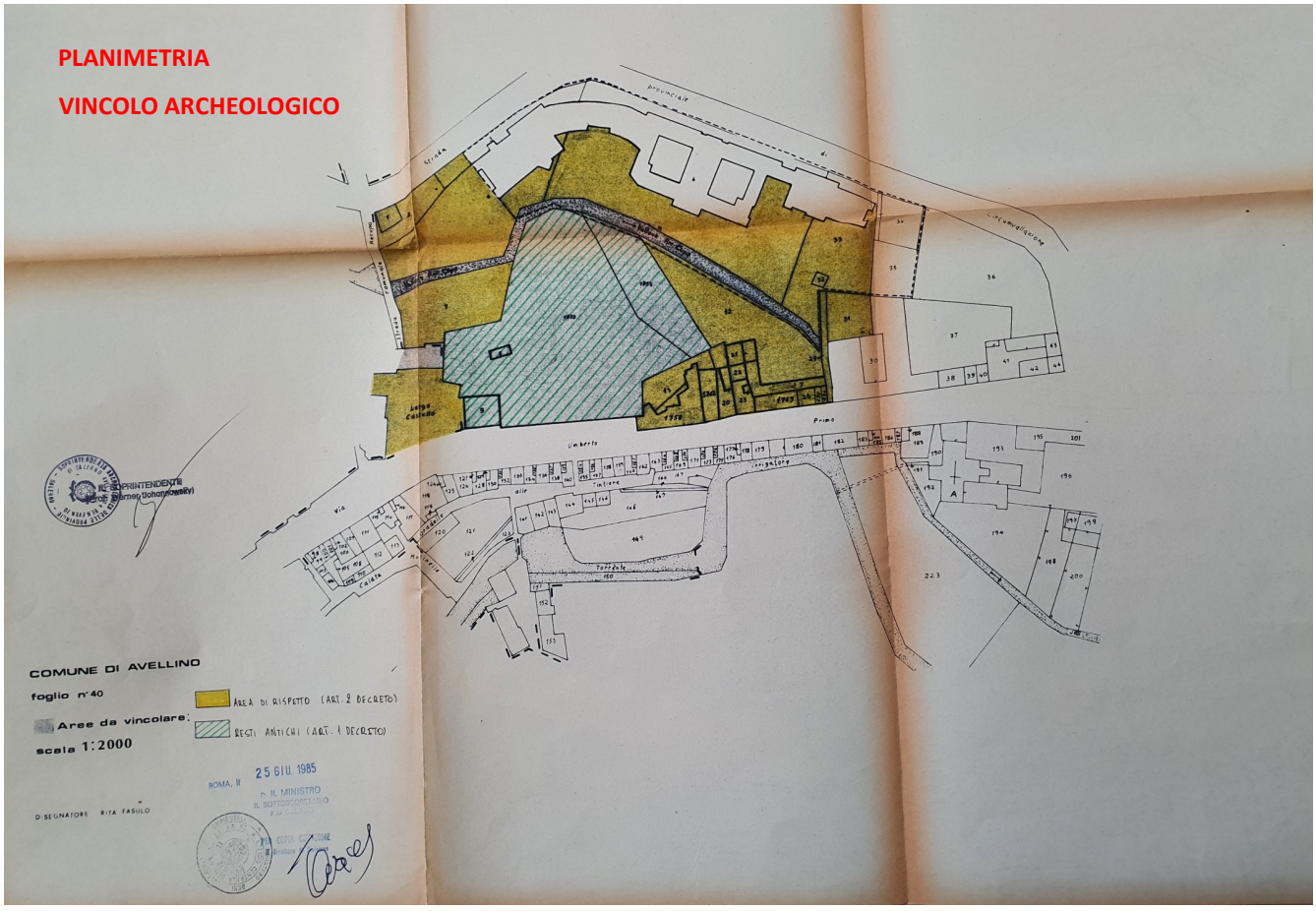
art.1 – Gli immobili sopraindicati, contenenti i resti sopradescritti, individuati in planimetria con il tratteggio verde, che fa parte integrante del presente decreto, sono dichiarati di importante interesse archeologico ai sensi della legge n. 1089/39" e sono quindi sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

art. 2 – Nei confronti degli immobili in planimetria con la coloratura in giallo vengono dettate le seguenti prescrizioni:

a) è fatto divieto assoluto di qualsiasi nuova costruzione e di modifiche di quelle esistenti.

Il decreto notificato ai proprietari dalla Soprintendenza Archeologica di Salerno, è stato trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino con efficacia nei confronti di ogni successivo

proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo. ***(all. 10:documentazione acquisita alla Soprintendenza Archeologica di Avellino)***:



Identificazione catastale – visure del C.T.U.

L'immobile oggetto di relazione è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino – Territorio Servizi Catastali nel modo che segue:

"Catasto Fabbricati del Comune di Avellino, Corso Umberto I n. [redacted], piano 1-2, in ditta

CATASTO FABBRICATI									
Ditta	Proprietà	Fg	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie catastale
[redacted] Lucia	1/2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	A/2	4	6 vani	€ 371,85	Mq 117
[redacted] Maurizio	1/2								

(all. 11: visure catastali storiche aggiornate al 09/03/2020 - 26/11/2021)

Detta unità in virtù di FUSIONE del [redacted], protocollo n. [redacted] in atti dal [redacted] (n. [redacted]/2015) deriva dalla soppressione degli identificativi catastali foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] e particella [redacted] sub [redacted].

L'unità foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted], in virtù di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del [redacted] protocollo n. [redacted] (n.[redacted]/2013) deriva dalla soppressione dell'originaria consistenza foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted].

L'unità foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted], in virtù di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del [redacted] protocollo n. [redacted] (n.[redacted]/2013) deriva dalla soppressione dell'originaria consistenza foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted]

Ubicazione, tipologia e confini

L'immobile oggetto di stima, costituito da un unico corpo di fabbrica oggetto di lavori di riparazione ed adeguamento antisismico ultimati nel 2007, è ubicato in Avellino al civico [redacted] di Corso Umberto I ed è prospiciente al marciapiede destro del Corso procedendo in direzione centro della città, fa parte di "*case a cortina*" a due/tre piani quasi tutte ristrutturate o ricostruite dopo il sisma dell'80. Quest'ultima definizione "casa a cortina" identifica quella tipologia di edificio, indipendente, costruito a ridosso del marciapiede e che confina con altri due edifici simili ai lati, formando appunto una "cortina" edilizia continua che solitamente caratterizza i centri storici dell'Italia.

Ci sono alcune caratteristiche che accomunano le villette a schiera alle case a cortina:

- due lati (solitamente paralleli) dotati di aperture e due lati completamente chiusi perché in aderenza agli edifici confinanti.
- di avere un prospetto principale verso la pubblica via (mediato da un piccolo giardinetto nel caso della villetta o direttamente a ridosso del marciapiede per la tipologia a cortina) e un prospetto privato verso un cortile o un giardino interno.
- Rispetto agli appartamenti, queste tipologie edilizie sono caratterizzate da una completa autonomia per quel che riguarda scelte progettuali e finiture rispetto agli edifici circostanti (compatibilmente con i regolamenti edilizi) e di una buona autonomia strutturale che permette pesanti interventi di ristrutturazione (anche demolizione e ricostruzione, con le dovute cautele).

Le case a cortina necessitano di alcune considerazioni aggiuntive in quanto solitamente sono più complesse da affrontare, sia perché più vecchie, sia per il difficile affaccio verso il marciapiede pubblico.

In primo luogo le problematiche: facendo parte dei nostri centri storici spesso risalgono ai primi anni del Novecento o sono addirittura precedenti, in alcuni casi hanno subito pesanti ristrutturazioni nel secondo dopoguerra (anni '50-'70), altre volte hanno la struttura originale in mattoni e legno. Questo significa che, nel migliore dei casi, la distribuzione, le aperture e gli spazi in

generale sono stati concepiti o adattati allo stile di vita delle persone alla fine del diciannovesimo/inizio del ventesimo secolo, nel peggiore dei casi ci sono serie problematiche strutturali, impiantistiche e di umidità o salubrità in generale.

Quasi sempre, è obbligatorio conservare la sagoma dell'edificio esistente per conservare la continuità della cortina urbana, comunque, per le abitazioni che non hanno caratteristiche di monumento, c'è ampio spazio di manovra per quel che riguarda disposizioni interne e aperture verso il cortile interno. Per l'immobile oggetto di causa vige il vincolo archeologico sopra richiamato che ha condizionato la stessa ricostruzione dell'edificio.

Per quanto riguarda i confini si evidenzia che l'immobile pignorato confina a nord (affaccio posteriore secondario) con area a verde di proprietà privata in ditta terzi, a est con area di sedime di un fabbricato diroccato in ditta terzi a ovest con corpo di fabbrica ricostruito in ditta terzi, a sud (affaccio anteriore principale) è rivolto al marciapiede di Corso Umberto I.

Stato di Possesso

E' innanzi tutto da premettere, che, nel corso degli accertamenti eseguiti, lo scrivente ha incontrato grosse difficoltà dovute allo stato di pandemia in atto e che quindi gli accessi sono dovuti tenersi con tutte le necessarie cautele del caso ed i reciproci timori e preoccupazioni.

Dal primo accesso il CTU ha verificato che l'immobile pignorato era utilizzato come abitazione principale da parte dell'esecutato con i suoi figli **(all. 12: rilievo foto-planimetrico del C.T.U)**. Tale questione è stata approfondita dal custode giudiziario, nominato dal G.E. nella persona dell'Avv. Maurizio Ricci .

Valutazione

- ***Descrizione dei beni oggetto di stima***

Per verificare la reale consistenza dei beni e le loro condizioni attuali si sono effettuati accertamenti sul posto eseguendo rilievi foto-planimetrici che si allegano alla presente relazione, costituendone parte integrante

Trattasi di fabbricato per civile abitazione, si estrae dalla relazione del Custode Giudiziario

<< omissis …..L'immobile è compreso in un piccolo fabbricato urbano, nel quale sono comprese al piano terra anche proprietà di terzi, che trova accesso da un portoncino prospiciente la via pubblica. Il fabbricato risale ad epoca precedente al sima del 1980. L'appartamento su due livelli, si compone di tre stanze con una piccola cucina e due vani bagno, in discrete condizioni.

Allo stato l'immobile, completamente arredato, è occupato dalla esecutata e dai suoi figli, in età maggiore ma privi di reddito, come dichiarato dalla stessa esecutata la quale ha chiesto di poter continuare ad occupare l'appartamento, non avendo la possibilità di trasferirsi altrove per ragioni economiche e che in ogni caso l'appartamento le era stato assegnato quale residenza del nucleo familiare all'esito della separazione consensuale dei coniugi, omologata dal Tribunale di Avellino, riservandosi di inviare al sottoscritto copia del predetto provvedimento giudiziario.

La esecutata dichiara altresì la insussistenza di oneri condominiali e che il fabbricato, dopo i danni prodotti dal sisma del 1980, era stato interessato da lavori di riparazione beneficiando della cosi detta ordinanza 80…… omissis>> .

- ***Rilievo tecnico e Stato d'uso***

L'edificio si compone di un corpo di fabbrica a forma rettangolare che si sviluppa su quattro impalcati, piano terra, primo, secondo e sottotetto. Al piano terra vi è l'ingresso con una rampa di scale molto appesa e lunga che accede al primo piano dell'appartamento, sullo stesso piano terra vi è un locale commerciale intestato ad altra ditta. Il primo piano dell'appartamento, zona giorno, è composto da un ambiente salone tinello – ambiente pluriuso- al quale smonta la scala di accesso, cucina e bagno ed antibagno. Il secondo piano che si accede tramite una scala in legno porta nella zona notte dove vi sono due camere da letto, di cui una matrimoniale con bagno annesso, in prossimità dell'altra camera vi è bagno ed antibagno.

Al sottotetto, in parte praticabile, si accede mediante gradevole scala in ferro battuto.

Il fabbricato avente superficie complessiva pari a circa mq 130.18, presenta dimensioni in pianta pari mt 7,99x7,31 ed altezza complessiva pari a mt 13,00; il piano primo e secondo, identificato in catasto fabbricati al fg. [redacted], p.lla [redacted] sub [redacted], presentano una superficie utile pari a:

- Primo piano mq 52,58
- Piano secondo mq 47,88

ed altezza pari a:

- Piano Primo 3,77 mt.
- Piano secondo 3,06 mt

L'accesso all'immobile pignorato avviene dal marciapiede di Corso Umberto I al civico [redacted], attraverso un portoncino in legno contornato da ornie ed arco in pietra. Alle spalle del portoncino vi è una scala a rampa unica, alquanto appesa, con rivestimento delle alzate e pedate in granito, lungo la parete della scala è fissato un corrimano in legno per tutta la lunghezza della scala. La scala porta al piano primo, zona giorno dell'appartamento pignorato, composto da un open-space (soggiorno- tinello) ed angolo cottura con affaccio sul prospetto principale – finestra nell'angolo cottura e balcone nell'open-space. Tramite porta scorrevole vetrata si accede alla zona servizi – antibagno (ripostiglio/stireria), bagno – con affacci finestrati sul lato secondario posteriore. Nel soggiorno è presente un camino a tiraggio naturale con bocca ad elle. L'appartamento è termoautonomo e la caldaia è posizionata nell'antibagno al primo piano. Mediante la gradevole scala in legno a giorno si accede al piano secondo dell'appartamento, nella zona notte, dove sul pianerottolo affacciano le porte delle camere da letto. La matrimoniale con affaccio sul prospetto principale mediante balcone ed è servita da un bagno in camera con finestra e porta vetrata, anche la porta della stanza è vetrata per dare luce naturale al corridoio della zona notte. Tramite porta scorrevole si accede alla zona riservata alla camera dei figli, stanza finestrata con affaccio sul prospetto posteriore. In tale area del piano secondo insiste anche un bagno e una lavanderia, vani dotati di aria e luce. Dalla camera matrimoniale attraverso una porta scorrevole si accede alla scala in ferro battuto che porta nel sottotetto non abitabile, comunque adibito, per quanto possibile vista l'altezza, a svago e come ripostiglio.

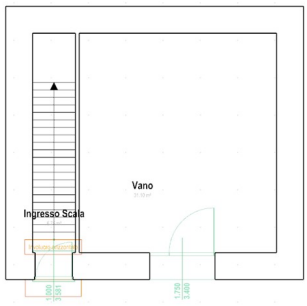
L'appartamento è dotato dell'impianto di illuminazione, dell'impianto idrico sanitario, dell'impianto TV e satellitare, dell'impianto telefonico, dell'impianto di acqua calda sanitario ed è termoautonomo (CALDAIA BAXI LUNA 240 FI 24KW A GAS METANO CAMERA STAGNA TURBO) con radiatori in ghisa, nonché di caminetto, per cui si può asserire che l'appartamento è dotato di tutti i confort, a meno di un impianto elevatorio che agevoli l'accesso a persone disabili.

Le rifiniture sono di tipo normale, i pavimenti in gres porcellanato di seconda scelta, come i rivestimenti dei bagni che presentano greca ad una certa altezza. Il primo piano ha un'altezza di 3,77

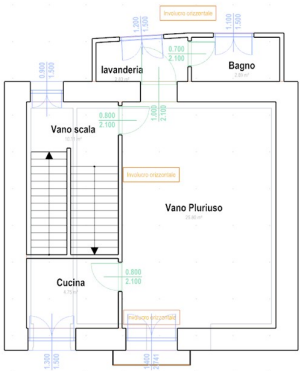
mt, mentre il secondo piano ha un'altezza di 3,06 mt.. Al piano terra l'immobile confina con locale commerciale in ditta Eredi [redacted] Domenico, mentre il prospetto principale confina con il marciapiede di Corso Umberto I, il prospetto posteriore con proprietà in ditta [redacted] Rino, il lato ad est confina con proprietà in ditta [redacted]. Nel complesso lo stato d'uso dei pavimenti, degli impianti delle rubinetterie, dei serramenti e in buono stato, fatto salvo per la facciata esterna del portoncino d'ingresso, che necessità di essere ritinteggiato previa scartavetratura ed asportazione dell'attuale vernice e della tinteggiatura del parete e del soffitto dove è installata la caldaia. Gli infissi esterni sono in legno a taglio termico con vetrocamera con apertura anche a vasistas, dotati di scudi interni in legno. L'interpiano del sottotetto è variabile da zero a circa 1,80 al colmo, sulle due falde sono stati realizzati dei lucernari che permettono di usufruire di luce naturale ed aria, dotato di pavimento in gres porcellanato di seconda scelta ed isolato termicamente con pannelli di spessore 3 cm., dotato anche d'impianto elettrico e d'illuminazione. Le porte sono tamburate, i battiscopa sono in gres porcellanato di seconda scelta. Le persiane sono in legno di colore verde, che chiudono al primo ed al secondo piano del prospetto principale finestra e balconcino, mentre sul prospetto posteriore chiudono le finestre della gabbia scala e quelle dei bagni ed antibagni.

La parte dei bagni ed antibagni è realizzata con architettura a bovindo.

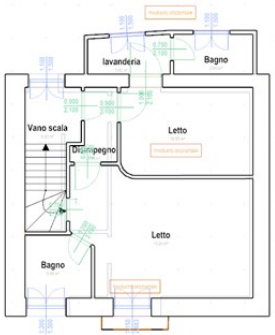
Le condizioni generali dell'immobile pignorato appaiono soddisfacenti, non sono presenti segni di cedimento strutturale, pur essendo il fabbricato pienamente caricato ed in esercizio da 14 anni.



Pianta Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo

- ***Provenienza e Lavori riparazione fabbricato***

Con atto di compravendita innanzi al Notaio Trifuoggi Carlo, notaio in Solofra, in data [redacted] repertorio [redacted] e raccolta n. [redacted], trascritto il [redacted] ai n.ri [redacted] la Sig.ra [redacted] Patrizia, nata a [redacted] il [redacted], C.F.: [redacted], residente a [redacted] alla via [redacted], 4, ha acquistato l'appartamento al primo piano composto da due vani ed accessori, facenti parte del fabbricato sito in Avellino al Corso Umberto I n. [redacted] ed è rilevato nel N.C.E.U. alla partita [redacted], foglio [redacted], particella [redacted] sub [redacted], vani 3, categoria A/4, classe 11°, RC Lire 840. Risulta pubblicata in data [redacted] ai numeri [redacted], presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali (Direzione Generale delle Antichità e Belle Arti), ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della Legge n. 1089/39, trascrizione del decreto ministeriale in data 25/06/1985 con il quale è stato dichiarato di interesse particolarmente importante il fabbricato nel quale è sito l'immobile in oggetto. In virtù di quanto sopra ai sensi dell'art. 32 della citata legge rimane condizionato all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero da effettuarsi nel termine di mesi due dalla data della denuncia prevista dall'art. 30 della Legge 1089/39.

Con atto di compravendita innanzi al Notaio Trifuoggi Carlo, notaio in Solofra, in data [redacted] repertorio [redacted] e raccolta n. [redacted], trascritto il [redacted] al n.[redacted] la Sig.ra [redacted] Patrizia, nata a [redacted], C.F.: [redacted], residente a [redacted] alla via [redacted], 4, ha acquistato l'appartamento al secondo piano composto da due vani e mezzo, facenti parte del fabbricato sito in Avellino al Corso Umberto I n. [redacted] ed è rilevato nel N.C.E.U. alla partita [redacted], foglio [redacted], particella [redacted] sub [redacted], categoria A/4, classe 11°, RC Lire 700. Risulta pubblicata in data [redacted] ai numeri [redacted], presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali (Direzione Generale delle Antichità e Belle Arti), ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della Legge n. 1089/39, trascrizione del decreto ministeriale in data 25/06/1985 con il quale è stato dichiarato di interesse particolarmente importante il fabbricato nel quale è sito l'immobile in oggetto. In virtù di quanto sopra ai sensi dell'art. 32 della citata legge rimane condizionato all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero da effettuarsi nel termine di mesi due dalla data della denuncia prevista dall'art. 30 della Legge 1089/39

La Sig.ra [redacted] con nota del [redacted] chiedeva al Comune di Avellino che il contributo della Legge 219/81 e la relativa concessione dei lavori di riparazione del fabbricato de quo veniva intestato alla medesima, a seguito dell'acquisto di tutto il fabbricato, revocando il mandato all'Avv. Vittorio [redacted] amministratore del condominio a suo tempo costituito.

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Avellino è stata acquisita la seguente documentazione relativa all'immobile pignorato.

In data [redacted] veniva depositato il progetto di variante dei lavori di riparazione e di adeguamento antisismico del fabbricato di corso Umberto I n. [redacted] – Legge n. 219/81, a firma dell'ing. Giuseppe [redacted]. Dalla relazione tecnica si evince che le tre unità immobiliari costituenti il fabbricato sono state vendute dai vecchi proprietari alla Sig.ra [redacted] Patrizia che richiese la rivisitazione della distribuzione interna degli immobili, che le rampe delle scale tra il primo e secondo piano venissero realizzate in legno e che il corpo a sbalzo posteriore avesse le dimensioni preesistenti.

L'Arch. Michele [redacted], quale tecnico incaricato dalla delegata alla riparazione L. 291/81 Sig.ra [redacted] Patrizia per la richiesta del certificato di agibilità del fabbricato urbano al C.so Umberto I civ. [redacted], riparato ex art. 10 L.219/81 con provvedimento n. [redacted] e succ., in data [redacted] con dichiarazione ex art. 25 comma 1/b DPR n. 380/01, dichiara che i lavori di riparazione del fabbricato in oggetto sono stati ultimati in data [redacted], come risulta dal certificato di ultimazione lavori redatto dal D.L. ing. Giuseppe [redacted], che l'intervento di riparazione risulta realizzato in conformità al progetto approvato come da provvedimento n. [redacted] del [redacted] e succ., che detto fabbricato risulta abitabile in quanto i muri allo stato convenientemente prosciugati e gli ambienti sono salubri, che tutte le unità immobiliari sono idoneamente utilizzate secondo le destinazioni d'uso del progetto approvato (n° 2 abitazioni e n° 1 attività commerciale), che detto fabbricato risulta adeguabile alla normativa di cui alla L. 13/89 sulle barriere architettoniche, che non è richiesta alcuna certificazione di prevenzione incendi, che l'intervento di riparazione non ha modificato il regolare preesistente allacciamento alla pubblica fogna e al pubblico acquedotto.

- ***Pratiche edilizie***

A marzo 1984 l'ing. Giuseppe [redacted] presentava al Comune di Avellino la Determinazione provvisoria del contributo per la ricostruzione del fabbricato oggetto di causa – legge n 219/81 e succ. mod. e integr. D.L. n. 19 del 28/02/84, con riserva di rideterminare in modo definitivo il contributo all'atto della presentazione del progetto definitivo. La domanda al Comune per il contributo veniva presentata in data 31/03/1984 al n. [redacted] dall'Avv. [redacted] Vittorio nella qualità di Rappresentante del Condominio del fabbricato de quo, così composto:

Piano	Proprietario	dati catastali	Superficie mq	Volume	Contributo Lire
[redacted]	[redacted]	[redacted]	49,21	129,68	8.396.456
[redacted]	[redacted]	[redacted]	51.42	137,48	41.417.250

[redacted]	[redacted]	[redacted]	59.12	138.47	46.429.950
				Totale contributo richiesto	**96.243.656**

L'allora Sindaco di Avellino Lorenzo Venezia con provvedimento n [redacted] in data 09/11/1988 autorizzò ad edificare e concesse il contributo ai sensi dell'art. 10 e 14 della Legge n 219/81e succ. mod. ed integr.

Piano	Proprietario	dati catastali	Superficie mq	Volume	Contributo Lire
[redacted]	[redacted]	[redacted]	49,21	129,68	6.875.388
[redacted]	[redacted]	[redacted]	51.42	137,48	31.601.984
[redacted]	[redacted]	[redacted]	59.12	138.47	23.920.782
				Totale contributo concesso	**62.398.154**

Per l'accoglimento dell'istanza l'ing. [redacted] dovette richiedere nulla osta al Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, in quanto tale Ministero con Decreto del 25/06/1985 ha stabilito che detto fabbricato cade in zona di importante interesse archeologico, nella quale ai sensi della legge n. 1089 del 1.6.1939 è fatto divieto assoluto di qualsiasi nuova costruzione e di modifica di quelle già esistenti.
Quindi, acquisito il nulla osta, all'istanza del 16/11/1987, dalla Soprintendenza Archeologica di Salerno con n. [redacted] del 01/04/1988 per i lavori di ristrutturazione del fabbricato di Corso Umberto I n. [redacted] fg. [redacted] p.lla [redacted], alla condizione che:

- venga conservata la tipologia strutturale dell'immobile, in particolare le altezze relative e totali;
- la copertura venga realizzata sullo stesso tipo di quella originari;
- vengano conservate le aperture esistenti sui vani prospicienti corso Umberto;
- vengano rispettati sia gli intonaci tradizionali che i materiali del luogo, in particolare il calcare delle cornici in pietra calcarea dei balconi, finestre e degli archi della porta d'ingresso.

gli interventi previsti sono i seguenti:

1. la scomposizione del tetto;
2. la demolizione di tutti i solai e della scala;
3. la ricostruzione dei solai in latero-cemento ancorati ai cordoli di pari altezza, armati con quattro ferri Ø 16 e staffe Ø 8 passo 25 cm;
4. il tetto sarà ricostruito in legno, ma non spingente sui muri e si garantirà una adeguata connessione fra gli elementi costituenti l'orditura;
5. le attuali piattabande in tavole di legno saranno sostituite con travi di ferro ammorsate nelle murature;
6. le rampe della scala saranno in cemento armato;
7. i divisori interni in laterizio e malta cementizia;
8. i vani interni avranno rifiniture civili.

- Come detto, con atti:
  - del 29/06/1990 Rep. N. [redacted] e di Raccolta n. [redacted]
  - del 05/06/1991 Rep. N. [redacted] e di Raccolta n. [redacted]

  il Notaio Carlo Trifuoggi ha rogato la compravendita a favore della Sig.ra [redacted] Patrizia dell'intero fabbricato di Corso Umberto I civici [redacted] al N.C.E.U. alla partita [redacted] fg. [redacted] p.lla

[redacted] sub [redacted] ciò, previa verifica del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali da esercitarsi entro 6 mesi dalla data degli atti – Risulta pubblicata in data 16/08/1986 ai numeri 9833/8581, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali (Direzione Generale delle Antichità e Belle Arti), ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della Legge n. 1089/39, trascrizione del decreto ministeriale in data 25/06/1985 con il quale è stato dichiarato di interesse particolarmente importante il fabbricato nel quale è sito l'immobile in oggetto. In virtù di quanto sopra ai sensi dell'art. 32 della citata legge rimane condizionato all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero da effettuarsi nel termine di mesi due dalla data della denuncia prevista dall'art. 30 della Legge 1089/3

Piano	Proprietario	Acquirente	dati catastali	Vani	Categoria	Classe	Rendita catastale Lire	Prezzo di Vendita Lire
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	2,5	A/6	10	390	10ML
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	3	A/4	11a	840	36ML
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	2,5	A/4	11	700	30ML
						Importo Totale di vendita		**76ML**

per cui la nuova proprietaria, come detto, in data 14/07/1992 presenta istanza al Comune di Avellino di avere intestato il contributo e la relativa concessione relativa ai lavori di riparazione del fabbricato di che trattasi – Istanza acquisita al protocollo comunale al n. [redacted] in data 16/07/1992.

L'ing. [redacted] il 29/09/1992 consegnava all'Ufficio Ricostruzione Privata del Comune di Avellino nuovo elaborato tecnico, che accoglieva le richieste della nuova proprietaria delle tre unità immobiliari costituenti il fabbricato di:

- di rivedere la distribuzione interna degli immobili;
- di realizzare la rampa di scala tra il primo ed il secondo piano in legno.

L'ing. [redacted] indica in tale circostanza anche la variazione dell'interpiano del piano secondo ridotta a 3.15 m, ed il nuovo importo complessivo dei lavori da eseguire e degli oneri complementari per Lire 134.513.889.

Con provvedimento concessorio n. [redacted] il Comune di Avellino elevava il contributo di cui ai lavori di riparazione ed adeguamento sismico del fabbricato di Corso Umberto I civico [redacted] a Lire 142.873.939.

L'ing. [redacted] con verbale di giuramento del [redacted] asseverava alla Prefettura di Avellino la Perizia stragiudiziale dei lavori di riparazione del fabbricato condominiale di Avellino Corso Umberto I nn. [redacted] – Legge n. 219/81- relativa i nuovi prezzi.

Dalla Relazione sull'andamento dei lavori della ricostruzione del fabbricato urbano di corso Umberto I n. [redacted] in ditta [redacted] Patrizia, redatta e giurata dal Geom. Carmine [redacted] in data [redacted] innanzi al Giudice di Pace di Avellino si estrae quanto segue:

- Impresa esecutrice [redacted] soc. coop.
- Progetto principale, redatto dall'Ing. Giuseppe [redacted], autorizzato con provvedimento n. [redacted]
- Progetto di variante, redatto dall'Ing. Giuseppe [redacted], autorizzato con provvedimento [redacted]
- Somma finanziata con provvedimento n. [redacted] per € 47.544,57
- Stato finale dei lavori redatto in data 15/02/1996
- Situazione economica della pratica per i lavori eseguiti € 70.463,35

Dallo Stato Finale dei lavori eseguiti si estrae la seguente tabella riassuntiva delle opere eseguite e delle quantità realizzate, con i prezzi aggiornati al Prezzario della Regione Campania anno 2021 - BURC n. 30 del 22.03.2021 è stata pubblicata la Delibera della Giunta Regionale n. 102 del 16.03.2021 ad oggetto "D.lgs. 18 Aprile 2016, n.50 - L.R. 27 febbraio 2007, n. 3. Approvazione Prezzario regionale dei Lavori Pubblici anno 2021" –:

Designazione dei lavori e delle sommistrazioni	Quantità	P. U. anno 2021	Importo anno 2021
Scavo a sezione obbligata eseguito a mano	18,22	31,30	570,29
Demolizione di muratura di tufo, ecc	33,94	127,48	4 326,67
Taglio a sezione obbligata di muratura di tufo	34,98	83,15	2 908,59
Demolizione di tramezzi di spessore cm 10/15	139,11	8,43	1 172,70
Demolizione di tramezzi di spessore oltre cm 15	25,01	11,27	281,86
Rimozione di pavimenti, rivestimenti, ecc	81,08	8,50	689,18
Spicconatura d'intonaco, ecc	201,72	5,60	1 129,63
Scomposizione di solai in legno o ferro	152,77	7,08	1 081,61
Rimozione di tela o rete da soffitto	42,23	7,08	298,99
Rimozione di graticciato di legname	42,23	56,66	2 392,75
Scomposizione del manto di tegole	74,8	14,16	1 059,17
Scomposizione di grossa armatura di tetto	55,3	9,21	509,31
Trasporto di materiali provenienti da tagli	147,98	45,00	6 659,10
Muratura di tufo di spessore fino a cm 40	10,41	263,00	2 737,83
Muratura di tufo di spessore oltre cm 40	13,52	379,00	5 124,08
Sovrapprezzo per malta cementizia nelle murature di tufo	23,93	10,00	239,30
Muratura di mattoni pieni, ecc	21,1	335,77	7 084,75
Trametti di mattoni forati di cm 8	55,78	26,20	1 461,44
Tramezzi di mattoni forati di cm 12-13	40,52	28,16	1 141,04
Tramezzi di mattoni forati di cm 14-16	21,05	32,18	677,39
Sovrapprezzo per malta nelle murature di mattoni	30,74	10,00	307,40
Magistero di cuci e scuci con muratura di tufo, ecc	13,4	773,57	10 365,84
Perforazione fino a m 4 e diametro fino a 45 mm nel tufo	15 340,00	1,80	27 612,00
Perforazione fino a m 15 e diametro fino a 45 mm nel tufo	4 200,00	1,00	4 200,00
Iniezione di miscela di cemento a pressione	25	348,15	8 703,75
Conglomerato cementizio dosato con q.li 2	8,09	180,00	1 456,20
Conglomerato cementizio dosato RBK 250	32,7	135,77	4 439,68
Compenso per casseforme per strutture in elevazione	104,83	30,88	3 237,15
Ferro in tondini per diametri fino a 10 mm	421,43	3,50	1 475,01
Ferro in tondini per diametri oltre 10 mm	1 651,71	5,50	9 084,41
Solaio in c.a. a laterizi per kg/mq 250 e luci fino a m 4	15,15	59,10	895,37
Solaio in c.a. a laterizi per kg/mq 250 e per luci da m 6 a m 8	40,45	79,41	3 212,13
Solaio con travetti precompressi e laterizi per kg/mq 250 e per luci da m 4 a m 6	30,66	51,54	1 580,22
Solaio con travetti precompressi e laterizi per kg/mq 250 e per luci da m 6 a m 8	44,56	55,63	2 478,87
Tavellonato con laterizi di cm 6-8, ecc	64,98	20,00	1 299,60
Profilato di ferro ad ala larga, ecc	1 490,49	3,50	5 216,72
Tegole piane alla napoletana, ecc	71,67	34,39	2 464,73
Intonaco liscio all'esterno	111,14	18,64	2 071,65
Intonaco liscio all'interno	632,04	16,66	10 529,79
Massetto sottile di sabbia e cemento	71,67	14,49	1 038,50
Massetto isolante con argilla espansa	7,29	603,00	4 395,87

Pavimento di piastrelle in cotto forte smaltato	109,8	158,48	17 401,10
Lastre di marmo bianco di cm 3	0,2	131,45	26,29
Lastre di pietra di Trani di spessore cm 3	7,92	158,00	1 251,36
Rivestimento di pareti interne	90,44	39,03	3 529,87
Zoccoletto in piastrelle di gres, ecc	75,93	14,96	1 135,91
Puntellatura di strutture in legname	0,57	539,00	307,23
Tavolato per anditi e ponteggi	32	15,00	480,00
Ponteggio o incastellatura realizzata con elementi sovrapponibili	134,4	6,14	825,22
Portone in legno in pich-pine	3,19	958,15	3 056,50
Porta interna di abete	12,67	220,61	2 795,13
Invetriata di legno pich-pine maggiore di mq 3	7,33	209,40	1 534,90
Invetriata di legno pich-pine minore di mq 3	9,79	203,00	1 987,37
Invetriata di legno pich-pine ad un battente	6	169,61	1 017,66
Scuretto di legno douglas	16,95	120,00	2 034,00
Controtelaio di legno abete	52,25	13,83	722,62
Mostra o dietromostra di legno abete	178,99	14,56	2 606,09
Imbotto o succielo di legname	0,48	88,00	42,24
Serratura di legno comune	5	20,00	100,00
Serratura di tipo Yale	1	36,00	36,00
Maniglia in ottone	8	15,00	120,00
Fornitura in opera di rete elettrosaldata	1802,25	3,00	5 406,75
Serrande avvolgibili di acciaio	6,34	98,72	625,88
Tinteggiatura a tempera all'interno	121,36	4,55	552,19
Tinteggiatura con pittura lavabile all'interno	420,24	19,46	8 177,87
Tinteggiatura con pittura lavabile all'esterno	169,5	32,00	5 424,00
Verniciatura di opere in legno a colori naturali	47,31	11,92	563,94
Verniciatura a smalto su opere in legno	5,86	25,00	146,50
Impianto idrico con apparecchi da 1 a 5	17	230,00	3 910,00
Impianto idrico con acqua calda, ecc	14	180,00	2 520,00
Impianto di scarico di apparecchi igienico-sanitari	17	225,00	3 825,00
Vaso igienico, ecc	4	160,00	640,00
Apparecchiatura per vaso igienico	4	190,00	760,00
Sedile per vaso, ecc	4	30,00	120,00
Bidet in porcellana, ecc	3	350,00	1 050,00
Apparecchiatura per bidet, ecc	3	200,00	600,00
Lavabo di cm 50*65, ecc	1	250,00	250,00
Lavabo di cm 70*56, ecc	3	450,00	1 350,00
Apparecchiatura per lavabo	4	560,00	2 240,00
Piatto per doccia	1	186,00	186,00
Apparecchiatura per doccia	3	350,00	1 050,00
Lavatoio in opera, ecc	1	463,00	463,00
Apparecchio per lavatoio	1	85,00	85,00
Impianto elettrico: punto luce ad interruttore	17	32,50	552,50
Impianto elettrico: punto luce a deviatore	7	89,00	623,00
Impianto elettrico: presa luce	25	35,00	875,00
Impianto elettrico: presa forza motrice	7	65,00	455,00

Impianto elettrico: presa TV	9	55,00	495,00
Interruttore automatico elettromagnetico	2	241,00	482,00
Interruttore differenziale salvavita	2	250,00	500,00
Quadro elettrico, ecc	1	250,00	250,00
Betoncino cementizio su murature	206,51	65,00	13 423,15
Vetrata isolante 4-6-4	12,36	150,00	1 854,00
Fornitura di cemento per iniezioni	25	25,00	625,00
Fornitura in opera di canali di gronda	14,8	30,00	444,00
Scossalina in lamiera zincata	20,6	25,00	515,00
Scala in legno in opera	1	9500,00	9 500,00
Rivestimento a cappotto di pareti	58,36	90,00	5 252,40
Lastre di granito di spessore cm 2	3,88	350,00	1 358,00
Bucciardatura di lastre di marmo	5,28	45,00	237,60
Impianto di riscaldamento	304,62	50,00	15 231,00
			281 238,82
		aumento del 28%	78 761,18
		Importo totale lavori all'attualità	**360 000,00**

che restituisce l'importo del costo dell'intervento se fosse eseguito oggi – PREZZO AL NUOVO.

Dagli elaborati grafici allegati alla Contabilità Finale dell'ing. Giuseppe [redacted] relativa ai lavori di riparazione ed adeguamento antisismico del fabbricato al Corso Umberto I ai nn. [redacted] con la Legge n. 219/81, si può accertare che i provvedimenti concessi con l'ultima perizia di variante hanno lasciato divise le due unità abitative al primo piano ed al secondo piano oggetto di causa e che quindi solo successivamente sono state fuse in una unica unità abitativa, mediante lavori interni senza alcuna autorizzazione risultante agli atti.

Come detto dall'esame dei documenti acquisiti presso UTC del Comune di Avellino si è potuto evincere che il fabbricato è stato riparato a seguito della concessione edilizia n. [redacted] e succ., di cui ultima C.E. n. [redacted].

I lavori di riparazione del fabbricato residenziale in muratura sito al Corso Umberto I nn [redacted] particella catastale [redacted] del foglio [redacted] del catasto urbano di Avellino, vennero eseguiti dall'Impresa Esecutrice Soc. Coop. [redacted] (NA) con inizio il [redacted] e vennero terminati il [redacted].

- ***Certificato di Collaudo***

Il Certificato di Collaudo Statico venne emesso dall'Ing. Aldo [redacted] iscritto all'Albo Professionale di Avellino al n. [redacted], depositato al Genio Civile di Avellino in data [redacted].

Da tale atto si evince che:

- la struttura portante del fabbricato è in muratura, in parte in blocchi di tufo ed in parte in pietrame calcareo, legati con malta cementizia, rinforzata da rete elettrosaldata e betoncino, iniezioni di cemento e paretine in c.c.a.;

- i solai sono del tipo latero-cemento con travetti prefabbricati, gli sbalzi delle balconate ed i cornicioni sono realizzati a soletta piena in C.A.;
- i divisori interni in mattoni forati e malta cementizia.

- ***Certificato di Agibilità***

Il Comune di Avellino, a seguito di istanza del [redacted] presentata dalla sig.ra [redacted] Patrizia, nella allora qualità di delegata alla riparazione del fabbricato L.219/81, ha rilasciato in data [redacted] il CERTIFICATO di AGIBILITA' del fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare con la seguente consistenza:

piano	n. unità	descrizione/vani	annessi
Piano terra	1	Locale commerciale	1 wc
Piano primo	1	abitazione	1 wc, 1 disimpegno
Piano secondo	1	abitazione	1 wc, 1 disimpegno

Dal Certificato di Agibilità e da quando accertato durante le operazioni peritali il fabbricato risulta regolarmente allacciato alla fogna comunale e al pubblico acquedotto; il fabbricato è dotato delle dichiarazioni di conformità di cui alla legge 46/90 per quanto riguarda l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

Ciò per quanto riguarda l'originaria particella [redacted], in quanto, come detto, la "fusione" dei sub avvenuta [redacted], mediante soppressione degli identificativi catastali foglio [redacted] avvenuta *"senza esecuzione di opere"*, **lascia trapelare palesemente l'esecuzione di lavori senza preventiva autorizzazione e quindi realizzati in difformità urbanistica,** che, posso aver inficiato la validità del Certificato di Agibilità rilasciato a seguito dei lavori di riparazione, non fosse altro che gli impianti elettrico, idrico e termico sono variati, oltre alla realizzazione di nuovi tramezzi divisori ed abbattimento di tramezzi, nuove aperture, scala in ferro.

- ***Caratteristiche della zona***

L'area dove sono ubicati i beni oggetti di stima è situata sul Corso Umberto I del Comune di Avellino, lungo una fascia sub pianeggiante senza segni di dissesto in atto e/o in preparazione; da un punto di vista sismico è da rilevare che il Comune di Avellino ricade in Zona 2 – media sismicità-, mentre dal punto di vista idrogeologico la zona è ricompresa in un area a pericolosità bassa o trascurabile.

E' ancora da notare che l'area in oggetto, ubicata a poca distanza dal centro di Avellino e dalla casa comunale, dista circa 1,5 Km dal raccordo autostradale AV-SA e a circa 6 km dal raccordo autostradale NA-BA, ricade in zona vincolata archeologicamente.

- ***Rilievi e verifiche catastali***

E' innanzitutto da riferire che dalle planimetrie acquisite in catasto relative al foglio [redacted] p.lla [redacted]. sub [redacted], risulta che sulle stesse, sono riportate distribuzioni interne del bene pignorato (piano terra e primo piano) non conformi allo stato attuale dell'immobile.

In definitiva, da quanto esposto, risulta che, prevedendo di far assumere i necessari costi di regolarizzazione catastale (correzioni delle planimetrie catastali depositate per renderle rispondenti allo stato di fatto), agli eventuali acquirenti dei beni pignorati, si dovrà decurtare il costo delle spese tecniche da sostenersi dal valore complessivo di stima dei beni. Nel precisare che il CTU valuta tali spese nell'ordine di € 4.000,00 omnia comprensive, appare quasi superfluo ricordare che la regolarizzazione catastale in oggetto non può prescindere dalle regolarità urbanistica delle stesse opere, per i cui approfondimenti si rinvia all'apposito paragrafo che segue.

- ***Verifica di conformità urbanistica***

A seguito di istanza avanzata all'UTC del Comune di Avellino dallo scrivente nella qualità di CTU, il Responsabile del Servizio Piani e Programmi, visto il Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera di C.C. n. 18 del 23/01/2006 ed approvato con D.P.G.P. n. 1 del 05/01/2008, ha certificato che l'immobile distinto in catasto al foglio [redacted] p.lla [redacted] sub [redacted] risulta classificato dal Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera di C.C. n. 18 sub 13 del 23/01/2006 ed approvato con D.P.G.P. n. 1 del 15/01/08 come segue:

tavola n. 2 – Azzonamento e destinazioni d'uso:
Foglio [redacted] p.lla [redacted] : "Zona A Storica" – " A1 Collina la Terra", art. 11 – " Residenza con P.T. per servizi alle persone – parrucchieri, sarti, calzolai, lavanderie, estetisti, etc.- (Res. max 100%; Serv. alle pers. max 20%)" – art.2;

tavola n. 3 – Modalità d'intervento:
Foglio [redacted] p.lla [redacted] : "Zona A Storica" – " A1 Collina la Terra", art. 11 – " Zone B di impianto recente", in particolare " Zone consolidate residenziali – indice di completamento Uf=0,7 mq/mq", art. 14;

tavola n. 7 – Vincoli e fascie di rispetto:
Foglio [redacted] p.lla [redacted] :

- immobile tutelato ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- Area a rischio archeologico (art. 2-ter L. 109/05 e smi)

Certifica, anche, che la particella ricade nella fascia di metri 150 per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi ai sensi del T.U. 1775/33.

Il Responsabile, inoltre, certifica che l'immobile in questione non è stato interessato da incendi ai sensi della legge 29 ottobre 1993 n. 428 e ss.mm.ii.

(all. 13: attestato di certificazione urbanistica rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Avellino)

Si da atto, infine, che nel corso dei sopralluoghi non è stato consegnato dalla sig.ra [redacted] Lucia attestato di prestazione energetica riguardante l'immobile pignorato; nel merito, dall'esperienza maturata dallo scrivente in tale ambito ed anche in considerazione che, allo stato attuale, sul lato est l'immobile confina con un rudere, e che quindi tale parete di confine non è coibentata e tanto meno, oggi, beneficia degli apporti termici dell'immobile confinante, si può presupporre che la classe energetica non può che essere bassa (F-G).

Le classi energetiche sono dieci e vanno dalla A4 (per le case più efficienti), alla G (per le case meno efficienti). Ogni classe si caratterizza per un intervallo di consumo energetico, attraverso l'indice di prestazione energetica globale *(EPgl): kWh al metro quadro per anno*, necessario per riscaldare l'ambiente d'inverno, raffrescarlo d'estate, produrre acqua calda sanitaria, illuminarlo e ventilarlo.
Si riporta la tabella di classificazione energetica degli edifici con le relative fasce di consumo di ciascuna classe:
Classe A4: minore o uguale a 0,40 EPgl
Classe A3: maggiore di 0,40 EPgl e minore o uguale a 0,60 EPgl
Classe A2: maggiore di 0,60 EPgl e minore o uguale a 0,80 EPgl
Classe A1: maggiore di 0,80 EPgl e minore o uguale a 1,00 EPgl
Classe B: maggiore di 1,00 EPgl e minore o uguale a 1,20 EPgl
Classe C: maggiore di 1,20 EPgl e minore o uguale a 1,50 EPgl
Classe D: maggiore di 1,50 EPgl e minore o uguale a 2,00 EPgl
Classe E: maggiore di 2,00 EPgl e minore o uguale a 2,60 EPgl
Classe F: maggiore di 2,60 EPgl e minore o uguale a 3,50 EPgl
Classe G: maggiore di 3,50 EPgl

Dai riscontri effettuati in loco si è potuto verificare una sostanziale conformità urbanistica tra quanto realizzato e quanto autorizzato, a meno di opere modeste che non compaiono nei grafici autorizzati. In particolare, si è riscontrato che al piano secondo nella camera da letto matrimoniale è stata realizzata una porta scorrevole che permette l'accesso ad una scala in ferro battuto che porta al sottotetto. Altri interventi minori ai tramezzi ed agli impianti idrico, termico ed elettrico.

E' evidente che, anche se tali opere sono in sé poco rilevanti rispetto all'insieme del complesso edilizio, è necessario comunque prevedere una loro regolarizzazione urbanistica ed in tal caso appare anche conveniente prevedere di eseguire un'ulteriore verifica più particolareggiata per poter controllare l'eventuale sussistenza di ulteriori piccole difformità che potrebbero essere sfuggite in questa sede. Nel merito si precisa, comunque, che, dalle verifiche effettuate in Comune, lo scrivente ritiene che non dovrebbero sussistere particolari difficoltà per ottenere la loro sanatoria; nel merito si prevede un costo omnia comprensivo pari a circa € 2.000,00, importo che sarà detratto dal valore

di stima complessivo degli immobili pignorati, prevedendo di far assumere tali costi agli eventuali acquirenti, così come previsto per le operazioni di regolarizzazione catastale.

- ***Determinazione del valore economico dei beni***

L'immobile da stimare, ubicato su C.so Umberto I n. [redacted], confina ad est con un edificio diroccato e ad ovest con edifici di tre o quattro piani fuori terra realizzati in seguito al sisma del 1980.

I parametri urbanistici sono: Zona A storica: A.1 Collina La Terra
Destinazioni d'uso: Residenza con P.T. per servizi alle persone Residenza 100% max Servizi alle persone 20% max.
I parametri edilizi sono: N° piani max 4 Piani, H max linea di gronda dell'edificio confinante, spessore del corpo di fabbrica mt.12 max, Rapporto di copertura 60% max.
Distanza dai confini Confine est/ovest: in aderenza nel rispetto dei diritti acquisiti.
Distanza dal filo stradale rispetto del filo edilizio esistente
Comune di Avellino - PUC approvato con D.P.G.P. n. 1/2008
per quanto detto, è un immobile a destinazione residenziale, costituito da un corpo di una cortine di case. Come tale rientra in un mercato immobiliare alquanto singolare, che presuppone un'approfondita conoscenza dello stesso e delle transazioni commerciali che si verificano e si sono verificate nel tempo, tenuto, ovviamente, inoltre, conto della particolare localizzazione.

Nel caso di specie, quindi, si è prestata la massima attenzione ad applicare il metodo di stima sintetica comparativa a valore di mercato; inoltre, nel caso in esame si ha anche l'opportunità di valutare i prezzi del nuovo e ad essi applicare una decurtazione che tenga conto delle reali condizioni attuali basata su un'analisi semplificata.

Passando ora ad analizzare i dati disponibili per il mercato omogeneo di Avellino, per ciò che concerne i valori di mercato delle strutture edilizie similari, si sono espletate indagini presso operatori immobiliari locali del settore, intese a reperire i prezzi al metro quadrato commerciale (parametro unitario delle compravendite); tali valori sono stati confrontati, per ogni opportunità, anche con i prezzi desumibili dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative al mercato omogeneo di Avellino **(all. 14: tabella quotazioni immobiliari Avellino - Agenzia del Territorio)** e da riviste specializzate. Ovviamente, i dati presi in esame hanno riguardato edifici residenziali aventi caratteristiche simili a quelle del bene pignorato, anche se riferiti al nuovo o a recenti costruzioni; tali valori sono stati mediati per ottenere un valore medio per unità di superficie attendibile.

In definitiva, da tale analisi risulta un valore di mercato medio per unità di superficie di edifici residenziali, siti nel mercato omogeneo di Avellino, nuovi o di recente edificazione, pari a **€/mq 1.450,00**.

Per tener conto del reale stato del bene oggetto di vendita giudiziale, innanzi descritto, che influenzano, per quanto detto, l'appetibilità commerciale del bene pignorato, lo scrivente ha

effettuato un approfondito studio sia dello stato delle strutture che degli impianti, valutando altresì le difficoltà di vendita. Da tale complessa analisi il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, ritiene che, nel caso di specie, sia da applicare una riduzione pari al 30% rispetto al prezzo medio innanzi determinato.

Sviluppando i calcoli, **si ritiene congruo stimare per il complesso edilizio oggetto di studio, un valore di mercato per unità di superficie pari a €/mq 1015** (€/mq 1450 * 0,70) .

Restano, a questo punto, da determinare le superfici in gioco a cui applicare il parametro di prezzo unitario innanzi stimato. Nel merito, va osservato che siamo in presenza di superfici diverse per valore, in considerazione non solo della loro tipologia strutturale ma anche delle loro diverse destinazioni d'uso. Per tener conto di tali situazioni, che contribuiscono a rendere "unico" il bene pignorato, si ritiene di dover individuare una sorta di "*superficie convenzionale*" a cui applicare il prezzo di mercato unitario innanzi determinato.

A tal proposito, si rileva, innanzitutto, che per tutte le superfici destinate a vani scala di accesso ai piani, non si debba assegnare un valore di prezzo, in quanto le stesse costituiscono delle pertinenze necessarie al raggiungimento dei vani e, quindi il loro valore si considera insito nel valore delle superfici destinate alla residenza. Per quanto riguarda, invece, la superficie del sottotetto- visto l'utilizzo e l'annessione all'immobile pignorato mediante la realizzazione della porta scorrevole e la scala in ferro, si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del 70% della superficie utile.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva di calcolo della superficie convenzionale valutata secondo i criteri innanzi descritti:

descrizione locale			rilievo mq	coefficiente	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Immobile pignorato	piano primo		mq 65,93	100%	mq 65,93
	primo secondo		mq 65,93	100%	mq 65,93
	sottotetto		mq 65,09	34%	mq 21,83
	Vano scala	ingresso - primo piano	mq 10,11	0%	mq 0,00
		primo piano - secondo piano	mq 6,20	0%	mq 0,00
		secondo piano - sottotetto	mq 3,20	0%	mq 0,00
				TOTALI	mq 153,69

punto si può stimare per il bene pignorato il seguente valore di mercato al netto degli oneri di regolarizzazione catastale/urbanistica:

€ 155.995,35 (MQ 153,69X €/MQ 1015)

Come detto precedentemente il prezzo del nuovo è pari ad € 360.000,00, a cui occorre detrarre il valore del locale commerciale al piano terra pari ad € 60.000,00, per cui il valore a nuovo dell'immobile esecutato è pari ad € 300.000,00, ad esso si va ad applicare una decurtazione che

tenga conto delle reali condizioni attuali basata su un'analisi semplificata, valutabile nella percentuale del 48% per cui a questo punto si può stimare per il bene pignorato il seguente valore di mercato al netto degli oneri di regolarizzazione catastale/urbanistica:

€ 156.000,00 (€ 300.000 X 52%)

In definitiva, avendo previsto di far assumere agli eventuali acquirenti i costi di regolarizzazione catastale / urbanistica, così come stimati nei precedenti paragrafi per un costo complessivo di € 6.000,00 si assume il seguente:

PREZZO BASE per la VENDITA GIUDIZIALE

Dell'immobile pignorato alla Sig.ra [redacted] Lucia, sito in Avellino al Corso Umberto I n. [redacted], ed identificato al N.C.E.U. al foglio [redacted] p.lla [redacted] sub

€ 150.000,00 (€ 156.000,00 - € 6.000 x oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale)

E' da tenere presente, a questo punto, che nella valutazione effettuata non si è tenuto conto della ipotesi di ripristinare lo stato ante intervento di fusione delle due unità; tale scelta, deriva dal fatto che, allo stato, il bene pignorato può risultare più appetibile, ma il ripristino delle unità originarie comporterebbe una più semplice divisione del bene tra il proprietario pignorato, Sig.ra [redacted] Lucia, ed il proprietario non pignorato, Sig. [redacted] Maurizio, in modo da valutare e porre all'asta esclusivamente il bene assegnato all'esecutato. Ad ogni buon conto, ritenendo di fare cosa utile, si è proceduto ad una valutazione sommaria dei due beni, secondo i medesimi criteri innanzi descritti per la valutazione del complesso immobiliare. Dall'analisi eseguita risulta che, tenuto conto che trattasi di piani diversi Primo e Secondo con unico accesso stimabile al nuovo in € 300.000, in considerazione della sua vetustà, delle sue condizioni attuali **(all. 12: rilievo fotografico del CTU)**, delle sue caratteristiche tecniche e di piano, si può stimare il suo valore effettuando un abbattimento del 50% dal valore del nuovo. In definitiva, qualora si ritenga di poter sottoporre a vendita giudiziale un solo Piano dei due del complesso immobiliare in oggetto, si può assumere per esso, come prezzo congruo di stima, il valore di € 75.000,00 [(€ 300.000 x 0,50)/2], per cui l'unità immobiliare cosi separata, potrebbe essere posta in vendita per un valore complessivo pari a:

€ 69.000,00 (€ 75.000 - € 6.000)

Per la decisione sulla possibilità di poter sottoporre a vendita giudiziale solo l'unità da frazionare ed assegnare all'esecutato, lo scrivente si rimette alla decisione dell'Organo Giudicante, a seguito della scelta verrà redatta APE per l'attuale lotto oppure per il lotto derivante dal frazionamento, ovviamente, con esecuzione di opere di divisione per un costo omnicomprensivo quantizzabile in € 10.000,00 da addebitare al lotto derivante dal frazionamento o meno, a secondo che sia il Piano Secondo oppure il Primo, visto che il sottotetto attrezzato resterà di pertinenza del piano secondo. Quindi, in definitiva, l'unità immobiliare cosi eventualmente separata, potrebbe essere posta in vendita per un valore complessivo pari a:

€ 59.000,00 - (€ 10.000) = PIANO SECONDO

€ 69.000,00 = PIANO PRIMO

CONCLUSIONI

Nel rimandare per ogni approfondimento ai paragrafi precedenti, si fa presente che in allegato 3 si riporta una scheda sintetica con il riepilogo dei dati di maggior interesse per il bene stimato:

- **SCHEDA SINTETICA DEL BENE OGGETTO DI VENDITA: SI VEDA ALLEGATO n. 3**

ELENCO ALLEGATI CONSULENZA TECNICA

Allegato 0 - SCHEDA SINTETICA RELATIVA AL BENE PIGNORATO OGGETTO DI STIMA;
Allegato 1 - Verbale di giuramento con conferimento dell'incarico;
Allegato 2 - Verbale di sopralluogo e relazione custode giudiziario avv. Maurizio Ricci;
Allegato 3 - Scheda sintetica del bene oggetto di vendita;
Allegato 4 - Scheda Verifica Documentazione;
Allegato 5 - Raccomandate e pec in data 24/02/2020 ditta debitrice e legale creditore procedente;
Allegato 6 - Verbale del 10/03/2020;
Allegato 7 - Verbale del 20/05/2020;
Allegato 8 - Richiesta documenti al Comune;
Allegato 9 - Richiesta documenti alla Soprintendenza Architettonica, belle arti e paesaggio prov. AV/SA;
Allegato 10 - Documentazione acquisita alla Soprintendenza Architettonica;
Allegato 11 - Visure e planimetrie/catastali richieste dal CTU;
Allegato 12 - Rilievo planimetrico/fotografico CTU;
Allegato 13 - Attestato di Certificazione Urbanistica UTC Comune Avellino;
Allegato 14 - Tabella quotazioni immobiliari Avellino- Agenzia del Territorio;
Allegato 15 - Documentazione acquisita all'UTC del Comune di Avellino – L. n. 219/81;
Allegato 16 - Certificato di Agibilità lavori L. n. 219/81.

Il C.T.U., ringraziando il sig. Giudice per la fiducia accordatagli, rende la presente relazione, composta di 32 pagine, in serena coscienza, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino, gennaio 2022

IL C.T.U.
Ing. Carmine Melillo