

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**

**SEZ. ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**CAUSA N° 211/2016 R.G.E.  
GIUDICE Dott. M. CUOCO**

---

**INDICE**

<b>CAP. 1</b>	<b>INCARICO</b>
<b>CAP. 2</b>	<b>PREMESSA</b>
<b>CAP. 3</b>	<b>INDAGINI</b>
<b>CAP. 4</b>	<b>DATI CATASTALI</b>
<b>CAP. 5</b>	<b>PROVENIENZA DEI BENI</b>
<b>CAP. 6</b>	<b>DESCRIZIONE GENERALE</b>
<b>CAP. 7</b>	<b>TITOLI AUTORIZZATIVI</b>
<b>CAP. 8</b>	<b>ABUSI EDILIZI</b>
<b>CAP. 9</b>	<b>DATI METRICI</b>
<b>CAP. 10</b>	<b>ELEMENTI VALUTATIVI</b>
<b>CAP. 11</b>	<b>VALORI CORRETTIVI</b>
<b>CAP. 12</b>	<b>VALORI</b>
<b>CAP. 13</b>	<b>SANZIONI</b>
<b>CAP. 14</b>	<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA ( A.P.E. )</b>
<b>CAP. 15</b>	<b>STATO DI POSSESSO DEI BENI</b>
<b>CAP. 16</b>	<b>FORMAZIONE LOTTI</b>
<b>CAP. 17</b>	<b>ISCRIZIONI</b>
<b>CAP. 18</b>	<b>VALORI DEFINITIVI</b>
<b>CAP. 19</b>	<b>CONCLUSIONI</b>

%%%%%%%%%

**Rilievo Fotografico**

**Verbale Sopralluogo**



**Tribunale di Benevento**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice delle Esecuzioni : Dott. M. Cuoco -**

**Procedimento :** Vendita immobiliare a carico dei Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e Sig. ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX di cui ai Ruoli Generali Affari Civili n°211/2016 promossa dalla Banca “ UniCredit S.p.A. “

**Oggetto:** Perizia di Valutazione Immobiliare –

**Cap. 1 - INCARICO**

In data 8/gennaio/2018 ( a seguito di precedente comunicazione di invito e-mail per nomina ricevuta in data 3/gennaio/2018) presso il Tribunale di Benevento, lo scrivente geom. Circelli Gustavo da Benevento, iscritto al proprio ordine professionale al n°1227, veniva incaricato di assumere il ruolo di C.T.U. per valutare i beni dei Sig.ii XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX siti nel Comune di Pietradefusi (Av) alla Via S. Gennaro ( già Via 1° Podestà civ. 33), individuato in una villetta costituita da piano terra e primo con sottostante locale box.

L'azione giudiziaria veniva promossa dall'Istituto Bancario “ UniCredit S.p.A.” con sede societaria a Milano in P. zza Gae Aulenti n°3 – Tower A - e legale in Roma alla Via Umberto Tupini, civ.180.

L'espletamento dell'incarico prevede le risposte ai seguenti quesiti:

- 1) Descrivere e valutare gli immobili sottoposti a pignoramento.
- 2) Accertare la liberalità da vincoli ed oneri reali sulla scorta dei documenti in atti.
- 3) Indicare se la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde alla loro individuazione catastale evidenziando eventuali cointestazioni.
- 4) Fornire le precise indicazioni catastali dei beni da usare ai fini della loro vendita.
- 5) Elencare i creditori iscritti.
- 6) Verificare la regolarità contributiva di oneri fiscali ( Spese condominiali, spese fisse di gestione, spese straordinarie ecc. ).
- 7) Verificare, qualora esistano unità edilizie, se sono date in locazione, la data di costruzione, l'osservanza della normativa urbanistica, l'influenza sul valore di eventuali oneri per condono edilizio e sanatorie.
- 8) Indicare gli eventuali conduttori.



- 9) Provvedere all'acquisizione delle certificazioni catastali aggiornate.
- 10) Reperire attestato di certificazione energetica (ACE o APE ) se esistente o in mancanza, provvedere alla sua redazione.
- 11) Indicare la possibilità di formare lotti per la vendita.
- 12) + altri....  
( si veda allegato n°1 ).

## **Cap. 2 - PREMESSA**

Il Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX ( C.F. : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ) e consorte Sig. ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXX ( , C. F. : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ), ) sono proprietari ( per la quota di ½ ciascuno ), della unità abitativa in cui risiedono al piano terra e primo e di locale box a piano terra nel Comune di Pietradefusi (Av ).

Detti beni sono oggetto di pignoramento a seguito di azione espropriativa promossa dalla Banca " UniCredit S.p.A." con sede a Milano alla P. zza Gae Aulenti, 4, (e per essa doBank S.p.A. ), a seguito di un credito vantato di €.105.221,15 ( si veda alleg. n°2 ).

Il procedimento è iscritto presso il Tribunale di Benevento - Sezione Esecuzione Immobiliare – al n°211 dell'anno 2016 del Registro Ruoli Generali.

La procedura espropriativa veniva registrata presso la Conservatoria di R.R.I.I. di Benevento in data 31/10/2016 al Repertorio Reg. Gen. n° 17228 e Reg. Part. n° 14285 (si veda alleg. n°3 ).

Facendo seguito all'incarico ricevuto invio lettera raccomandata A.R. n° 15028950592-7 alla ditta pignorata ( alleg. n°4 ), nonché al legale della parte attrice ( Avv. Bruno Meoli da Avellino), a mezzo invio telematico Email, per potere eseguire un primo sopralluogo per giovedì 18/01/2018 per le ore 10,00 – 10,30 circa sui luoghi oggetto di procedura.

In tale occasione recatomi unitamente ad un collaboratore presso l'abitazione dei Sig.ii XXXXXXXX – XXXXXXXX, riuscivamo ad accedere negli immobili di causa ( assenti qualsiasi legale), e ad eseguire l'ispezione con rilievo metrico, fotografico e raccolta informazioni.

A conclusione delle operazioni si redigeva verbale di sopralluogo.

## **CAP. 3 - INDAGINI**

Dovendo esperire l'incarico affidatomi ho avuto la necessità di effettuare la raccolta dei dati e pertanto ho eseguito le seguenti ispezioni:

- Ispezioni presso l'Ufficio Tecnico Erariale dell' "Agenzia del Territorio " di Benevento per visure documentali del 5/01/2018 e planimetrie censuarie.
- Istanza e visita presso l' " Ufficio Tecnico" del Comune di Pietradefusi (AV ) per recupero documentazione e grafici inerenti la progettualità dello stabile effettuate in data 8/02/2018 .

## **CAP. 4 - DATI CATASTALI**

Dalla lettura della visura catastale n° BN0001198 e BN0001200 del 5/01/2018 ( alleg. n° 5 a - b), planimetria relativa (alleg. n° 5 c ), scheda immobili n°5 "d" e n° 5 "e", nonché elenco subalterni e grafico 5 "f" e 5 "g", si osserva che lo stabile nel quale sono censiti l'appartamento ed il garage sono riportati al foglio n° 15 del



Comune di Pietradefusi (Av ), (cod. catastale: G611), particella n° 1046 dove l'unità residenziale è contraddistinta con il subalterno n°1 ed il locale box con il n° 2.

L'unità abitativa risulta classificata di categoria A/3 di classe n° 3, con consistenza vani n°7, Superficie Catastale di mq.169, mentre la Rendita Censuaria è di €. 289,22.

L'ubicazione è località P. zza S. Gennaro, Piano T./1°, s.n.c..

Il locale garage è contraddistinto nella categoria C/6, di classe 3°, di mq. 18, mentre la superficie catastale è di mq. 24, Rendita €. 31,61, Piano Terra, ubicazione P. zza S. Gennaro, s.n.c..

La ditta proprietaria risulta essere in entrambi i casi, quella dei Sig.ii Xxxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxxx Xxxxxxxx con regime patrimoniale di comunione legale per la quota di ½ ciascuno.

Dalla visione delle schede di planimetria catastale si osserva che l'immobile è stato denunciato all'U.T.E. di Benevento in data 23/novembre/2005 a cura del tecnico agronomo dott. Addonizio Angelo Raffaele.

Dalla visura planimetrica ( alleg. n° 5 d ), si nota che l'appartamento si sviluppa su n°2 piani ed è costituito da un vano ingresso, da un soggiorno prospiciente il locale garage sub. n°2, da un successivo disimpegno con vano scala per il piano superiore, da altro disimpegno dal quale si accede ad un vano wc con adiacente cucina. L'altezza interna è di m. 2,90.

Al piano piano superiore si osserva il pianerottolo di arrivo dal quale si immette ad una camera da letto, mentre su lato opposto si accede ad un piccolo disimpegno che divide due camere letto con bagno tra i due.

Questi locali danno su balcone unico prospiciente strada S. Gennaro ( già via 1° Podestà ).

Detti vani vengono riportati con altezza di m. 2,90.

Il fabbricato affaccia frontalmente su strada già menzionata, lateralmente su fabbricato part n°2164 e corte n°217, posteriormente su spazio n°215 e n°219 nonchè su ulteriore lato cortile e immobile n°634.

## **CAP. 5 - PROVENIENZA DEI BENI**

Dalla lettura delle visure catastali ( già alleg. n° 5a e b ), si osserva che i Sig. ii Xxxxxxxx Xxxxxxxx e consorte Xxxxxxxx Xxxxxxxx hanno acquistato gli immobili dai Sig.ii :

- Xxxxxxxx Xxxxxxxx , prop. per 3/12,
- Xxxxxxxx Xxxxxxxx , prop. per 3/12,
- Xxxxxxxx Xxxxx , prop. per 3/12,
- Xxxxxxxx Xxxxxxxx , prop. per 1/12,
- Xxxxxxxx Xxxxxxxx , prop. per 1/12,
- Xxxxxxxx Xxxxxxxx , prop. per 1/12,

con atto a cura del notaio dott. Des Loges di Avellino in data 16/03/2006, repertorio n°147109, voltura prot. n°AV0156276 in atti dal 16/11/2006, in quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

## **CAP. 6 - DESCRIZIONE GENERALE**

Le unità oggetto di procedura sono site alla Via S. Gennaro ( già via 1° Podestà ), in periferia a pochi chilometri dal centro abitato dove la tipologia prevalente è costituita da villette singole di pochi piani con cortile e spazi agricoli circostanti.



Dalla planimetria catastale si osservano l'esistenza di fabbricati non più presenti in quanto demoliti ed oggetto di ricostruzione post terremoto del 23/11/80 ma la loro sedimentazione è ancora riportata nella grafica della mappa.

Tale sorta è anche l'immobile in esame.

L'edificio è stato ricostruito a seguito degli eventi sismici del 23/11/80 e 14/02/81 beneficiando dei contributi statali L. n°219/81 e successive, nell'anno 1992.

L'immobile si sviluppa in n°2 piani fuori terra ed è costituito da unità residenziale a piano terra ( zona giorno ) con ingresso, zona soggiorno, disimpegno con scala per il piano superiore, successivo atrio con accesso a vano wc e limitrofa cucina, ( catastalmente sono indicati quale subalterno n°1 della particella n°1046 del foglio n°15 ), mentre a piano terra adiacente esiste locale box con accesso da strada esterna con immissione nel vano ingresso del manufatto ( catastalmente è il sub. n°2 ).

Il piano secondo è utilizzato a zona notte con n°3 vani ad uso letto dati da disimpegno da pianerottolo della scala con disimpegno e locale wc.

I locali sono collegati da balcone esterno prospiciente la strada comunale.

Strutturalmente l'immobile è realizzato con muratura di tufo dello spessore di cm. 45 a piano terra e cm. 40 a piano primo, solaio in latero cemento. La copertura è data da quinte di tufo con n°2 falde in latero cemento ricoperte di tegole di argilla. Al sottotetto si accede da botola su pianerottolo vano scala.

Le rifiniture sono moderne del tipo civile con porte in legno ed infissi esterni ( balconi e finestre in vetrocamera) con struttura in alluminio anodizzato e serramenti protettivi esterni; mentre il vano garage ha porte esterne in ferro.

L'altezza interna dei vani è di m.2,90 a p.t. e m. 2,88 a p.1°.

Il locale bagno a piano terra è dotato di box doccia, vasca lavapanni, vaso e bidet, rivestimento alle pareti; quello al vano superiore presenta vasca, lavabo, vaso e bidet, anch'esso dotato di rivestimento alle pareti.

Lo stabile è dotato da illuminazione per civile abitazione, acqua da condotta comunale, scarichi in fognatura anch'essa comunale. L'impianto di riscaldamento è in radiatori con caldaia in locale garage ed approvvigionamento da gas metano.

Nel vano ingresso a piano terra si sono osservate delle screpolature di pittura e di intonaci a livello di pavimentazione, mentre si ha presenza di condensa nel solaio di attacco con la muratura in qualche camera da letto a piano primo manifestantesi in oscuramento di pittura negli spigoli.

Dei locali hanno forma irregolare.

I vani sono riportati nei grafici a mia cura alleg. n°6 e rilievo fotografico relativo.

## **CAP. 7 – TITOLI AUTORIZZATIVI**

Facendo seguito alle mie richieste documentali sia scritte che verbali all'Ufficio Tecnico del Comune di Pietradefusi (Av), e successiva visita del 08/02/2018, è emersa la seguente autorizzazione:

- 1) Decreto n° 321 del 14/02/1991 emesso ai sensi dell'art. n°3 della Legge n°219/81 art. n°9 -10 e successive,( beneficio contributi di ricostruzione a seguito danni sismici del 23/11/80 e 14/02/1981), intestato alla Sig. ra ed ai suoi germani( precedenti proprietari ), per un importo di £.133.829.876 ( si veda alleg. n°7 e suoi grafici alleg. n°8 ).



## **CAP. 8 - ABUSI EDILIZI**

Con l'ottenimento dei grafici approvati allegati al decreto autorizzativo e raffronto con quelli ottenuti a seguito del rilievo eseguito, si sono riscontrate delle divergenze metriche, superficiali e di destinazione d'uso.

## **CAP. 9 - DATI METRICI**

Per la raccolta dei dati da utilizzare nell'analisi di calcolo dei valori da ricercare sono da reperire le superfici utili (calpestabili) dette S.U.A. (Superfici Utili Abitabili), al fine di ottenere la corretta quantificazione degli spazi esistenti e le superfici catastali (o commerciali), intese al lordo delle murature esistenti. Tali operazioni sono state eseguite secondo i metodi dispositivi legislativi varati e vigenti di cui agli articoli dei:

- D.P.R. n° 1142/1949 art. n° 49 .
- D.P.R. n° 138/1998 alleg. C.
- Norme U.N.I. n° 10750/2005.

Le aree dei balconi, terrazzi ecc. vengono calcolate nella percentuale della loro superficie come da D.P.R. n° 198/98 all. C., parag. 1 comma c ( 30% per Sup. da mq. 0,00 a mq. 25,00 e 10% per Sup. da mq. 25,01 in poi ).

Dall'esame della documentazione reperita e dai dati riscontrati durante il sopralluogo, ho potuto redigere la planimetria residenziale dell' immobile interessato dalla procedura: P. T/1° (sub. n°1) e dell'unità pertinenziale box ( sub. n°2 ) - (si vedano i grafici alleg. n°6 ).

Da questi ho potuto effettuare il calcolo delle superfici (Superfici Utili Abitabili – S.U.A.) e Sup. Utile, così distinte:

### **PIANO TERRA / PRIMO**

#### **S. U. A.: ( sub. 1 )**

1) - ingresso .....	- mq.	6,38
2) - sogg. ....	- mq.	15,35
3) - dis.1.....	- mq.	14,13
4) - dis.2.....	- mq.	2,27
5) - k .....	- mq.	12,03
6) - wc 1.....	- mq.	4,30
7) - dis. 3 .....	- mq.	5,22
8) - letto 1 .....	- mq.	19,77
9) - dis. 4 .....	- mq.	2,41
10) - letto 2 .....	- mq.	14,68
11) - wc 2 .....	- mq.	5,33
12) - letto 3 .....	- <u>mq.</u>	<u>17,12</u>
<b>Tot.</b>		<b>mq.118,99</b>

### **PIANO TERRA**

**S. U. – Box: ( sub. 2 )** ..... mq. 15,33

**S.N.R. :** - balcone -..... mq. 12,41



Adeguate: 30% x mq.12,41.= mq. 3,72

## SUPERFICI CATASTALI

Le superfici catastali ( o commerciali ), dei vani sono calcolate al lordo delle murature così come previsto dalle normative succitate. Pertanto l'appartamento oggetto di esame ha una superficie complessiva di mq. 118,99 e di non residenziale adeguata di mq. 3,72. Queste possono essere inquadrate nell'elenco del grafico seguente :

	<b>S. U. A.</b> mq	<b>SUP. CATASTALE</b> mq	<b>S.N.R.</b> mq	<b>S.N.R.</b> (adeguate) mq	<b>SUP.</b> Tot. mq
P. T/1° (sub.1 )	118,99	169,00	12,41	3,72	172,72
P. T. ( sub. 2 )	<b>S. U.</b> 15,33	24,00			24,00

## CAP. 10 - ELEMENTI VALUTATIVI

Dovendo procedere alla ricerca del probabile valore di mercato dell'appartamento in esame ritengo che il metodo corretto da utilizzare sia quello sintetico – comparativo.

Questo si ha dal confronto di unità similari idonee alla vendita e loro svisceramento nell'analisi di superfici e qualità, per potere estrapolare infine elementi utili al calcolo del successivo valore di ricerca da confrontare e ragguagliare con i parametri valutativi offerti dalle banche dati dell'agenzia " O.M.I.", (Osservatorio Immobiliare Italiano).

### RICERCA VALORI DI MERCATO :

Avendo effettuato ricerche ed analizzato i borsini di varie agenzie immobiliari, ho ritrovato le seguenti unità nel Comune di Pietradefusi ( Av) che ritengo utili per similitudine da potere confrontare per superficie e costo di vendita richiesto; esse sono:

1) mq. 158,00	€.	120.000,00	- Località Grottone -
2) mq. 46,00	€.	33.000,00	- Via 1° Podestà -
3) mq. 270,00	€.	130.000,00	- Via Marcangelo Milone -
4) mq. 160,00	€.	120.000,00	- C/da S. Sabino -
5) <u>mq. 80,00</u>	<u>€.</u>	<u>37.000,00</u>	- C. so V. Emanuele -
mq. 714,00	€.	440.000,00	



Volendo procedere al calcolo a mq delle unità esaminate è necessario eseguire la somma dei singoli valori ottenuti e suddividerli per quella delle loro superfici, pertanto si ha:  
Val. Tot. = €. 440.000,00 mentre la superficie complessiva ammonta a mq. 714,00, per cui il costo a mq. è ricavabile dal seguente rapporto Val./mq. = €.440.000,00 / mq. 714,00 = **€. 616,00 a mq.**

## **VALORI O.M.I.**

L'O.M.I. rappresenta l'agenzia dell' "Osservatorio Immobiliare Italiano" la quale raggruppa le banche dati delle associazioni immobiliari elaborandone i dati posseduti di concerto a quelli rilevati dagli elenchi dei rogiti notarili eseguiti.

L'associazione è costituita dalle federazioni delle seguenti categorie:

- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali.
- FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari –
- CNI - Consiglio Nazionale Ingegneri –
- AICI - Associazione Italiana Consulenti Immobiliari –
- ASSILEA - Associazione Italiana Leasing. –

In merito alla gestione dei dati posseduti l'Agenzia del Territorio (organo del Ministero delle Finanze), fa suoi i risultati presenti e ne pubblicizza il contenuto sia a mezzo stampa che in forma telematica.

Dalla visione dei dati relativi alle unità immobiliari a destinazione abitativa e box compresi nel comune di Pietradefusi (Av), l'Agenzia del Territorio prevede gli estimi riportati nell'alleg. n°9, ultimi noti riferiti al 1° semestre anno 2017.

Dalla lettura della visura catastale si osserva che la categoria di classificazione residenziale è la "A/2", la quale identifica unità di tipo civile, per cui i valori di vendita variano da un min. di **€. 520,00** ad un max **€. 630,00 a mq.**, mentre le unità box offrono un valore minimo di €. 315,00 a €. 430,00.

Volendo ricercare un più probabile valore dell'immobile (alla luce dei dati raccolti), ritengo utile mediare i valori riscontrati dall'analisi merceologica con quelli della banca dati dell'Osservatorio O.M.I..

Tali ultimi valori sono da adeguare alle condizioni oggettive della struttura: livello di piano, di superficie, di vetustà.

## **CAP. 11 - VALORI CORRETTIVI**

In merito alla ricerca dei parametri di adeguamento dei valori O.M.I. il Ministero delle Finanze ha emanato disposizioni per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006 n° 296 (finanziaria 2007):

### **1. Determinazione del valore normale degli immobili residenziali**

Il valore degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

**Valore normale = Valore normale unitario x superficie di (mq)**

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

**Valore normale unitario = Val OMI min + ( Val OMI max ) x K**

dove

Val OMI min e Val OMI max : indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in € / mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita dell'atto di compravendita.



K : ..... rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie ) K2 ( livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula :

$$K = ( K1 + 3x K2 ) / 4$$

dove

K1 ( Taglio superficie ) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 ( Livello di piano ) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

- **Coefficienti di adeguamento della categoria catastale**

Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tab. 1, col. 1 ) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (tab. 1 col. 2). Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tale caso adeguare il valore normale moltiplicando o dividendo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 3).

Conversione della tipologia edilizia OMI di quotazione mancante

Si rappresenta inoltre che, in mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo sotto riportato (Tab. 2, col. 3). In caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi saranno cumulati.

La tabella riporta i coefficienti correttivi per le conversioni da una tipologia O.M.I. inferiore ad una superiore. Si intende che laddove si rendesse necessario convertire una tipologia edilizia O.M.I. superiore ad una inferiore occorre invertire di segno l'operazione (es.: - : 1,20 anziché x 1,20 ).

**Tabella 1 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)**

1	2	3	
Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI Corrispondente	I Coefficiente correttivo
A/1	Abitazione di tipo signorie	Abitazione signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazione di tipo popolare	Abitazione economiche	- 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazione economiche	- 1,10
A/6	Abitazione di tipo rurale	Abitazione economiche	- 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	X 1,10
A/9	Castelli , palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	X 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici ristrutturati	-
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	-
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito , cantine e soffitti e se non unite all'unità abitativa	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle , scuderie , rimesse ed autorimesse	Box	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazioni diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	-
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazioni diversa senza radicali trasformazioni	Centri commerciali	-



**Tabella 2 (conversione della tipologia edilizia OMI , in caso di quotazione mancante**

1	2	3
Tipologia edilizia OMI DA:	Tipologia edilizia OMI A:	Il coefficiente correttivo
Abitazioni signorili	Vile e villini	-
Ville e villini	Abitazioni civili	X 1,20
Abitazioni civili	Abitazioni tipiche	-
Abitazioni tipiche	Abitazioni economiche	X 1,20
Box	Posto auto coperto	X 1,20
Posto auto coperto	Posto auto scoperto	X1,20

Da queste si evidenziano i criteri di taglio di superficie, di piano, di adeguamento alla categoria catastale ai quali si mediano i valori minimi e massimi di prezzi censiti nelle tabelle O.M.I.

## VETUSTA'

Il complesso edilizio è stato autorizzato nell'anno 1991 ed i lavori di costruzione erano iniziati successivamente.

Per potere determinare il grado di invecchiamento dell'immobile si adottano i principi contenuti nella L. n° 392 del 27/07/1978 ( in G.U. n° 211 del 29/07/1978 ), al fine di ritrovare il coefficiente di parametro di ragguglio.

Tale norma prevede uno stato di conservazione statico per i primi 5 anni ed un principio di degrado a decorrere dal 6° anno in poi in ragione dell' 1% annuo.

Nel caso in esame rapportando l'epoca dei lavori anno 1992 all'attualità 2018, si ha un periodo vitale di 26 anni.

Dalla visione della tabella " vetustà " di tale legge (si veda alleg. n° 10 ), si osserva per tale periodo, la enucleazione del coefficiente pari a 0,82.

## CAP. 12 - VALORI

### - VALORE O.M.I.

Da quanto precedentemente espresso per ricercare un valore unitario di normalità, si intende procedere ad una cernita delle quotazioni OMI.

L'analisi di tale metodologia di calcolo comporta l'utilizzo di parametri " K" che elaborano la superficie dell'immobile ( parametro  $k_1$  ) con quello di livello di piano (  $K_2$  ), la tipologia di eventuali valori correttivi in funzione della categoria catastale, dei prezzi min. e max. raccolti nelle tabelle dati dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, del coefficiente di degrado. Nel caso in esame si ha una ricerca del probabile valore del bene utilizzando i seguenti parametri:

- Sup. Tot. = sup. catastale + sup. non residenziale = mq. 169,00 + mq. 3,72 = mq. 172,72.
- Valore min. = € . 520,00 ( come da alleg. n°9 ).
- Valore max.= € . 630,00.( " " ).
- $K_1$  = mq. 172,72 ( ed essendo una superficie superiore a mq. 150,00 ha un rapporto correttivo =0,00.
- $K_2$  = piano terra e primo =( 0,00 + 0,40):2 = 0,20.
- Categoria catastale ( A/2 ) : coefficiente correttivo = 0.
- Vetustà = 0,82.



## **UNITA' RESIDENZIALE :**

In applicazione della formula O.M.I. si avrà:

$$K = ( K_1 + 3 \times K_2 ) : 4 = ( 0,00 + 3 \times 0,20 ) : 4 = 0,15.$$

Pertanto la ricerca del Valore Normale Unitario a mq. sarà ottenuto con la formula  $V = \text{Val. O.M.I. min.} + ( \text{Val. O.M.I. max} - \text{Val. O.M.I. min.} ) \times K =$

$$\text{€. } 520,00 + ( \text{€. } 630,00 - \text{€. } 520,00 ) \times 0,15 = \text{€. } 520,00 + ( \text{€. } 110,00 \times 0,15 ) = \text{€. } 520,00 + \text{€. } 16,50 = \text{€. } 536,50 \text{ a mq.}$$

Il valore dell'immobile sarà dato dal valore a mq. del costo per la sua superficie catastale ( mq. 172,72 ) ed adeguato al coefficiente di degrado;

$$V = \text{€. } 536,50 \times \text{mq. } 172,72 \times 0,82 = \text{€. } 75.984,71$$

**( €. Settantacinquemilenevecentottantaquattro,71 ).**

## **UNITA' BOX :**

Dati:

- Sup. Catastale : mq. 24.00
- Val. min. = €. 315,00 ( alleg. n°9)
- Val. max. = €. 430,00 ( " )
- K1: Sup. 24 mq. = 1
- K2 :Piano T. = 0
- C :coefficiente categ. Cat. C/6.= 1,20
- Vetustà ( 26 anni )= 0,82

In applicazione della formula O.M.I. si avrà:

$$K = ( K_1 + 3 \times K_2 ) : 4 = ( 1,00 + 3 \times 0,00 ) : 4 = 0,25.$$

Pertanto la ricerca del Valore Normale Unitario a mq. sarà ottenuto con la formula

$$V = ( \text{Val. O.M.I. min.} + ( \text{Val. O.M.I. max} - \text{Val. O.M.I. min.} ) \times K ) \times C =$$
$$= ( \text{€. } 315,00 + ( \text{€. } 430,00 - \text{€. } 315,00 ) \times 0,25 ) \times 1,20 =$$

$$= ( \text{€. } 315,00 + ( \text{€. } 110,00 \times 0,25 ) ) \times 1,20 = ( \text{€. } 315,00 + \text{€. } 27,50 ) \times 1,20 = \text{€. } 411,00 \text{ a mq.}$$

Il valore del box sarà dato dal valore a mq. del costo per la sua superficie catastale ( mq. 24,00 ) ed adeguato al coefficiente di degrado;

$$V = \text{€. } 411,00 \times \text{mq. } 24,00 \times 0,82 = \text{€. } 8.088,48 \text{ ( €. Ottomilaottantotto,48 ).}$$

## **- VALORE di MERCATO**

Altro metodo per la ricerca del valore del bene è quello di mercato.

Questo scaturisce dall'analisi dei dati della superficie utile abitativa netta dei vani Residenziali e di quella non residenziale, mitigata con i parametri del D.P.R. n°138 del 23/marzo/1998 ( sup. del 30% fino a mq. 25,00 e del 10% dell'eccedente ), moltiplicato per il costo del valore commerciale determinato dall'analisi dei borsini immobiliari esaminati e trascurando il coefficiente di vetustà perché si analizzano unità simili.

La superficie di calcolo della unità residenziale è data dalla netta mq. 118,99 + mq.3,72 = mq. 122,71.



Il valore di mercato dell'abitazione sarà dato dalla Superficie e dal valore precedentemente estrapolato.

$$V = \text{€} . 616,00 \times \text{mq} . 122,71 = \text{€} . \underline{75.589,36}$$

**( Settantacinquemilacinquecentottantanove,36 ).**

#### - VALORE DEFINITIVO RESIDENZIALE

Alle luce di quanto esposto il valore definitivo può essere ricavato dalla mediazione di quelli ottenuti ( € . 75.589,36 + € . 75.984,71): 2 = e cioè pari a **€ . 75.787,04**

**€ . Settantacinquemilasettecentottantasette,04.**

#### CAP. 13 – SANZIONI

Dal confronto tra i grafici redatti alleg. n°6 e quelli approvati alleg. n°8, si riscontrano delle divergenze costituite da spostamenti di tramezzature tra gli ambienti, mentre si ha una variazione di destinazione d'uso a piano terra dove un vano deposito è trasformato in locale cucina dell'alloggio con l'installazione dei servizi necessari ( acqua, scarichi relativi, rivestimenti idonei alle pareti).

Da indagini presso l'Ufficio Tecnico del Municipio di Pietradefusi non è emerso nessun titolo autorizzativo alla sua modifica.

L'immobile è stato consentito con Decreto n°321 del 14/02/1991 di cui alla l. n°219/81 e successive.

Essendo la variazione avvenuta in una struttura assentita, la sanabilità può aversi applicando i dispositivi del comma 1 dell'art. n°37 del "Testo Unico per l'Edilizia" n°380 del 2001 e successivi ( alleg. n°11).

Tale articolo prevede una sanzione pecuniaria minima di € . 516,00 ad una massima pari al doppio dell'aumento del valore conseguito a seguito della trasformazione avvenuta, oltre oneri di urbanizzazione e diritti.

Nel caso si ha:

$$\text{Sup.} = \text{mq} . 12,03$$

$$\text{Val. abit.} = \text{€} . 616,00 \text{ a mq.}$$

$$\text{Val. dep.} = \text{Val. box} = \text{€} . 411,00 \text{ a mq.}$$

$$\text{Sanz. Max} = (\text{Val. Abit.} - \text{Val. Dep.}) \times 2 = (\text{€} . 616,00 - \text{€} . 411,00) \times 2 = \text{€} . 205,00 \times 2 = \text{€} . 410,00 \text{ a mq.}$$

$$\text{Sanz. Max} = \text{Sup.} \times \text{Val.} = \text{mq} . 12,03 \times \text{€} . 411,00 \text{ a mq.} = \text{€} . \underline{4.944,33}$$

**( euro quattromilanovecentoquarantaquattro,33 ).**

Gli oneri di urbanizzazione nel caso, non sono dovuti perché la volumetria era già autorizzata, mentre i diritti di segreteria ammontano ad **€ . 100,00 ( cento/00 ).**

#### CAP. 14 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA ( A.P.E. )

Poiché l'immobile era sprovvisto di qualsiasi certificazione energetica lo scrivente veniva autorizzato a redigerne. Tale attestato ( previo acquisizione di tutti i parametri necessari ed analisi delle apparecchiature esistenti nell'immobile), veniva redatto con software DOCET dell' ENEA ( alleg. n°12 ) e trasmesso per registrazione competente alla Regione Campania ( alleg. n°13).



Dall'analisi dei dati ottenuti si osserva che questo è classificabile in categoria "F"; migliorabile effettuando interventi tipo la sostituzione di caldaia con tipologia moderna ( tipo a condensazione), pannelli di copertura esterni "a cappotto", coibentazione sottotetto, ecc..

## **CAP .15 - STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Gli immobili oggetto della procedura espropriativa risultano essere nel pieno possesso delle ditte esegutate e da esse occupate.

## **CAP. 16 - FORMAZIONE LOTTI**

Si ritiene formare n°2 lotti:

<b>LOTTO N°1 - FABBRICATO – P. zza – Via- S. Gennaro civ. 33 – ( già Via 1° Podestà ) Comune di Pietradefusi (Av ).</b>									
<b>F</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons. vani</b>	<b>Sup. Cat.</b>	<b>P.</b>	<b>Rendita €.</b>
15	1046	1		A/2	3°	7	169 mq	T/1°	289,22

<b>LOTTO N°2 - BOX – P. zza – Via- S. Gennaro – ( già Via 1° Podestà ) Comune di Pietradefusi (Av ).</b>									
<b>F</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Cat.</b>	<b>P.</b>	<b>Rendita €.</b>
15	1046	2		C/6	3°	15,33 mq.	24 mq	T	31,61

## **CAP. 17 - ISCRIZIONI**

Dalla consultazione della documentazione d'Ufficio si rileva presentata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Avellino, Servizio di Pubblicità Immobiliare ( ex Ufficio Conservatoria dei R.R. I.I. ), unicamente la formalità di pignoramento immobiliare trascritta al Registro Generale n°17.228, Registro Particolare n°14.285, presentata in data 31/10/2016 con n°8, relativa agli immobili oggetto di esecuzione sito in Pietradefusi (Av ) alla P. zza S. Gennaro, catastale foglio n°15, particella n°1046, subalterno n°1, piano T./1° abitazione di categoria A/2 e catastale foglio n°15, part. n°1046 sub. 2, piano T, box di categoria C/6, (alleg. n°14).



## CAP. 18 – VALORI DEFINITIVI

Poiché al valore dell'immobile bisogna decurtare l'incidenza delle spese atte a sanare l'abuso riscontrato e calcolato ( nel caso oscillante da €. 516,00 a €.4.944,33 e €.100,00 per diritti di segreteria), il valore può essere così ottenuto:  
€. 75.787,04 - €. ( 516,00 / 4.944,33 ) - €.100,00 - ed il tutto può essere racchiuso nello schema seguente:

<b>LOTTO N°1 - FABBRICATO URBANO – P. zza- Via S. Gennaro, civ.33- Comune di Pietradefusi (Av) – Proprietà per ½ ciascuno tra i proprietari</b>										
F	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons. vani	Sup. Cat.	P.	Rendita €.	Valore €.
15	1046	1		A/2	3°	7	169 mq.	T./1°	289,22	75.787,04 - (516,00/4.944,33 - 100,00

<b>LOTTO N°2 - Box – P. zza- Via S. Gennaro, s.n.c.- Comune di Pietradefusi (Av) – Proprietà per ½ ciascuno tra i proprietari</b>										
F	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	P.	Rendita €.	Valore €.
15	1046	2		C/6	3°	15,33 mq	24 mq.	T	31,61	8.088,48

## CAP. 19 - CONCLUSIONI

Con tale ultima considerazione ritengo di avere esaminato e risposto ai quesiti di incarico nonché a tutte le problematiche sorte nell'espletamento dell'incarico, per cui rassegno la presente relazione nei modi richiesti dall'Ufficio, restando disponibile per eventuali chiarimenti necessari.

In Fede  
geom. Circelli Gustavo



Benevento, li 24 Marzo 2018

















