



TRIBUNALE DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 59/2022 RGE

Saphira SPV S.r.l. / ...

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Patrizia Grasso

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

con dati sensibili oscurati



Ill.mo Giudice Dott.ssa Patrizia Grasso
Giudice Istruttore delle Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di AVELLINO

PREMESSA

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **59/2022** del R.G.E. ... / ..., in data 15.07.2022 la S.V. Ill.ma disponeva la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio del sottoscritto dott. arch. Pellegrino Carullo [Studio in Avellino alla Via Serafino Soldi n. 7 - Iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n. 624 - Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino con il n. 953].

Nel prestare il giuramento di rito, lo scrivente riceveva l'incarico che sinteticamente possiamo riassumere nei seguenti quesiti:

- *Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., provveda l'esperto, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, all'accesso agli immobili ed al reperimento di qualunque documento ad essi concernenti;*
- *Provveda l'esperto all'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali ed indichi se gli immobili sono liberi o occupati, specificando, in quest'ultimo caso, da chi ed a quale titolo;*
- *Descriva analiticamente ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione ed alleggi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;*
- *Verifichi la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni;*
- *Riporti la valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale;*
- *Predisponga altresì una o più schede sintetiche in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, lo stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore ed i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Descrizione del criterio di stima

Per la individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento esecutivo si adottano due metodi di stima, di norma utilizzati, ovvero



quello sintetico e quello analitico, che, opportunamente comparati mediante media aritmetica, restituiscono il valore di mercato richiesto.

Nel caso in cui non sia possibile ottenere la certezza della rendita degli immobili, affitto mensile/annuale, come quello in questione, si procede con il solo metodo di **stima sintetico**.

Esso viene elaborato attraverso il reperimento di prezzi di mercato di immobili analoghi riferiti ad un parametro unitario, identificato nel costo al metro quadrato.

Si precisa che per individuare la consistenza degli immobili si tiene conto della loro **superficie commerciale**, intendendo con tale definizione la superficie lorda e cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quelle dei tramezzi, cavedi, e dei muri perimetrali e, comunque, nel pieno rispetto della norma UNI 10750/2005 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C. Inoltre, poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni **coefficienti di ragguaglio**, le superfici accessorie a quella principale.

Pertanto, le indagini di mercato svolte attraverso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed agenzie immobiliari locali, nonché atti di compravendita immobiliare, hanno restituito i valori medi di mercato riferiti ad immobili in condizioni ordinarie con caratteristiche ed ubicazioni analoghe al singolo bene da stimare.

In particolare per la determinazione del valore parametrico delle unità immobiliari esaminate - euro al mq - si è tenuto conto di alcuni fattori condizionanti quali ad esempio:

- tipologia della costruzione;
- zona in cui è ubicata;
- epoca di costruzione, consistenza, disposizione, orientamento;
- grado di rifiniture e stato di conservazione;
- destinazione urbanistica dell'area;
- esistenza o meno di titolo abilitativo edilizio, certificati di abitabilità ed attestato di prestazione energetica.

Infine le cifre così ottenute, moltiplicate per le superfici commerciali utili delle costruzioni, hanno fornito il più prossimo valore di mercato per ogni singolo immobile.

Il metodo di **stima analitico** si basa, invece, sulla capitalizzazione, ad opportuno saggio, del reddito lordo annuo ordinario a cui vengono sottratti le spese di gestione a carico del proprietario. Esso consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei redditi e cioè l'accumulazione iniziale dei suoi redditi probabili futuri.



L'elemento iniziale di partenza è il reddito annuo lordo, ottenuto attraverso la redditività mensile provata degli immobili (contratti di fitto regolarmente registrati), da cui, sottraendo le varie spese a carico del proprietario (spese di manutenzione, spese di ammortamento, imposte e tasse) si ottiene il reddito annuo netto da capitalizzare attraverso un appropriata scelta (in funzione delle caratteristiche del bene e del contesto nel quale lo stesso è inserito) del saggio di capitalizzazione. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione dell'investimento immobiliare urbano si tiene conto delle diverse circostanze che in genere ne modificano la misura. Tali circostanze sono le influenze ascendenti come interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria, la notevole età dell'edificio, etc. e le influenze discendenti quali particolari pregi architettonici o artistici dell'edificio o della singola unità, evoluto grado di finimento, etc., che agiscono ciascuna con segno positivo (ascendenti) o negativo (discendenti) sul saggio medio. Infine, dopo aver raccolto tutti questi dati, si passa all'applicazione della formula finanziaria $V = a/r$ ossia $V =$ valore del bene, $a =$ annualità di reddito netto, $r =$ saggio di capitalizzazione.

Infine per determinare il **valore locativo degli immobili** è stato utilizzato il metodo di stima sintetico. Infatti dopo aver individuato il valore locativo parametrico di mercato attuale - euro/mq x mese - e moltiplicato per le dimensioni delle singole unità immobiliari, è stato ottenuto il valore locativo mensile per ciascun cespite.

Risulta opportuno precisare che per determinare l'attuale stato di condizione d'uso delle singole unità immobiliari è stato impiegato l'accurato e puntuale rilievo fotografico (cfr. allegato 2), che ha anche fornito le giuste indicazioni in merito al grado di rifinitura degli immobili e del loro stato di conservazione/manutenzione.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Controllo della completezza dei documenti (art. 567 c.p.c.), inizio operazioni peritali di accesso agli immobili e reperimento di atti e documenti

In adempimento al mandato conferitomi dall'Ill.mo G.E., dopo verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, II comma, c.p.c., comunicavo alle parti, mediante raccomandata a.r. e PEC, la data d'inizio delle operazioni peritali da svolgersi presso gli immobili di cui all'incarico il giorno 12.11.2022 alle ore 10:00.

Tale giorno ed all'ora disposta, recatomi sui luoghi in questione siti in Sant'Angelo dei Lombardi (AV) alla Via Sandro Pertini civico 55, alla presenza di:

- ... (...);
- ... (...);
- ... (...);
- Avv. Anna Guarino, legale delle germane ...;
- Avv. Ivana Galasso, custode giudiziario degli immobili;

tutte comproprietarie dei seguenti cespiti:

- Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione riportata in Catasto Fabbricati foglio 32, particella 1221, subalterno 12, categoria A/3.
- Unità immobiliare ad uso garage posta al piano T di un fabbricato per civile abitazione riportata in Catasto Fabbricati foglio 32, particella 1221, subalterno 4, categoria C/6;

davo inizio alle operazioni peritali consistenti nella comparazione visiva e metrica dei descritti immobili con le planimetrie catastali in mio possesso, e nel rilievo fotografico dell'intera consistenza da stimare (cfr. allegato 1).

Inoltre, ai fini del completo espletamento dell'incarico ricevuto, ho fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi, ottenendo la documentazione tecnico-amministrativa per la verifica della regolarità edificatoria degli immobili da stimare ed acquisendo le Norme Tecniche di Attuazione relative alla zona compresa nel Piano Urbanistico Comunale vigente su cui insistono detti immobili (cfr. allegato 6).

Considerate le caratteristiche e la tipologia degli immobili da stimare, **è stata ipotizzata la vendita in un solo lotto.**



LOTTO UNICO | ABITAZIONE, CANTINOLA E GARAGE IN VIA SANDRO PERTINI N. 55 IN SANT'ANGELO DEI LOMBARDI (AV)

Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Gli immobili oggetto di stima consistono in una unità residenziale al piano secondo, un piccolo locale deposito ed un vano garage al piano terra, compresi in un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV) e precisamente in Via Sandro Pertini civico 55.

Descrizione della zona

Il fabbricato condominiale, al cui interno insistono gli immobili da stimare, è situato in un'area periferica a prevalente destinazione residenziale, posta a circa 500 mt. dal nucleo storico originario della città, comunque non distante da enti, uffici e strutture di servizio alle persone.

Dati catastali e confini

Abitazione e cantinola

- Catasto Fabbricati foglio 32, particella 1221, subalterno 12, Contrada Santianni piano T-2, categoria A/3, classe 1, vani 7,5, superficie catastale totale mq. 137, totale escluse aree scoperte mq. 132, R.C. Euro 406, 71.

Box auto

- Catasto Fabbricati foglio 32, particella 1221, subalterno 4, Contrada Santianni piano T, categoria C/6, classe U, mq. 19, superficie catastale totale mq. 19 mq, R.C. Euro 49,06.

Entrambi gli immobili sono intestati a:

1. ... (...) Proprietaria per $\frac{1}{4}$ bene personale;
2. ... (...) Proprietario per $\frac{1}{4}$ in regime di separazione dei beni;
3. ... (...) Proprietaria per $\frac{1}{4}$ bene personale;
4. ... (...) Proprietaria per $\frac{1}{4}$ in regime di separazione dei beni.

I confini degli immobili, in senso orario partendo da nord, sono i seguenti:

- L'alloggio con vano scala e altra ditta, area comune condominiale (corte esterna) e Via Sandro Pertini;



- Il locale garage con altra ditta, spazio di disimpegno, spazio condominiale (corte comune) e Via Sandro Pertini;
- La cantinola confina altra ditta, spazio condominiale (corte comune) e lo spazio di disimpegno.

Attuali proprietari ed indicazione del titolo di proprietà

Gli immobili in oggetto sono pervenuti a:

- ... (...) Proprietaria per $\frac{1}{4}$ bene personale;
- ... (...) Proprietario per $\frac{1}{4}$ in regime di separazione dei beni;
- ... (...) Proprietaria per $\frac{1}{4}$ bene personale;
- ... (...) Proprietaria per $\frac{1}{4}$ in regime di separazione dei beni;

mediante atto di donazione per Notaio Concetta De Vitto di Avellino in data 27 dicembre 2006, rep. N. 13814, trascritto ad Avellino il 17 gennaio 2007 ai nn. 1192/988, con il quale ..., nata a ... il giorno ..., e ..., nato a ... il ..., donavano, ai propri figli, ..., ..., ... e ... che, accettavano, in parti uguali fra loro, la piena proprietà dei cespiti in oggetto (cfr. allegato 3).

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dai comproprietari (cfr. allegato 1).

Descrizione analitica del bene oggetto di pignoramento

Gli immobili oggetto di stima, situati alla Via Sandro Pertini civico 55 nel Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV) ed inseriti in un fabbricato a blocco isolato destinato unicamente a civile abitazione, sono costituiti da un'abitazione unifamiliare, posta al piano secondo, da un vano garage ed una cantinola al piano terra.

L'intera costruzione, di cui gli immobili in oggetto ne sono parte integrante, ha una struttura portante in cemento armato, solai interpiano e copertura in latero-cemento, tetto a doppia falda con sovrastante manto di tegole e divisori interni in laterizi intonacati. Una scala a doppia in cemento armato e rivestita con lastre in pietra, assicura i collegamenti tra i quattro piani dell'edificio.

Il prospetto principale su Via Sandro Pertini e quello posteriore presentano una superficie rivestita con mattoni a faccia vista interrotta dalle fasce marcapiano, mentre le facciate



lateralmente nord e sud sono intonacate e tinteggiate della stessa tonalità dei mattoni.

La parte basamentale dell'edificio è in intonaco grigio tipo bucciato, finestre e balconi in legno, con avvolgibili in pvc e ulteriori infissi in alluminio anodizzato, davanzali in pietra e ringhiere in ferro verniciato per i terrazzi (cfr. allegato 2).

Abitazione

L'appartamento, posto al piano secondo del descritto fabbricato, si compone di una zona d'ingresso compresa tra l'ampio soggiorno/pranzo e la cucina abitabile, del lungo corridoio di disimpegno nella zona notte, da cui si accede a 4 camere da letto, due bagni ed un piccolo ripostiglio. Tre balconi sono posizionati sui lati est ed ovest dell'abitazione consentendo l'affaccio di quattro ambienti compresi la cucina ed il soggiorno (cfr. allegato 6).

Rifiniture di livello ordinario ed in buono stato di conservazione caratterizzano l'intero appartamento, come ad esempio:

- pavimenti in piastrelle in gres a tinte chiare e scure con disegno a scacchiera per quasi tutti gli ambienti e in gres antigelivo per i balconi;
- rivestimenti in monocottura per cucina e bagni;
- porte interne a battente in legno tamburato con specchiature in vetro;
- infissi esterni in legno con vetro singolo, cassonetto in legno e avvolgibili in PVC ed ulteriori infissi in alluminio anodizzato;
- tinteggiature a tinte chiare;
- vasca, doccia e sanitari in vetrochina;
- impianto termico autonomo costituito da una vecchia caldaia a gas e radiatori in ghisa;
- l'impianto elettrico originario sottotraccia a norma con placchette di materiali diversi (cfr. allegati 2 e 6).

Garage

Il box auto, posto al piano terra con ingresso da Via Sandro Pertini, ha il pavimento di piastrelle in gres rosso, la serranda basculante in lamiera metallica ed è dotato di una minima rete di impianto elettrico (cfr. allegati 2 e 6).

Cantinola

Anche la cantinola, separata dal box auto dal corridoio di disimpegno, è al piano terra ed ha anch'essa il pavimento in piastrelle in gres rosso (cfr. allegati 2 e 6).



Configurazione e consistenza degli immobili esaminati corrispondono a quelle definite dai grafici allegati alle Concessioni Edilizie ed alle planimetrie catastali (cfr. allegati 4-5-6).

Verifica regolarità urbanistica

La particella catastale 1221 del foglio 32, in cui ricadono gli immobili oggetto di stima, in riferimento al PUC - Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi corredato di Valutazione Ambientale Strategica integrata con la Valutazione di Incidenza, di Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) e di Piano di Zonizzazione Acustica approvato, contestualmente con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 10.07.2019 è compresa in:

- *Zona C2 - Residenziale PEEP Piano di Zona 167;*

che individua tessuti urbani di recente formazione parzialmente compiuti, ossia Insediamenti di edilizia residenziale pubblica - realizzati su progetto unitario - con esclusiva o prevalente presenza di edilizia abitativa.

L'intero edificio compreso in un più ampio intervento di ricostruzione post-sisma del 23.11.1980, di cui gli immobili in oggetto ne sono parte integrante, è stato realizzato mediante le seguenti autorizzazioni tecnico-amministrative rilasciate dal Sindaco del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi:

- Concessione Edilizia n. 460/84 del 10.07.1984 e di buono contributo ai sensi della L. 219/81 e ss.mm.ii. relativa alla *Ricostruzione di 48 alloggi privati nel Piano di Zona Area 167 S. Janni;*
- Concessione Edilizia n. 173/86 del 25.05.1986 e di buono contributo ai sensi della L. 219/81 e ss.mm.ii. relativa alla *Ricostruzione di 48 alloggi privati nel Piano di Zona Area 167 S. Janni;*
- Concessione Edilizia n. 126/88 e di buono contributo ai sensi della L. 219/81 e ss.mm.ii. relativa alla *Ricostruzione di 48 alloggi privati nel Piano di Zona Area 167 S. Janni;*
- Certificato di collaudo statico in corso d'opera redatto in data 23.07.1986 dall'ing. Alberto Piromallo, ai sensi delle leggi 1086/71, 64/74 e legge regionale 9/83, e depositato presso il Genio Civile di Avellino in data 25.07.1986 prot.n. 100549;
- Certificato di collaudo tecnico-amministrativo redatto dall'ing. Pasqualino Blasi e sottoscritto dall'ingegnere capo dell'UTC, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice in data 30.10.1987, prot. n. 11956 del 06.11.1987 (cfr. allegato 5).

Come già riportato nel precedente paragrafo, i descritti grafici allegati alle citate concessioni edilizie corrispondono, nella sostanza, allo stato dei luoghi rilevati nel corso



delle operazioni peritali e con le planimetrie catastali censite in Catasto Fabbricati (cfr. allegati 5 e 6).

Inoltre non vi è agli atti presso l'UTC, il certificato di abitabilità (DPR n. 380/2001 art. 24-25-26) successivo alla chiusura dei lavori dell'intero complesso edilizio in cui sono compresi gli immobili in questione e non vi è l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) così come regolamentato dal DM del 26.06.2009 ed in conformità dalla direttiva 2002/91/CE e dal DL n. 63/2013.

Stima dell'immobile

Come dettagliatamente descritto in premessa, le indagini di mercato svolte attraverso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. immagine), agenzie immobiliari locali e atti di compravendita (cfr. allegato 7) hanno restituito i seguenti **valori medi di mercato riferiti ad immobili in condizioni ordinarie** con caratteristiche ed ubicazione analoghe a quelle del bene da stimare.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato					
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1					
Provincia: AVELLINO					
Comune: S ANGELO DEI LOMBARDI					
Fascia/zona: Periferica/BORGO PIAGGIO-BORGO SANTAMARIA-PROLUNGAMENTO VIA PETRILE-VIA GINESTRETA-VIA CRISCUOLO-VIA BARTOLOMEI-LOC.FONTANAPICCOLA					
Codice di zona: D1					
Microzona catastale n.: 1					
Tipologia prevalente: Abitazioni civili					
Destinazione: Residenziale					
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	520	630	2,4	2,8
Abitazioni civili	Ottimo	630	740	2,7	3,1
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	530	610	2,3	2,6
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	455	530	2	2,3

RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO EURO/MQ		VALORE DI MERCATO EURO/MQ X MESE	
			MIN	MAX	MIN	MAX
Osservatorio Mercato Immobiliare	abitazioni civili (A/2)	normale	520,00	630,00	2,40	2,80
Osservatorio Mercato Immobiliare	abitazioni di tipo economico (A/3)	normale	455,00	530,00	2,00	2,30



Agenzie immobiliari	abitazioni civili (A/2)	normale	550,00	650,00	2,50	3,00
---------------------	-------------------------	---------	--------	--------	------	------

ATTI DI COMPRAVENDITA (cfr. allegato 7)					
ID	TIPOLOGIA	ANNO STIPULA	ZONA OMI	NUMERO IMMOBILI	PREZZO
1602716	abitazioni civili (A/2)	07/2022	D1	2	60.000,00
1560128	abitazioni di tipo economico (A/3)	06/2022	B1	2	59.000,00
1332398	abitazioni civili (A/2)	12/2021	B1	2	59.000,00

Questi dati, infine, attraverso una loro opportuna rivisitazione che ha tenuto conto dei seguenti fattori citati anche in premessa:

- della tipologia edilizia ossia alloggio di tipo economico e box auto compresi in un fabbricato condominiale;
- della zona in cui sono ubicati, ovvero della parte periferica dell'abitato;
- della presenza, in prossimità di tale zona, di istituzioni, enti, attività commerciali e servizi alle persone;
- dell'epoca di costruzione, della consistenza, disposizione, orientamento e del grado ordinario delle rifiniture originarie;
- delle buone condizioni interne ed esterne dell'immobile;
- dell'assenza del Certificato di Abitabilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica;

hanno restituito il **prezzo parametrico di mercato attuale** descritto nel paragrafo successivo.

Valore degli immobili

LOTTO UNICO | ABITAZIONE, BOX AUTO E CANTONOLA IN VIA SANDRO PERTINI 55 IN SANT'ANGELO DEI LOMBARDI (AV)

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE			
destinazione d'uso attuale	superficie commerciale mq.	coefficiente di omogeneizzazione	superficie commerciale utile mq
Abitazione	130,50	1,00	130,50
Balconi	20,00	0,25	5,00
Cantina	6,00	0,20	1,20



PCA

Box auto	19,00	0,50	9,50
totale superficie commerciale utile			146,20

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	SUPERFICIE COMMERCIALE UTILE MQ.	VALORE UNITARIO EURO/MQ	VALORE TOTALE EURO
Abitazione piano 2° (sub 12)	130,50	435,00	56.767,50
Balconi piano 2° (sub 12)	5,00	435,00	2.175,00
Cantina piano T (sub 12)	1,20	435,00	522,00
Box auto piano T (sub 4)	9,50	435,00	4.132,50
totale			63.597,00
si approssimano ad euro			64.000,00

Valore locativo degli immobili

Per individuare il valore locativo degli immobili si è tenuto conto degli stessi fattori elencati in precedenza ai fini dell'individuazione del valore di mercato, nonché dei valori medi ordinari indicati dall'Agenzia del Territorio e da agenzie immobiliari locali per immobili aventi caratteristiche analoghe, i quali hanno restituito un valore locativo parametrico di mercato attuale pari a circa 2,00 / 2,30 euro/mq x mese.

Tali cifre moltiplicate per le superfici commerciali utili degli immobili ci restituiscono un valore locativo oscillante tra:

- **euro 300,00 e 350,00 mensili** per l'alloggio ed il box auto.



Il consulente tecnico d'ufficio con la presente relazione che si compone di n. 12 pagine dattiloscritte e n. 9 allegati, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Elenco allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Certificato notarile e atto di provenienza degli immobili
4. Estratto di mappa, certificati e planimetrie catastali
5. Documentazione tecnico - amministrativa
6. Planimetrie dello stato attuale degli immobili
7. Schede atti di compravendita immobili analoghi
8. Scheda sintetica degli immobili
9. Attestazione di invio alle parti della relazione.

Avellino, 26 febbraio 2022

Con osservanza
Il CTU
Arch. Pellegrino Carullo

