

Arch. Carmine De Vita  
Via Cremona n. 17  
83020 San Michele di Serino (AV)  
email [car.devita@libero.it](mailto:car.devita@libero.it)  
cell. 3477568754

**Tribunale di Avellino**

**G.E. Dott.ssa Patrizia Grasso**

**Oggetto:** Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura di Esecuzione  
Immobiliare

tra

\_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_



**RELAZIONE OSCURATA**

**Rif. N.R.G.E** \_\_\_/\_\_\_

Il Tecnico

Arch.Carmine De Vita

## **1. Incarico**

Il sottoscritto Arch. Carmine De Vita, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Avellino al n. 692, con ordinanza dell'ill.mo Giudice Dott.re Gaetano Guglielmo, veniva nominato il \_\_\_\_\_ quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare N.R.G.E \_\_\_\_\_ promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

## **2. Prolegomeni alla relazione di stima – Sopralluoghi e accertamenti**

Prima di procedere alla parte descrittiva ed estimativa dei beni di che trattasi, oggetto della presente perizia, si ritiene necessario riepilogare che per esperire le indagini affidategli dall'ill.mo G.E. si è proceduto ad effettuare:

- a. controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c
- b. avviso a mezzo AR al debitore, come sopra generalizzato, con la quale il sottoscritto comunicava di aver ricevuto incarico per la stima dei beni pignorati:

- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 3, natura A/4, vani 5,5, Via \_\_\_\_\_, piano T1, proprietà 1/1, rendita € 355,06
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 7, natura A/4, vani 6, Via \_\_\_\_\_, piano T1, proprietà 1/1, rendita € 387,34

- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 8, natura A/4, vani 6, \_\_\_\_\_, piano T-2, proprietà 1/1, rendita € 387,34
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 98, natura T, are 01.95, Rd € 1,01, RA € 0,81
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 2, area urbana, consistenza 319 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 20, area urbana, consistenza 20 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 17, area urbana, consistenza 342 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 18, area urbana, consistenza 976 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 21, area urbana, consistenza 3066 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T

c. avviso a mezzo AR al debitore ed al creditore precedente di avvio attività peritali sopralluogo;

L'inizio delle attività peritali, fissato per il giorno 26 luglio 2019, alle ore 10.00, presso gli immobili ubicati alla Vi \_\_\_\_\_ sono state anticipate, previo accordo telefonico con il sig. \_\_\_\_\_, legale rappresentante della \_\_\_\_\_ per il giorno 23 luglio 2019.

### **3. Sopralluoghi e accertamenti**

Le operazioni peritali sono state effettuate al fine di reperire tutti i dati necessari a determinare il valore del beni oggetto di perizia e la rispondenza all'atto del pignoramento.

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di \_\_\_\_\_ (AV), parte alla Via \_\_\_\_\_ sul versante collinare verso il confine del territorio comunale con il Comune di \_\_\_\_\_, parte a Via \_\_\_\_\_ in prossimità dell'area cimiteriale.

### **4. Descrizione dei luoghi: identificazione degli immobili;**

\_\_\_\_\_ è un Comune di \_\_\_\_\_ abitanti con un territorio che sviluppa \_\_\_\_\_ km2 è ben collegato sia dalle strade statali, provinciali ma anche vicino all'autostrada \_\_\_\_\_ ed al raccordo che porta alla \_\_\_\_\_.

La sua fruibilità e raggiungibilità ha fatto sì che \_\_\_\_\_ si sviluppasse rapidamente nell'ultimo ventennio con una popolazione in gran parte pendolare, se così possiamo definirla, che da Napoli luogo di lavoro, raggiunge \_\_\_\_\_ residenza/dormitorio.

#### **Via**

Gli immobili ubicati alla Via \_\_\_\_\_, si trovano nella parte collinare del territorio comunale verso il confine con il comune di \_\_\_\_\_. Le unità:

- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 3, natura A/4, vani 5,5, Via \_\_\_\_\_ n. 61, piano T1, proprietà 1/1, rendita € 355,06

Via Cremona, n° 17, 83020, San Michele di Serino (AV)  
cell. 3477568754, email [car.devita@libero.it](mailto:car.devita@libero.it), pec. [carmine.devita@archiworldpec.it](mailto:carmine.devita@archiworldpec.it)

- **Comu** \_\_\_\_\_ **(AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 7, natura A/4, vani 6, Via \_\_\_\_\_, piano T1, proprietà 1/1, rendita € 387,34
- **Comune di** \_\_\_\_\_ **(AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. 17, p.lla 96, sub 8, natura A/4, vani 6, Via \_\_\_\_\_, piano T-2, proprietà 1/1, rendita € 387,34
- **Comune di** \_\_\_\_\_ **(AV)**, N.C.T. foglio n. 17, p.lla 98, natura T, are 01.95, Rd € 1,01, RA € 0,81

fanno parte di fabbricato oggetto di adeguamento strutturale.

**Via** \_\_\_\_\_

Gli immobili ubicati alla Via \_\_\_\_\_, si trovano nella parte a valle del centro urbano di \_\_\_\_\_, in prossimità dell'area cimiteriale.

Trattasi di:

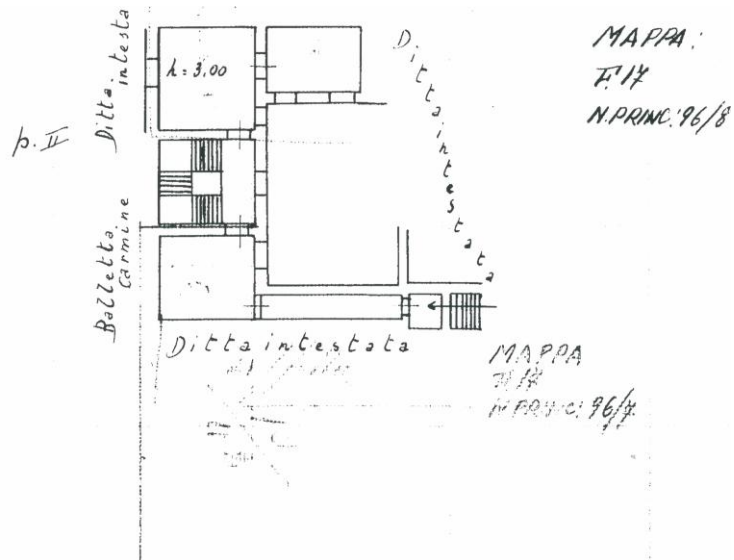
- **Comune di** \_\_\_\_\_ **(AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 2, area urbana, consistenza 319 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di** \_\_\_\_\_ **(AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 20, area urbana, consistenza 20 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di** \_\_\_\_\_ **(AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 17, area urbana, consistenza 342 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di** \_\_\_\_\_ **(AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 18, area urbana, consistenza 976 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T

- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 21, area urbana, consistenza 3066 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T

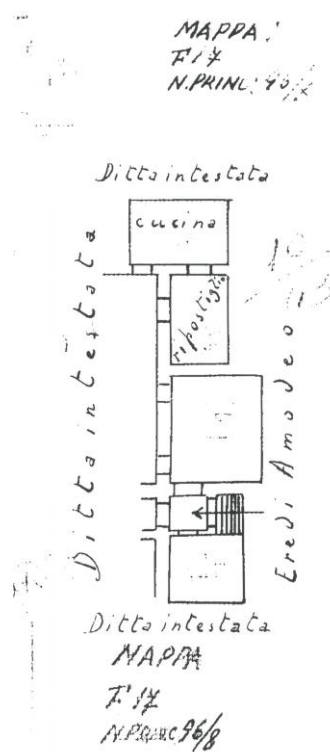
sono aree urbane, strade di accesso, aree di parcheggio a fabbricati oggetto di lottizzazione tranne la particella individuata con il sub 21, area libera, terreno ricadente nell'area di vincolo cimiteriale.

### **A. Descrizione degli immobili**

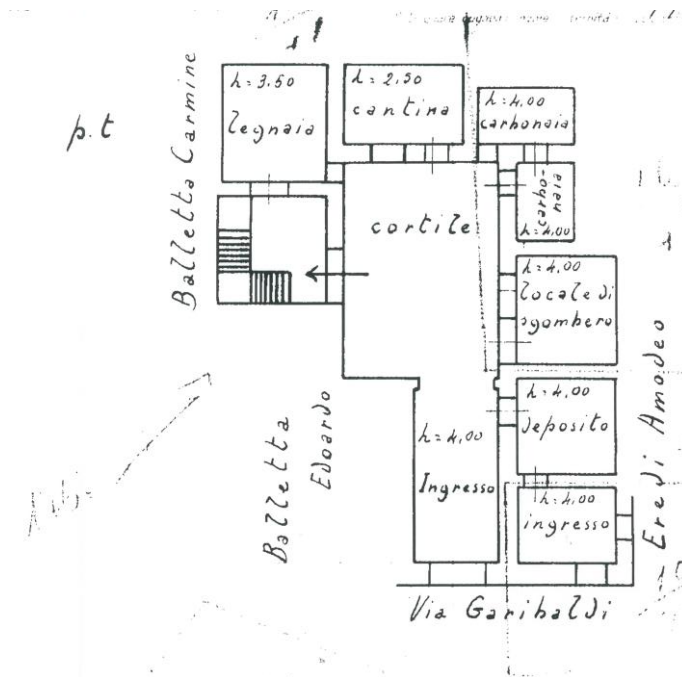
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 3, natura A/4, vani 5,5, Via \_\_\_\_\_, piano T1, proprietà 1/1, rendita € 355,06
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 7, natura A/4, vani 6, Via \_\_\_\_\_, piano T1, proprietà 1/1, rendita € 387,34
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 8, natura A/4, vani 6, Via \_\_\_\_\_, piano T-2, proprietà 1/1, rendita € 387,34



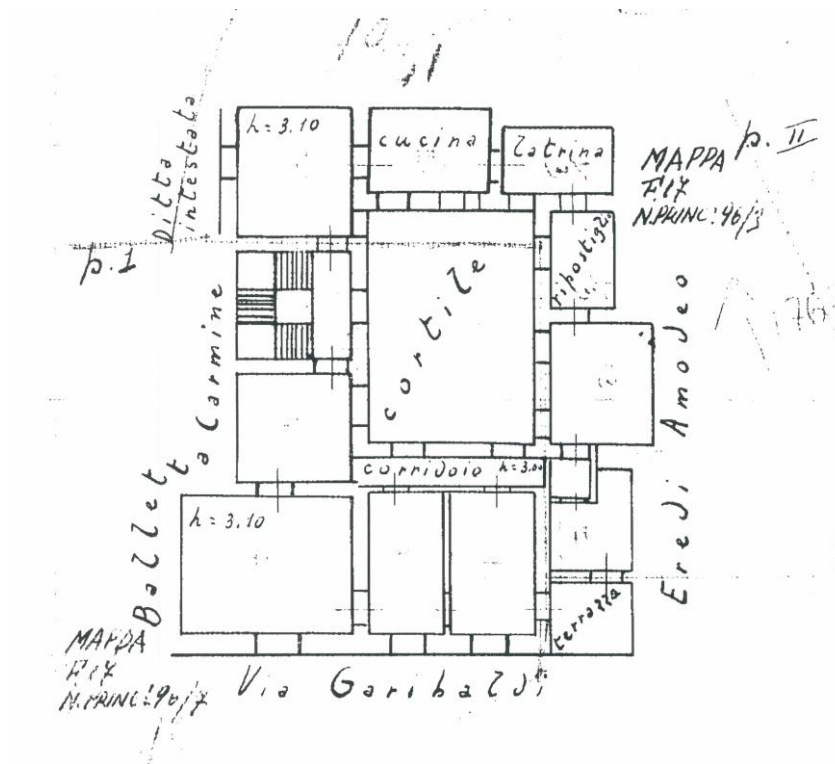
Pianta Piano secondo sub 8



Pianta Piano secondo sub 8



Pianta Piano Terra sub 7



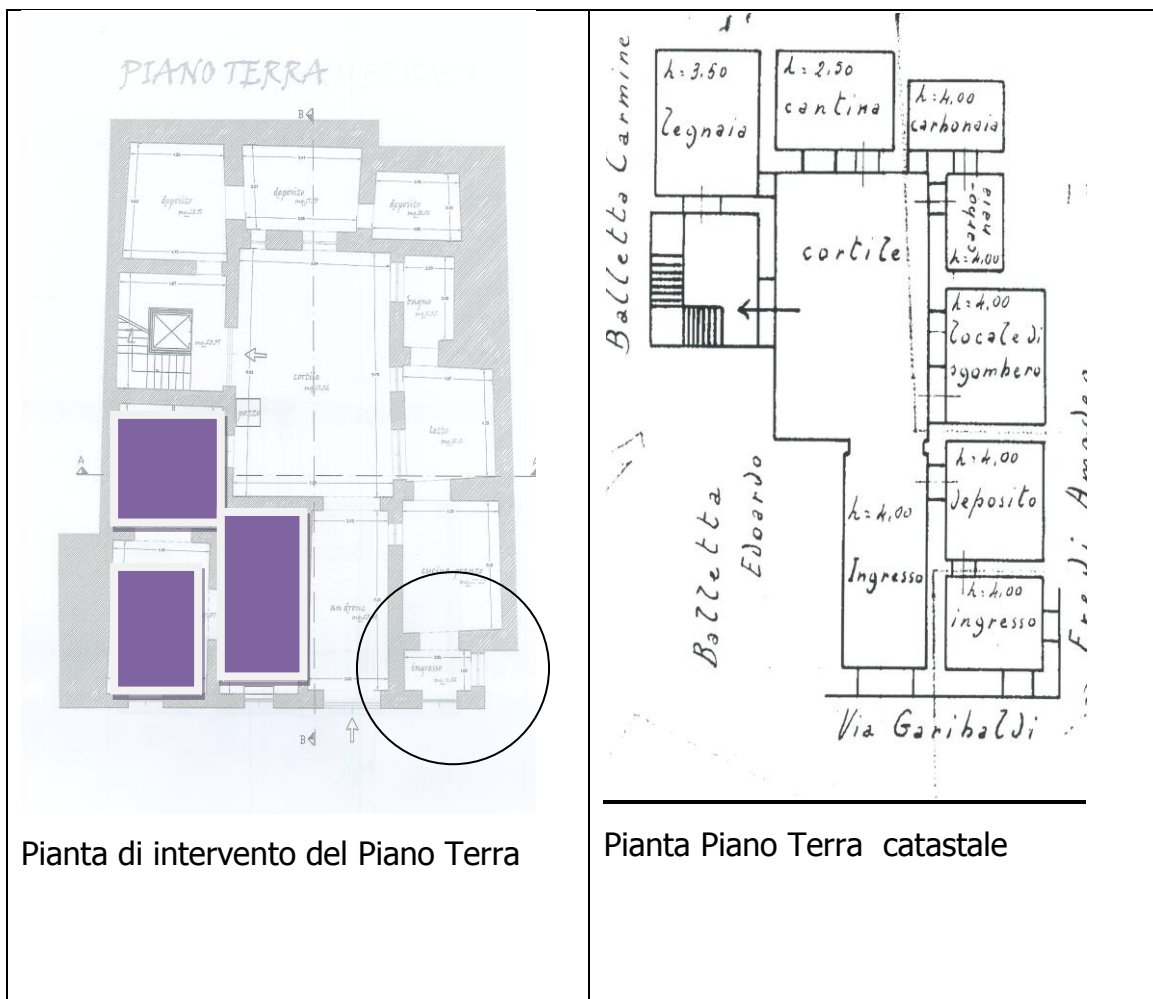
Piano Primo sub. 3

Trattasi di fabbricato a corte oggetto di intervento di adeguamento strutturale ed opere di finitura interne ed esterne oltre al recupero del sottotetto abitativo



che hanno determinato la realizzazione in parte di una mansarda ed in parte di un altro livello strutturale, piano terzo.

Analizzando le piantine catastali con le piante di intervento si evincono delle differenze planimetriche che la \_\_\_\_\_ ha comunicato al Comune di \_\_\_\_\_, UTC, ed è stata autorizzata, ma allo stato attuale non sono stati effettuati aggiornamenti catastali in tal senso.



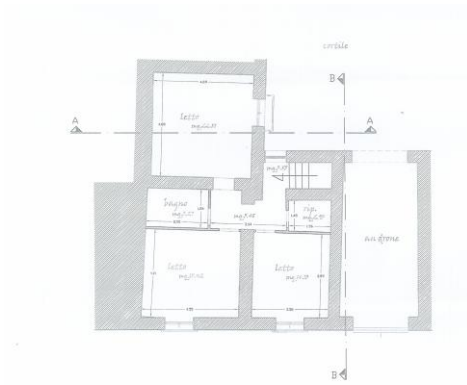
Pianta di intervento del Piano Terra

Pianta Piano Terra catastale

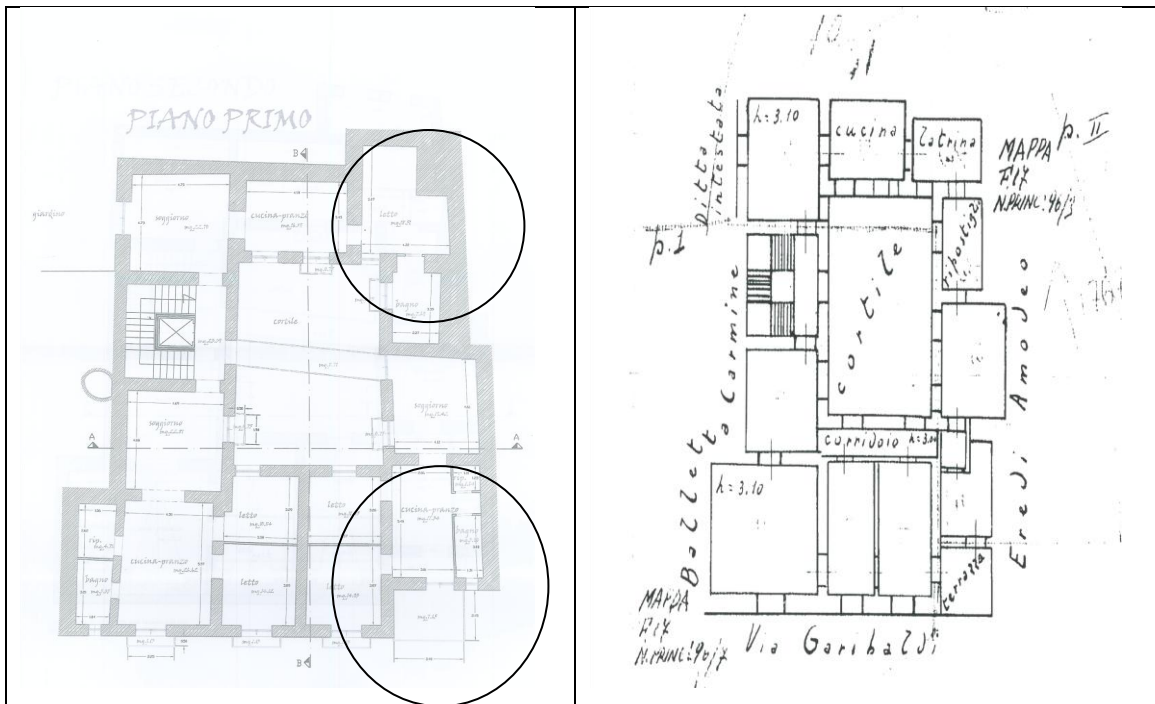


subalterni che non sono oggetto di esecuzione

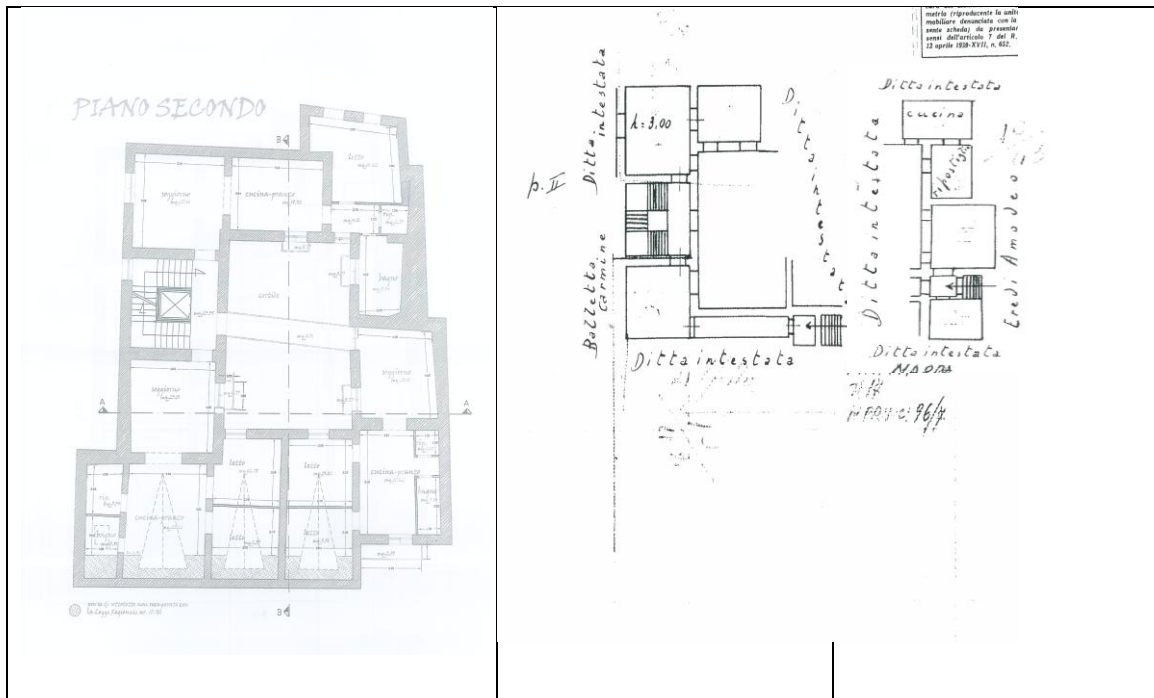
**Piano Terra**



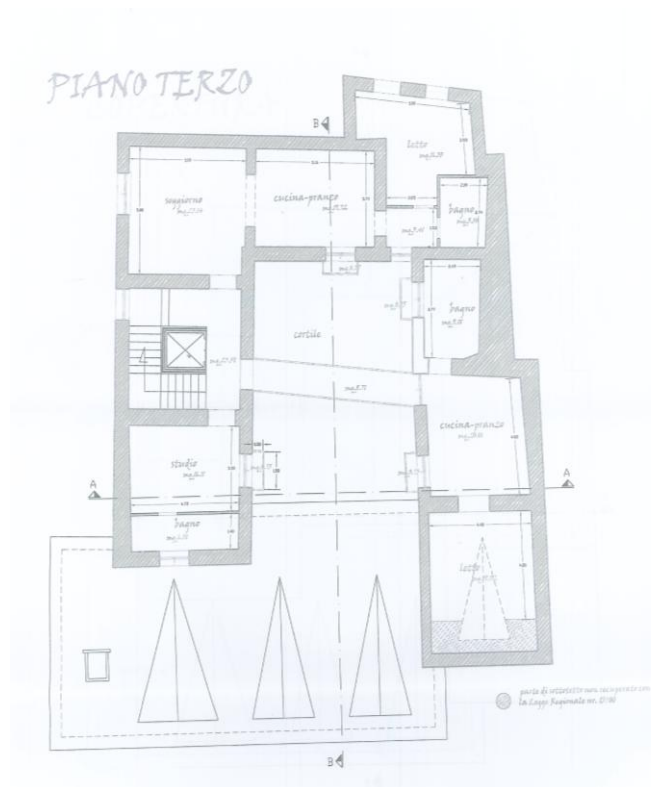
Piano ammezzato, subalterno non oggetto di esecuzione



**Piano Primo**



Piano Secondo



## **Pianta Piano Terzo**

Nel merito, il sottoscritto aveva chiesto di effettuare aggiornamento catastale al fine di riportare lo stato dei luoghi, in fase di costruzione, che non è stato effettuato per mancata autorizzazione.

Pertanto la stima sarà effettuata sullo stato dei luoghi, ivi compreso il piano sottotetto/terzo.

### **A. Descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di edificio a corte identificato catastalmente al foglio n. \_\_, particella 96, oggetto di intervento di adeguamento strutturale ed opere di finitura interne ed esterne che hanno trasformato l'impianto volumetrico dello stesso da due a tre livelli.

Strutturalmente l'edificio è realizzato in muratura di tufo con orizzontamenti in latero cemento. Allo stato attuale l'edificio è in fase di costruzione è ultimato nella sola parte strutturale restano da effettuare:

- a. impianti, idrico, elettrico e termico
- b. colonne fognarie
- c. allacci, idrico, fognario ed elettrico
- d. intonaci, interni ed esterni
- e. pavimenti e rivestimenti
- f. rivestimento scala interna
- g. ascensore
- h. finestre e balconi
- i. porte interne
- j. portoncini di ingresso

### **Regolarità urbanistica**

L'immobile identificato catastalmente al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 3,7 e 8 è stato realizzato in data anteriore al 1967, poi oggetto di intervento di

[Via Cremona, n° 17, 83020, San Michele di Serino \(AV\)](#)  
[cell. 3477568754](mailto:cell.3477568754), email [car.devita@libero.it](mailto:car.devita@libero.it), pec. [carmine.devita@archiworldpec.it](mailto:carmine.devita@archiworldpec.it)

adeguamento strutturale ed opere interne ed esterne, giusto Permesso di Costruire n. \_\_\_/\_\_\_, rilasciato il \_\_\_\_\_, variante n. \_\_\_/\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, recupero del sottotetto ai sensi della legge regionale n. 15 del 2001, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 74/09 del 16.11.200, che ha determinato la realizzazione di abbaini e di un terzo livello.

Dai grafici progettuali e dalla relazione accompagnatoria si evince che l'impianto planimetrico dell'immobile è differente da quello denunciato in catasto.

### **Pregi**

Nelle vicinanze edilizia residenziale, ma il centro urbano è distante dall'area in cui è collocato l'immobile.

Il fabbricato risale al diciannovesimo/ventesimo secolo, relativamente alla facciata, strutturalmente è stato completamente adeguato ma si trova allo stato strutturale, al grezzo.

### **Stato Conservativo – Manutentivo**

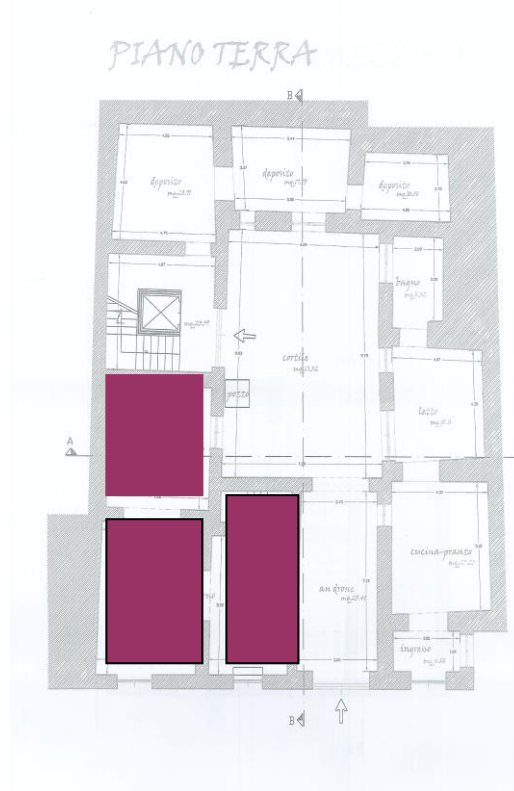
L'edificio è un cantiere abbandonato

### **Principali servizi offerti nel raggio di 600 mt**

Nelle vicinanze solo edilizia residenziale non vi sono servizi primari e secondari

## Previsione di Progetto

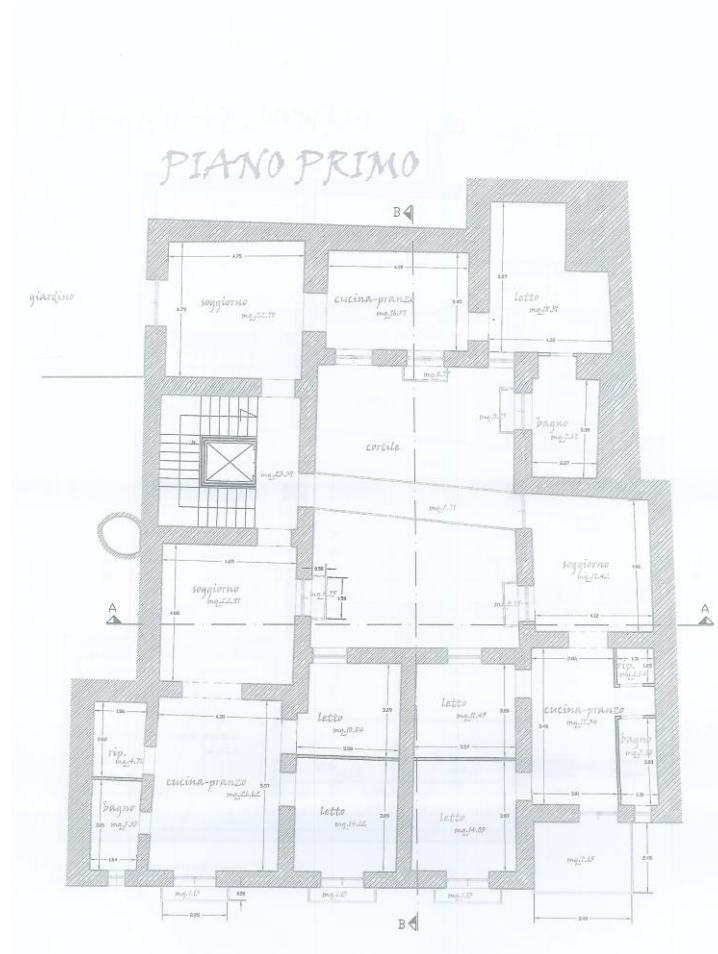
### Piano Terra



composto da:

Destinazione	Superficie netta Mq		Superficie commerciale Mq
Androne	25.47	0.10*25.47	2.54
Ingresso	4.55	1	4.55
Cucina/pranzo	25.25	1	25.25
Letto	18.16	1	18.16
Bagno	8.32	1	8.32
Deposito	17.55	0.15*17.55	3.51
Deposito	20.91	0.15*20.91	3.14
Deposito	10.58	0.15*10.58	15.88
Cortile	69.52	0.10*69.52	6.95
Vano scala	23.39	0.10*23.39	2.34
	223.70 Mq		<b>90.64 Mq</b>

## Piano Primo

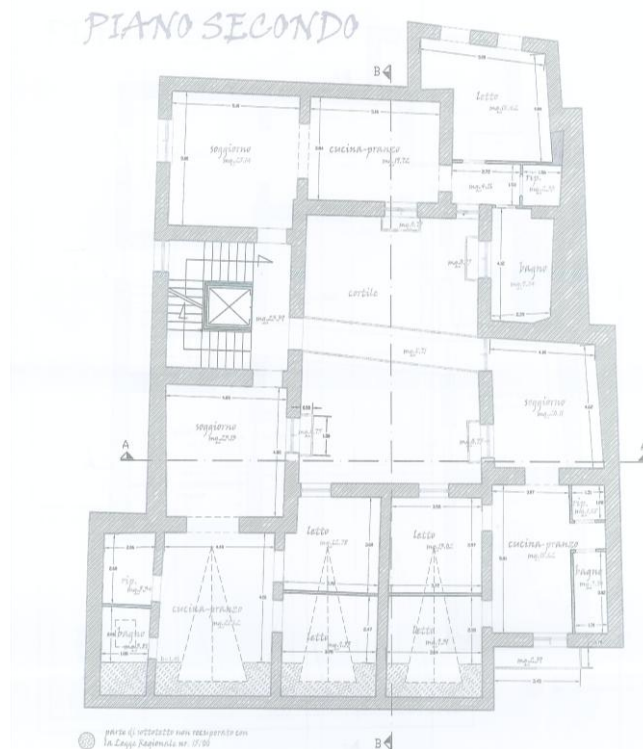


composto da:

Destinazione	Superficie netta Mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale Mq
Vano scala	23.39	0.10*23.39	2.34
Soggiorno – a	22.70	1	22.70
Cucina/pranzo - a	16.89	1	16.89
Letto - a	18.91	1	18.91
Bagno – a	7.69	1	7.69
Balcone	0.75	0.10*0.75	0.07
Passerella – cortile	8.71	0.10*8.71	0.87
Soggiorno - b	19.42	1	19.42
Cucina-pranzo - b	17.34	1	17.34
Rip - b	1.64	1	1.64

Bagno - b	3.90	1	3.90
Letto - b	11.45	1	11.45
Letto - b	14.03	1	14.03
Balcone	0.75	0.10*0.75	0.07
Terrazzo	7.65	0.15*7.65	1.15
Soggiorno - c	22.81	1	22.81
Cucina-pranzo - c	26.62	1	26.62
Ripostiglio - c	4.76	1	4.76
Bagno - c	5.35	1	5.35
Letto - c	10.84	1	10.84
Letto - c	14.12	1	14.12
Balcone	1.13	0.10*1.13	0.11
Balcone	1.13	0.10*1.13	0.11
Balcone	1.13	0.10*1.13	0.11
Balcone	0.75	0.10*0.75	0.07
	263.86 Mq		<b>223.37 Mq</b>

## Piano Secondo

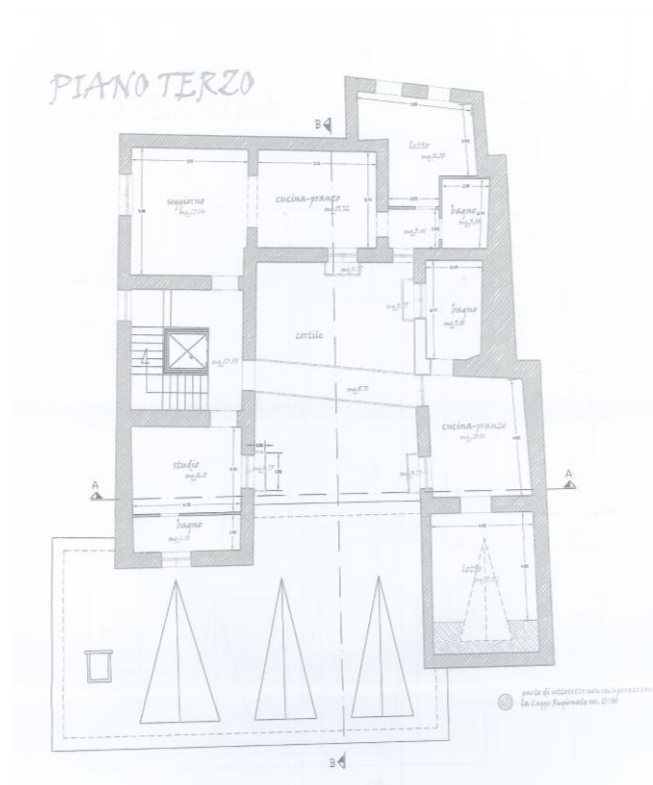




composto da:

Destinazione	Superficie netta Mq	Coefficiente ragguaglio	di	Superficie commerciale Mq
Vano scala	23.39	0.10*23.39		2.34
Soggiorno – a	25.14	1		25.14
Cucina/pranzo - a	19.72	1		19.72
Letto - a	18.42	1		18.42
Bagno – a	9.74	1		9.74
Ripostiglio – a	2.33	1		2.33
Disimpegno	4.16	1		4.16
Balcone	0.75	0.10*0.75		0.07
Passerella – cortile	8.71	0.10*8.71		0.87
Soggiorno - b	20.11	1		20.11
Cucina-pranzo - b	18.62	1		18.62
Rip - b	1.68	1		1.68
Bagno - b	3.90	1		3.90
Letto - b	9.31	1		9.31
Letto - b	13.02	1		13.02
Balcone	2.59	0.10*2.59		0.30
Soggiorno - c	23.13	1		23.13
Cucina-pranzo – c	21.62	1		21.62
Ripostiglio - c	5.34	1		5.34
Bagno – c	3.88	1		3.88
Letto - c	12.78	1		12.78
Letto – c	9.55	1		9.55
	257.89 Mq			<b>226.03 Mq</b>

## Piano Terzo



composto da:

Destinazione	Superficie netta Mq	Coefficiente ragguaglio	di	Superficie commerciale Mq
Vano scala	23.39	0.10*23.39		2.34
Soggiorno - a	25.14	1		25.14
Cucina/pranzo - a	19.72	1		19.72
Letto - a	16.33	1		16.33
Bagno - a	5.58	1		5.58
Disimpegno - a	3.41	1		3.41
Balcone	0.75	0.10*0.75		0.07
Passerella - cortile	8.71	0.10*8.71		0.87
Cucina-pranzo - b	20.06	1		20.06
Bagno - b	9.18	1		9.18
Letto - b	19.32	1		19.32

Balcone	0.75	0.10*0.75	0.07
Studio	16.11	1	16.11
Bagno	6.58	1	6.58
Balcone	0.75	0.10*0.75	0.07
	175.78 Mq		<b>144.85 Mq</b>

### Caratteristiche della zona

L'area in cui sorge l'immobile è periferica al centro urbano di \_\_\_\_\_, non servita da mezzi pubblici

### Stato di possesso

L'unità di che trattasi è ancora in fase di costruzione pertanto è libero nel possesso dell'esecutato.

### Stima degli immobili : Criterio utilizzato

Per la stima degli immobili (fabbricati), trattandosi di fabbricato in corso di costruzione non è possibile riferirsi ai dati delle quotazioni fornite della Banca dati dell'Agenzia delle entrate ma al valore di mercato con riferimento al valore di costruzione, in questo caso di adeguamento, dell'immobile

- **Comune di** \_\_\_\_\_ **(AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 3, natura A/4, vani 5,5, Via \_\_\_\_\_, piano T1, proprietà 1/1, rendita € 355,06

- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 7, natura A/4, vani 6, Via \_\_\_\_\_, piano T1, proprietà 1/1, rendita € 387,34
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 8, natura A/4, vani 6, Via \_\_\_\_\_, piano T-2, proprietà 1/1, rendita € 387,34

### Determinazione della Superficie Commerciale

#### Il rapporto SV/S

<b>PIANO TERRA</b>	<b>90.64 MQ</b>
<b>PIANO PRIMO</b>	<b>223.37 MQ</b>
<b>PIANO SECONDO</b>	<b>226.03 MQ</b>
<b>PIANO TERZO</b>	<b>144.85 MQ</b>
<b>TOTALE</b>	<b>684.89 MQ</b>

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Civile abitazione	684.89	Valore di mercato reperito presso agenzie immobiliari e confrontato con il costo di costruzione	450,00 € mq
			<b>SV = € 308.200,50</b>

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = \underline{\underline{684,89 \text{ mq} * € 450,00 = 308.200,50 €}}$$

dal valore determinato vanno decurtate le spese per aggiornamento catastale che ammontano ad euro 3.000,00, pertanto il valore finale è dato da:

$$€ 308.200,50 - 3.000,00 = 305.200,50$$

**VALORE FINALE arrotondato per difetto:**

euro 305.000,00 (Trecentocinquemila/00)

In merito agli immobili oggetto di esecuzione deve tenersi conto che sugli stessi gravano:

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

**Iscrizione** nn. nn. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del \_\_\_\_\_, notaio \_\_\_\_\_ di Nusco, rep. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ (domicilio ipotecario eletto in \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_), a carico di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, sulle p.lle 96/3-7-8 del foglio \_\_\_ e sulla p.lla \_\_ del foglio \_\_\_ in C.d.T. Capitale € \_\_\_\_\_ - Ipoteca € \_\_\_\_\_, durata anni 15

**Iscrizione** nn. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del 17/05/2016 ipoteca conc amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo con atto emesso da \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ (domicilio ipotecario eletto in Avellino - Via \_\_\_\_\_). A carico di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ sulle p.lle 96/83-7-8 del foglio n. \_\_\_ e sulla particella \_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_ in C.d.T Capitale € \_\_\_\_\_ - Ipoteca € \_\_\_\_\_ NB la formalità grava anche su altri immobili;

**Trascrizione** nn. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Milano, codice fiscale \_\_\_\_\_ a carico di Soc. \_\_\_\_\_ con sede in

\_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, sulle p.lle 96/3-7-8 del foglio n. \_\_\_\_ in C.d.T \_\_\_\_/2-17-18-20-21 del foglio n. \_\_\_\_ in C.d.F.

### **B. Descrizione dell'immobile**

- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 98, natura T, are 01.95, Rd € 1,01, RA € 0,81

Trattasi di lotto di terreno posto sul fronte posteriore dell'edificio di cui al punto precedente ed ha una superficie di mq 195,00

Il valore del bene di che trattasi, tenuto conto delle dimensioni è che è un area urbana a servizio dei subalterni 3,7 e 8, fg \_\_, p.lla 96, ed è determinato in € 30.00 al mq \* 195.00 = 5.850,00 €

### **VALORE FINALE**

**euro 5.850,00 (Cinquemilaottocentocinquanta/00)**

In merito agli immobili oggetto di esecuzione deve tenersi conto che sugli stessi gravano:

### **Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

**Iscrizione** nn. nn. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del \_\_\_\_\_, notaio \_\_\_\_\_ di Nusco, rep. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ (domicilio ipotecario eletto in \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_), a carico di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, sulle p.lle 96/3-7-8 del foglio \_\_\_\_ e sulla p.lla \_\_ del foglio \_\_\_\_ in C.d.T. Capitale € \_\_\_\_\_ - Ipoteca € \_\_\_\_\_, durata anni 15

**Iscrizione** nn. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del 17/05/2016 ipoteca conc amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo con atto emesso da \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ (domicilio ipotecario eletto in Avellino – Via \_\_\_\_\_. A carico di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ sulle p.lle 96/83-7-8 del foglio n. \_\_\_ e sulla particella \_\_ del foglio n. \_\_\_\_ in C.d.T Capitale € \_\_\_\_\_ – Ipoteca € \_\_\_\_\_ NB la formalità grava anche su altri immobili;

**Trascrizione** nn. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Milano, codice fiscale \_\_\_\_\_ a carico di Soc. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, sulle p.lle 96/3-7-8 del foglio n. \_\_\_ in C.d.T \_\_\_\_/2-17-18-20-21 del foglio n. \_\_\_ in C.d.F.

**B. Descrizione degli immobili Via**

Gli immobili ubicati alla Via \_\_\_\_\_, si trovano nella parte a valle del centro urbano di \_\_\_\_\_, in prossimità dell'area cimiteriale:

- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.la 868, sub 2, area urbana, consistenza 319 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.la 868, sub 20, area urbana, consistenza 20 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.la 868, sub 17, area urbana, consistenza 342 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.la 868, sub 18, area urbana, consistenza 976 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T

- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 21, area urbana, consistenza 3066 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_ T

Trattasi di aree urbane, strade di accesso, aree di parcheggio a fabbricati oggetto di lottizzazione tranne che per parte della particella individuata con il sub 21, area libera, terreno ricadente nell'area di vincolo cimiteriale.

La \_\_\_\_\_ ha stipulato convenzione per la lottizzazione a scopo edificatorio Rep. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Comune di \_\_\_\_\_, rappresentato dal dott. \_\_\_\_\_ con la quale il lottizzante in relazione al disposto di cui al Titolo III – strumentazione esecutiva – Capo III – piani di lottizzazione convenzionata (art. 8 legge 6/8/765) della legge Regione Campania del 20.03.1982, n. 14, si obbligava per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella tavola standards urbanistici allegata alla lottizzazione con apposito retino e della superficie complessiva di mq 1378, precisamente 386 mq area destinata a parcheggio, mq 582 aree a verde attrezzato, mq 410 aree destinate a viabilità interna.

Dalla dimostrazione grafica dei subalterni





si nota come i subalterni oggetto di pignoramento coincidano con la viabilità interna, aree attrezzate e parcheggi. Il sub 21, che in parte è inserito nel progetto, aree attrezzate, e che non è stato ultimato, dovrebbe essere frazionato ed epurato di tale superficie, ma la superficie in parola ricade nel perimetro di vincolo cimiteriale.

Per quanto esposto e riscontrato in sede di verifica dei documenti tecnico/amministrativi presso l'UTC del Comune di \_\_\_\_\_ si ritiene non procedere alla valutazioni di tali aree perché oggetto di Convenzione e cessione volontaria a patrimonio del Comune di \_\_\_\_\_.

In merito agli immobili oggetto di esecuzione deve tenersi conto che sugli stessi gravano:

<b>Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:</b>
---

**Iscrizione** nn. nn. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del \_\_\_\_\_, notaio \_\_\_\_\_ di Nusco, rep. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ (domicilio ipotecario eletto in \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_), a carico di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, sulle p.lle 96/3-7-8 del foglio \_\_\_ e sulla p.lla \_\_ del foglio \_\_\_ in C.d.T. Capitale € \_\_\_\_\_ - Ipoteca € \_\_\_\_\_, durata anni 15

**Iscrizione** nn. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del 17/05/2016 ipoteca conc amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo con atto emesso da \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ (domicilio ipotecario eletto in Avellino - Via \_\_\_\_\_). A carico di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ sulle p.lle 96/83-7-8 del foglio n. \_\_\_ e sulla particella \_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_ in C.d.T Capitale € \_\_\_\_\_ - Ipoteca € \_\_\_\_\_ NB la formalità grava anche su altri immobili;

**Trascrizione** nn. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Milano, codice fiscale \_\_\_\_\_ a carico di Soc. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, sulle p.lle 96/3-7-8 del foglio n. \_\_\_\_ in C.d.T \_\_\_\_/2-17-18-20-21 del foglio n. \_\_\_\_ in C.d.F.

**Valore complessivo del LOTTO**

A – 305.000,00 € + B 5.850,00 € = 310.850,00 €

**VALORE FINALE 310.850,00 €**

Il C.T.U.

Arch. Carmine De Vita

**Allegati:**

- lettere di sopralluogo
- copia del verbale di sopralluogo
- Fotografie
- planimetrie catastali
- Copie concessioni Comune di \_\_\_\_\_
- Visure catastali
- Relazione Oscurata
- Relazione Sintetica
- Relazione Sintetica Oscurata
- verbale conferimento incarico
- dichiarazione data di spedizione della relazione alle parti
- CD contenente: verbale di sopralluogo, fotografie, Visure catastali, Piantine, Piantine Catastali, scheda sintetica, relazione oscurata

-Nota spese e competenze professionali;

Tanto rassegno nell'espletamento dell'incarico conferito; ringrazio l'Ill. mo Giudice Patrizia Grasso per la fiducia accordatemi, restando a Vostra disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U  
*Arch. Carmine De Vita*