

**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
**- Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari -**

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzione Dott. Gaetano GUGLIELMO

**RELAZIONE TECNICA**

**Procedimento esecutivo immobiliare n. 69/2015 del R.G.E.**

**Prossima Udienza XXXXXXXXXX**

VISTI

**CREDITORE PROCEDENTE:** UniCredit S.p.A. e per essa UniCredit CONSUMER FINANCING BANK S.p.A.  
rappresentata dall'Avv. XXXXXXXX  
Corso XXXXXXXXXX, 164  
XXXXXXXXXXXXXXX (SA)  
(fax XXX; p.e.c.:XXXXXXXXXX)

**PARTI ESECUTATE:** sig. xxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxx (SA) il xxxxxxxx,  
C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx;  
sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (SA) il xxxxxxxx,  
C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx.

**ELAB. UNICO**

**IL C.T.U.**

**ORIGINALE DEPOSITATA**

**DATA: giugno 2016**

**IMMAGINE DELL'AREA OGGETTO DI CAUSA SCARICABILE DA Google earth**



## INDICE

<b>PREMESSE.....</b>		<b>pag. 3</b>
<b>Svolgimento delle operazioni ed aggiornamento documentazione .....</b>		<b>pag. 4</b>
<b>Quesito 1.</b>	<i>Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, oppure certificato notarile ... visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.</i>	<b>5</b>
<b>Quesito 1.a.</b>	<i>Esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.</i>	<b>6</b>
<b>Quesito 1.b.</b>	<i>Verifica della 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, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.</i>	<b>6</b>
<b>Quesito 1.c.</b>	<i>Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.</i>	<b>8</b>
<b>Quesito 2.</b>	2. Descrizione analitica dell'immobile pignorato (...); a) Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc); b) Per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente per il bene soggetto a procedura esecutiva l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06; c) Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene (...); d) Depositi copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione; e) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, di inalienabilità, censo, livello (...); f) Informazioni sull'esistenza di vincoli o oneri, di natura condominiale, di gestione o di manutenzione (...).	<b>9</b> <b>12</b> <b>12</b> <b>12</b> <b>12</b> <b>13</b> <b>13</b>
<b>Quesito 3.</b>	La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato (...).	<b>13</b>
<b>Quesito 3.</b>	DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.	<b>17</b>
<b>Quesito 3.</b>	DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PARTICELLA xx, NON PIGNORATA, SULLA SCORTA DELLA RICHIESTA DEL PROCEDENTE (cfr. all. n. 18)	<b>17</b>
<b>Quesito 3.</b>	RIEPILOGO.	<b>18</b>
	CONCLUSIONI.	<b>18</b>

Si allegano alla presente relazione:

- All. 1 – **copia del provvedimento di conferimento dell'incarico;**
  - All. 2 – **comunicazione alle parti per effettuare il primo sopralluogo;**
  - All. 3 – **comunicazione per mancati accessi - verbali di sopralluogo;**
  - All. 4 – **nomina del custode giudiziario;**
  - All. 5 – **rilievo architettonico della costruzione;**
  - All. 6 – **foto stampate dei rilievi effettuati;**
  - All. 7 – **comunicazione del custode giudiziario;**
  - All. 8 – **planimetrie dell'unità immobiliare del catasto fabbricati;**
  - All. 9 – **visura e mappa catastale con l'indicazione dell'ubicazione del fabbricato;**
  - All. 10 – **documenti rilasciati dal SERVIZIO URBANISTICA del Comune, relativi alle pratiche edilizie, certificato di regolare esecuzione e certificato di collaudo statico aventi ad oggetto il cespite pignorato;**
  - All. 11 – **documenti rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV);**
  - All. 12 – **copia del titolo di acquisto in favore del debitore;**
  - All. 13 – **copia della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.;**
  - All. 14 – **tabella provinciale ecc. delle quotazioni immobiliari;**
  - All. 15 – **copia del prospetto per la verifica, trasmesso per via telematica in data 02 luglio 2015;**
  - All. 16 – **attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune, relativo alla locazione dell'immobile;**
  - All. 17 – **richiesta di proroga, comunicazioni al procedente e autorizzazione del G.E.;**
  - All. 18 – **richiesta del procedente di stimare la particella xx;**
  - All. 19 – **copie delle comunicazioni e ricevute di trasmissione della relazione alle parti secondo le modalità previste dalla normativa vigente;**
- **SCHEDE SINTETICA, LOTTO UNICO;**
- **ISTANZA DI LIQUIDAZIONE CON ALLEGATE LE RICEVUTE DI TRASMISSIONE E DELLE SPESE.**

La relazione, i vari elaborati e tutti gli allegati in originale sono depositati in unico plico presso la cancelleria.

La relazione, i vari elaborati e tutti gli allegati sono riportati in forma elettronica sul CD-R allegato al plico depositato in cancelleria.

**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
**- Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari -**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott. Gaetano GUGLIELMO**

\*\*\*\*\*

**Procedimento esecutivo immobiliare n. 69/2015 del R.G.E.**

**CREDITORE PROCEDENTE: UniCredit S.p.A. e per essa UniCredit CONSUMER FINANCING BANK S.p.A.**  
**rappresentata dall'Avv. xxxxxxxxxxxxxxxx**  
**Corso xxxxxxxxxxxxxx, 164**  
**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (SA)**  
**(fax xxxxxxxxxxxx; p.e.c.:xxxxxxxxxxxxxx)**

**PARTI ESECUTATE: sig. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx (SA)**  
**il xxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx;**  
**sig.ra xxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx (SA)**  
**il xxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx.**

**Prossima Udienda: xxxxxxxxxxxx**

**RELAZIONE TECNICA**

**PREMESSA**

Il sottoscritto geom. BOCCIA Tommaso, con studio a Bagnoli Irpino (AV), alla Via Roma n° 56/b, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino, al n. 1843, C. T. U. nel procedimento esecutivo immobiliare di cui all'epigrafe, avente ad oggetto il bene immobile sito nel **Comune di xxxxxxxxxxxx (AV)**, alla C.da xxxxxsnc (riportato nel N.C.E.U. al Foglio xx, particella n. xxx), ha redatto la presente, come da incarico conferito in data 09 novembre 2015 (*cf. Allegato n. 1*).

Lo scrivente ha espletato il primo sopralluogo il giorno 16 dicembre 2015. In detta data sui luoghi non sono pervenute le parti. Le relative comunicazioni sono state inoltrate tramite posta raccomandata agli esecutati e via PEC e fax al procuratore del creditore precedente (*cf. Allegato n. 2*).

Non è stato possibile, nel giorno sudetto, accedere agli immobili; tanto si deduce dal verbale di sopralluogo ed è stato segnalato sia al G. E. che al procuratore del creditore precedente in data 19 dicembre 2015 (*cf. Allegato n. 3*).

Conseguentemente, il G. E. ha provveduto alla nomina del Custode Giudiziario, in persona dell'Avv. xxxxxxxxxxxxxxxx (*cf. Allegato n. 4*), che ha fissato l'**accesso all'immobile nel giorno 06 aprile 2016** (*cf. Allegato n. 7*). In tale data, alla presenza del Custode stesso

e degli esecutati, lo scrivente C.T.U. ha potuto iniziare le operazioni peritali all'interno dell'unità immobiliare e sulle aree circostanti, eseguendo i rilievi architettonico della costruzione (*cf. Allegato n. 5*) e fotografico dell'intero bene oggetto dell'esecuzione (*cf. Allegato n. 6 - n° 12 foto stampate dei rilievi effettuati, altre su CD-R*); il tutto al fine di poter fornire ed avere un quadro completo ed attuale dello stato dei luoghi.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI ED AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto, considerati il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione e la carenza di documentazione in atti, ha integrato ed aggiornato quest'ultima, giusta richiesta scritta al creditore precedente (*cf. Allegato n. 2*), come si rileva dagli allegati alla presente relazione.

In particolare, lo scrivente ha aggiornato ed ampliato la documentazione già versata in atti dai legali nelle varie fasi della procedura esecutiva, come di seguito:

- I. visura e planimetrie dell'unità immobiliare del catasto fabbricati, sita nel Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV) (*cf. Allegato n. 8*) – *documentazione assente*;
- II. visura e mappa catastale con l'indicazione dell'ubicazione del fabbricato sito nel Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV) (*cf. Allegato n. 9*) – *documentazione assente*;
- III. documenti rilasciati dal SERVIZIO URBANISTICA del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV), relativi alle pratiche edilizie aventi ad oggetto il cespite pignorato (*cf. Allegato n. 10*) - *documentazione assente*;
- IV. Certificati di residenza rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV), che attestano che gli esecutati sono iscritti nella popolazione residente nel Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV) (*cf. Allegato n. 11*) - *documentazione assente*;
- V. copia del titolo di acquisto in favore del debitore (*cf. Allegato n. 12*), acquisito presso il Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx - *documentazione assente*.

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali, in particolare in occasione dell'esame della copia dell'atto notarile e della certificazione notarile di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., è emerso che la particella n. xx di terreno adiacente è di pertinenza esclusiva del fabbricato per civile abitazione (*cf. Allegati nn. 12 e 13*): dell'atto notarile si rileva: “=b) ... esteso are ..., destinato in parte a viabilità. ... , terreni in ditta concordante al foglio xx, p.lla n. xx ...”. Detta particella non è risultata pignorata. Dall'esame della planimetria e della mappa acquisite presso l'Agenzia del Territorio, è, altresì, risultato che l'area limitrofa al confine del fabbricato è indispensabile, in quanto insistono finestre,

pensiline ecc. (cfr. *Allegato n. 9*). Inoltre, durante il rilievo visivo, la particella n. xx si è presentata interamente delimitata da recinzione ed incorporante la particella n. xxx, ovvero l'area di sedime del fabbricato pignorato. Di tale situazione è stato informato il procuratore del precedente, Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxo, il 19 dicembre 2015 ed il 16 aprile 2016 (cfr. *Allegati nn. 3 e 17*).

L'Avv. xxxxxxxx xxxxxxxx, in data 30 aprile 2016, ha comunicato di essere stato autorizzato al pignoramento della particella xx e che, pertanto, avrebbe provveduto alla notifica dell'atto, autorizzando, a sua volta, la stima anche della predetta particella xx (cfr. *Allegato n. 18*). Di tanto si tiene conto nei punti successivi della presente relazione.

## RISPOSTA AI QUESITI

E' stato richiesto di relazionare sui seguenti punti.

**1. Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma ,c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.**

Il sottoscritto ha accertato che tra le produzioni depositate agli atti dell'esecuzione vi è la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. (cfr. *Allegato n. 13*), che di seguito si qualifica:

- a) certificazione notarile per Notaio xxxxxxxxxxxxxx, Notaio in Salerno (SA), depositata in cancelleria in data 02 settembre 2015, concernente:
- accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Avellino nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e fino alla data del giorno 27 luglio 2015 **“TRASCRIZIONI A FAVORE – TRASCRIZIONI CONTRO - ISCRIZIONI CONTRO”**, situazione catastale.

Alla certificazione Notarile in atti è stata allegata la seguente documentazione:

1. visura storica dell'Agenzia del Territorio C.F. del 28 luglio 2015;
2. visure storiche dell'Agenzia del Territorio C.T. del 28 luglio 2015.

**Si fa presente che:**

- la certificazione notarile reca i dati catastali del fabbricato per civile abitazione, realizzato su unico livello, sito nel Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV) e riportato nel catasto fabbricati al foglio xx, particella n. xxx, che insiste sull'area di pertinenza esclusiva, di mq. 488 (compresa la superficie occupata dalla costruzione), nonché quelli del terreno, particella xxx, non pignorato (cfr. *Allegati n. 13*).

*Ad ogni modo, la documentazione prodotta in precedenza identifica il bene immobile pignorato.*



**1.a. Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

- Il bene pignorato consiste in un fabbricato per civile abitazione posto su un unico livello ed un sottotetto non praticabile (cfr. Allegati nn. 6 e 10), ricade in zona periferica del centro abitato del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV), alla C.da xxxxxxxx snc, è riportato nel N.C.E.U. **al Foglio** n. xx, particella n. xx, unitamente alla superficie di pertinenza esclusiva - ente urbano 'graffato' al fabbricato, di mq. 488, che comprende l'area di insistenza della costruzione e che, nella sua parte scoperta, è destinata a viabilità di accesso pedonale e carrabile dalla sovrastante e limitrofa S.P. 'Sant'Angelo dei Lombardi - Guardia dei Lombardi' (cfr. Allegato n. 9);
- la costruzione e l'area di sedime sono state **pignorate per l'intera consistenza**;
- le modeste dimensioni del fabbricato e dell'area di sedime e del fabbricato non consentono la divisione in lotti ai fini della vendita, che, pertanto, si ritiene debba avvenire come unico lotto;
- il fabbricato e l'area di sedime, particella xx, confinano per tre lati con la particella xx di proprietà degli esecutati e ad Est con la S.P. 47; la particella xx, **pertinenza esclusiva dell'abitazione che alla data odierna non risulta pignorata nonostante la comunicazione del precedente** (cfr. Allegato n. 18), confina con la particella 480 a Sud, la particella 516 a Nord dello stesso mappale, un vallone ad Ovest e ad Est con la S.P. 47, salvo altri o più recenti confini (cfr. Allegato n. 9).

**1.b. Verifica della 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, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.**

La costruzione nel Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV) oggetto di esecuzione, di cui al foglio n. xx, particella n. xx, ricade in zona "**E2 Agricola**" del P.R.G., come si rileva dalla copia del C.D.U. allegata all'atto notarile (cfr. Allegato n. 12). Dalle informazioni assunte, in data 28 aprile 2016, presso il responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV), è risultato che non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

Dai documenti rilasciati dal SERVIZIO URBANISTICA del Comune di Sant'Angelo

dei Lombardi, relativi alle pratiche edilizie aventi ad oggetto il cespite pignorato (*Allegato n.10*), si evince che trattasi di un fabbricato ricostruito ai sensi della legge 219/81, art. 9, lettera a, con concessione n. 14/1983 e successiva variante n° 23/89.

La costruzione in parola, alla luce del confronto della planimetria di progetto autorizzato dal Comune (*cf. all. n. 10*) con lo stato di fatto e le misurazioni effettuate sui luoghi (*cf. all. n. 5*), è stata ampliata senza le previste autorizzazioni, mediante la realizzazione di un vano cantina e di una veranda. Detti vani risultano, inoltre, dalla planimetria catastale (*cf. all. n. 8*) e sono descritti nell'atto notarile in favore degli esecutati (*cf. all. n. 12*). Si riscontra anche una differenza che va dai 3 ai 5 cm sui lati esterni della costruzione assentita ed è probabile che la stessa sia stata causata da un errore materiale verificatosi durante la costruzione e/o la realizzazione degli intonaci.

Per quanto riportato al presente punto, le tipologie degli abusi riscontrate sono, in sintesi, le seguenti:

- I. piccola modifica della sagoma della costruzione realizzata con la concessione n. xx/1983 e la successiva variante n° xxxxx;
- II. realizzazione di un vano cantina e di una veranda completa di copertura ed infissi (*cf. Allegato n. 6 - n° 12 foto stampate dei rilievi effettuati, altre su CD-R*). La fotografia che segue evidenzia i locali:



Lo scrivente, attese la documentazione raccolta, le misurazioni effettuate e comparate con la copia del progetto, consultato ulteriormente, in data 06 giugno 2016, il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, geom. Braccia, ritiene, sulla scorta della vigente normativa, sanabile l'abuso di cui al punto "I", restando, invece, esclusi dalla sanatoria gli illeciti edilizi descritti nel precedente punto "II". Per questi ultimi, infatti, **non** è applicabile la sanatoria prevista dall'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Per

regolarizzare urbanisticamente la costruzione è necessario demolire il solaio di copertura della cantina e parte della relativa muratura perimetrale, nonché la copertura della veranda e le chiusure perimetrali della stessa. Per procedere all'abbattimento di dette opere è necessario depositare l'apposito progetto presso l'Ente Comunale e, considerata la presenza di lastre ondulate di cemento, che potenzialmente potrebbero contenere amianto, sarebbe opportuno eseguire le analisi del caso e presentare la concernente pratica anche all'ASL, al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni. *Alla sanzione che potrebbe applicare il Comune, andrebbero, poi, sommati gli ulteriori oneri, quali diritti e bolli, nonché le spese per la demolizione e lo smaltimento dei rifiuti, oltre quelle tecniche.*

*Il costo finale è, dunque, stimabile in circa **Euro 7'000,00, per sanzioni, oneri, bolli, diritti, lavori e spese tecniche.***

*All'esito della pratica di sanatoria e della bonifica delle aree, peraltro, dovrà procedersi al rifacimento dell'accatastamento della costruzione, per un costo stimabile in **Euro 1'800,00.***

*Ovviamente, tutti i costi si detraggono dal valore finale dell'immobile.*

Tra i documenti ritirati presso il Comune, inoltre, è stato rinvenuto un certificato di regolare esecuzione dei lavori ed una copia del collaudo statico (*cf. All. n.10*); non è stata riscontrata la presenza della richiesta e/o della dichiarazione di agibilità del Direttore dei Lavori e di altri tipi di particolari costruttivi e/o autorizzazioni (impianti - servizi - allacci - strada - ingresso dalla strada provinciale).

Il fabbricato, infine, è risultato sprovvisto della dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici presenti e dell'attestato di qualificazione energetica (AQE) e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s. m. ed i.

#### **Si precisa che:**

- quanto esposto nei punti precedenti è rilevabile dalle foto, dai grafici elaborati sulla scorta delle misurazioni effettuate e da quanto rappresentato sui documenti ritirati dal sottoscritto presso il Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV);
- i costi e le spese innanzi stimate potrebbero non trovare esatto riscontro in fase di realizzazione.

**1.c. Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove**



**mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.**

Alla data dell'atto di pignoramento, sono stati indicati i dati catastali esatti, N.C.E.U. foglio n. xx, particella n. xx, corrispondenti a quelli riportati nell'atto di acquisto in favore degli esecutati (*cf. Allegato n. 12*) ed a quanto riportato nella visura catastale per immobile (*cf. Allegato n. 9*):

**Dati principali rilevabili dalle visure: comune di Sant'Angelo Dei Lombardi (AV) (codice: I281)  
Provincia di AVELLINO**

#### **- Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	xx	xx				A/3	1	5 vani		271,14		

#### **- Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Qualità Classe	Superficie mq.	R. D.	R. A.	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	xx	xx				ENTE URBANO	488	0	0		

La distribuzione degli ambienti corrisponde alle descrizioni di cui ai documenti in atti, a quanto riportato sulla planimetria acquisita presso l'Agenzia del Territorio (*cf. Allegati n. 8*) ed a quanto rilevato durante il sopralluogo (*cf. Allegato 5*); a parere dello scrivente non sussistono difformità catastali tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria all'Agenzia delle Entrate-Territorio ai sensi della vigente normativa.

## **2. Descrizione analitica dell'immobile pignorato (...):**

- a) Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc);**
- b) Per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente per il bene soggetto a procedura esecutiva l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06;**
- c) Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;**
- d) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, di inalienabilità, censo, livello (...);**
- e) Informazioni sull'esistenza di vincoli o oneri, di natura condominiale, si gestione o di**

***manutenzione (...).***

- Lo scrivente ha espletato il primo sopralluogo in data 16 dicembre 2015. In detta data sui luoghi non sono pervenute le parti. Le relative comunicazioni sono state inoltrate tramite posta raccomandata agli esecutati e via PEC e fax al procuratore del creditore procedente (*cf. Allegato n. 2*).
- Nella data suddetta, dunque, non è stato possibile accedere agli immobili; tanto si deduce dal verbale di sopralluogo ed è stato segnalato sia al G. E. che al procuratore del creditore procedente il 19 dicembre 2015 (*cf. Allegato n. 3*).
- Conseguentemente, il G. E. ha provveduto alla nomina del Custode Giudiziario, in persona dell'Avv. **Sergio Moscariello** (*cf. Allegato n. 4*), che ha fissato **l'accesso all'immobile nel giorno 06 aprile 2016** (*cf. Allegato n. 7*). In detta data, alla presenza del Custode e degli esecutati, lo scrivente C.T.U. ha potuto iniziare le operazioni peritali all'interno dell'unità immobiliare e sulle aree circostanti, eseguendo i rilievi architettonico della costruzione (*cf. Allegato n. 5*) e fotografico dell'intero bene oggetto dell'esecuzione (*cf. Allegato n. 6 - n° 12 foto stampate dei rilievi effettuati, altre su CD-R*); il tutto al fine di poter fornire ed avere un quadro completo ed attuale dello stato dei luoghi.

**2.) La costruzione nel Comune di Sant'Angelo Dei Lombardi (AV) oggetto di pignoramento, di cui al foglio n. xx, particella n. xx, e le relative pertinenze sono state acquistate dagli esecutati in regime di comunione legale dei beni e sono descrivibili nel seguente modo:**

- il fabbricato ha dimensioni medie di 12,00 m. X 10,00 m. circa alla base, comprese la veranda e la cantina risultate abusive. La muratura esterna è intonacata con segni di degrado (*cf. Allegato n. 5 - copia planimetria con misurazioni effettuate durante il sopralluogo*). La costruzione è realizzata su un livello ed è con copertura a falde. Si precisa che il piano poggia sul terrapieno. La superficie complessiva lorda è di circa 120,00 mq. ed insiste sull'area di pertinenza esclusiva, classata quale ente urbano, di mq. 488 catastali (compresa l'area di insistenza della costruzione). Alla pertinenza si accede dalla strada Provinciale, alla costruzione tramite la veranda ed un portone in legno che conduce all'interno del soggiorno. Al sottotetto si accede tramite una porta in ferro, posta sulla parete del lato Est, ed attraverso la copertura della cantina. La struttura è in muratura portante, realizzata negli anni 80. In particolare, la parte non abusiva risulta realizzata con Concessione e rilascio di buono contributo dal Sindaco del Comune di S. Angelo dei Lombardi n° 14/1983 e successiva variante n° 23/89 (*cf. Allegato n. 10 - documenti rilasciati dal SERVIZIO URBANISTICA del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi, relativi alle pratiche edilizie aventi ad oggetto il cespite pignorato*). Il solaio di piano e quello di copertura si presentano con travetti e pignatte con sovrastante soletta in c.ca. La copertura del fabbricato, nella sua interezza, si

presenta con sovrastante manto di guaina bituminosa, la cantina con tegole e la veranda con travetti di legno e ferro, in parte coperta con lamiera grecata ed in parte con lastre ondulate di cemento, le quali, dal rilievo visivo, attesa l'epoca di costruzione, potenzialmente potrebbero contenere amianto - cfr. foto riportata al punto 1.b. (cfr. Allegato n. 6 - foto nn. 2 e 3, foto stampate dei rilievi effettuati, altre su CD-R e foto punto 1.b.). Le lastre ondulate di cemento in parola, alla data del sopralluogo, non hanno presentato eccessivi segni di degrado, né sono risultate trattate con prodotti specifici; di questo materiale si tiene conto nella stima dell'immobile. L'abitazione è priva dell'impianto di riscaldamento. Dal soggiorno si accede direttamente alla cucina, al bagno ed alla camera da letto; l'altezza utile interna del piano terra è di ml 2,75 circa. I pavimenti si sono presentati con piastrelle, ad esclusione di quello della cantina, gli infissi esterni in legno, privi di manutenzione, con persiane in alluminio.

Il fabbricato, realizzato a seguito del rilascio dalle concessioni, è così suddiviso:

- piano terra (foto nn. da 8 a 12, Allegato. n. 6, altre su CD-R), con superficie netta (SIN) di mq. 46,96 circa e destinato a:
  1. soggiorno (foto n. 10, Allegato. n. 6, altre su CD-R), con superficie netta (SIN) di mq. 19,32, intonacato e pitturato, dotato di camino a legna;
  2. cucina (foto, su CD-R), con superficie netta (SIN) di mq. 5,96, intonacata e pitturata ed in parte rivestita con piastrelle;
  3. letto (foto n. 11, Allegato. n. 6, altre su CD-R), superficie netta (SIN) di mq 17,52, con pareti intonacate e pitturate;
  4. w.c. (foto, su CD-R), superficie netta (SIN) di mq. 4,16, con rivestimento in piastrelle, vaso, bidet, vasca da bagno e lavabo;
  5. balcone (cfr. Allegato 6 – foto n. 4, altre su CD-R), con accesso dalla camera da letto, dalla cucina e direttamente dalla pertinenza esterna (giardino), superficie netta (SIN) di mq. 10,67 circa e pavimento in piastrelle di ceramica;
  6. vano cantina e veranda (trattasi di locali abusivi) (cfr. Allegato n. 6 - foto nn. 2, 8 e 9, altre su CD-R.). Alla veranda si accede dalla pertinenza esterna, alla cantina direttamente dalla veranda. L'altezza di questi vani è variabile, la cantina è dotata di camino a legna. La superficie netta (SIN) è di mq. 47,85;
- sottotetto (cfr. Allegato 6 – foto n. 12, altre su CD-R), accessibile da una porticina posta sulla parete est del fabbricato, che, in fase di sopralluogo, è risultato al rustico, con altezza utile interna modesta e superficie netta (SIN) di mq. 47,85 circa;
- pertinenza esclusiva (cfr. Allegato 6 – foto nn. da 1 a 6, altre su CD-R), alla quale si accede dal cancello in ferro a confine con la strada provinciale, in parte adibita a strada, pavimentata con bitume, piazzale di manovra e parcheggio, e per la parte restante a

pertinenza e a giardino, con presenza piante ornamentali. È sprovvista di recinzione. La superficie è pari a mq. 488, inclusa l'area di insistenza della costruzione.

L'esposizione del fabbricato è su 4 lati, la luminosità è discreta e la panoramicità scadente. La quota altimetrica media della zona è di circa 880 metri s.l.m. L'area è con giacitura in declivio. L'immobile, dalla documentazione acquisita, risulta sprovvisto del certificato di agibilità (ex abitabilità). Non è stato possibile definire mediante il sopralluogo visivo la esatta superficie delle varie aree né i confini.

*Per il cespite di cui innanzi, si precisa che tutte le opere descritte presentano segni di degrado, come si può rilevare dalle foto effettuate durante i sopralluoghi (foto - Allegato 6 E RELATIVA CARTELLA IN FORMATO ELETTRONICO SUL CD ROM). Dalla documentazione e dai dati visivi acquisiti non è stata riscontrata la presenza di particolari elaborati relativi alla raccolta degli scarichi provenienti dal fabbricato. Nel corso dei sopralluoghi è stata rilevata la presenza di servizi, ma non è stato possibile verificarne la consistenza né lo stato di conservazione, essendo tali opere non accessibili e poste sotto traccia e/o il suolo. Quanto esposto ai punti precedenti è rilevabile dalle foto, dai grafici elaborati sulla scorta delle misurazioni effettuate e da quanto rappresentato sulle planimetrie catastali ritirate presso l'Agenzia del Territorio di Avellino ecc. (cfr. ALLEGATI IN FORMA CARTACEA ED ELETTRONICA SUL CD ROM).*

*Si precisa che non sono state effettuate indagini approfondite in merito ai confini catastali ed al sottosuolo.*

#### **2.a) Dotazioni condominiali.**

- dall'atto notarile si rileva che la vendita è avvenuta nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trovava e comprensivo dell'adiacente fondo rustico, particella xx, sul quale insistono la fossa settica, lo scolo delle acque di piattaforma e del tetto del fabbricato ed anche parte della strada. Orbene, nell'atto notarile stesso non sono richiamati rapporti di servitù/condominio (cfr. Allegato n. 12);
- per quanto sopra esposto, il mancato pignoramento della particella xx da parte del precedente andrà a creare un rapporto di condominio/servitù tra i due beni, di tanto si tiene conto nella valutazione del bene.

#### **2.b) (...) Attestato di Qualificazione Energetica (...).**

- L'immobile, dalla documentazione acquisita, risulta sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica (AQE) e/o ACE di cui al D. Lgs. 192/2005 e s. m. i. e/o A.P.E. di cui al D.L. n. 63/2013 e s. m. i., nonché di una relazione tecnica inerente detta qualificazione energetica e gli impianti.

#### **2.c) Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene.**

Dalla documentazione in atti non è stato riscontrato il titolo di acquisto in favore del

debitore e, pertanto, si è provveduto ad acquisirne copia presso il Notaio e ad allegarla alla presente (Cfr. *Allegato n. 12*). Trattasi di atto di compravendita per Notaio Fabrizio Pesiri del 02 agosto 2017, repertorio n.ro 27156, raccolta n.ro 3776.

La piena proprietà del bene è stata acquistata dagli esecutati in comunione legale dei beni.

**2.d) Depositi l'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione. Accerti se l'immobile è libero o occupato (...).**

- Per quanto già sopra esposto, in sede di sopralluogo, l'appartamento è risultato occupato dagli esecutati.

**2.e) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, di inalienabilità, censo, livello (...).**

Dalle ricerche effettuate non risultano vincoli sull'immobile pignorato (Cfr. *Allegato n. 10*).

**2.f) Informazioni sull'esistenza di vincoli o oneri, di natura condominiale, di gestione o di manutenzione (...).**

Durante le varie fasi delle operazioni peritali non è stata rilevata l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

**3) La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato (...).**

Determinare il valore di un bene immobile è compito abbastanza complesso a causa della instabilità dei prezzi, inoltre il giudizio di stima è soggettivo e quindi discutibile.

Pertanto, tale giudizio deve essere formulato tenendo in debito conto tutti i fattori che possano influire sul valore del bene, allo scopo di presentare scarti contenuti entro limiti accettabili.

Secondo i dettami dell'estimo civile, per stabilire il valore di un bene, occorrerebbe utilizzare uno dei seguenti criteri di stima: valore di mercato; valore di capitalizzazione; valore di costo; valore di trasformazione; valore di demolizione; valore complementare. Criterio pratico ed abbastanza aderente alla realtà è quello che si rifà al valore di mercato, determinato nella zona di ubicazione del bene, in base alla legge della domanda e dell'offerta.

Tale metodo consiste nel raffrontare compravendite recenti ed aventi ad oggetto immobili simili a quello da stimare. Esso è utilizzabile sia per i terreni che per i fabbricati.

Tuttavia, per il caso in questione è parzialmente utilizzabile, poiché non risultano dati relativi ad immobili simili, tenuto conto anche la posizione geografica e della tipologia



di costruzione ecc.

Va, altresì, considerato che il tipo di costruzione, attese anche la posizione geografica e la tipologia di costruzione, risulta poco appetibile sul mercato.

Dunque, per la fattispecie in esame, alla luce delle valutazioni di cui innanzi e dell'esperienza maturata nel settore, lo scrivente si attiene ai seguenti criteri per il calcolo del valore di mercato dell'immobile:

- confronto tra i dati acquisiti da esperti nel settore immobiliare (*cf. all. n. 14*);
- considerazione del valore di costo “riproduzione”, previa analisi di tutti i fattori (consistenza di superficie, tipo di locale, oneri di urbanizzazione di cui alla Legge n° 10 del 28/01/1977, distanza dall'abitato, posizione geografica rispetto alle strade di collegamento “Provinciali e Statali”, stato di conservazione, vetustà e quant'altro riscontrato e specificato nei punti precedenti), comparando il valore anche con le quotazioni immobiliari O.M.I. (*cf. all. n. 14 – copia risultato interrogazione relativa al secondo semestre 2015 quotazioni O.M.I.*) ed esaminando i costi di costruzione terremoto, come da Legge n. 219/81 (*cf. all. n. 14 – D. Min. 09 agosto 2012 - per la ricostruzione eventi sismici 1980/1981, 1982*);
- per il terreno di pertinenza della costruzione, confronto con la tabella Provinciale e Regionale (*cf. all. n. 14 - “ TABELLA VALORI FONDIARI MEDI UNITARI, REGIONE CAMPANIA, PROVINCIA DI AVELLINO ANNO 2016, LEGGE 590/65 art. 4*).

In questo caso, attese le considerazioni di cui innanzi, lo scrivente ottiene il valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata riportandosi al prezzo medio, come risultante da tutti i dati raccolti, ovvero:

- **costo di intervento al metro quadro** per le superfici utili dei fabbricati, previsto dalla Legge n. 219/81 e successive modifiche, che (all'anno 2009) è fissato in 730,89 €/mq. al netto dell'I.V.A. (*l'incremento è stato fissato con d D. Min. 09 agosto 2012 per la ricostruzione eventi sismici 1980/1981, 1982 – cf. allegato n. 14*), a cui vanno aggiunti il valore del terreno, gli oneri di urbanizzazione ed altri parametri riferiti alla zona;
- **media dei valori** contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari, predisposta dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino, per zona, tipologia e stato di conservazione, che, per il Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV), è pari ad **€ 501,25 al metro quadro circa**. Tale importo si riferisce alla superficie lorda, suolo compreso, agli oneri di urbanizzazione e ad una costruzione di tipo civile e con stato conservativo normale;
- dati acquisiti dagli esperti nel settore immobiliare, che recano un valore medio di **€ 600,00 al metro quadro per le superficie commerciale (SC)**, suolo compreso,

riferito ad uno stato conservativo normale.

### **COSTRUZIONE SITA NEL COMUNE DI SANT'ANGELO DEI LOMBARDI (AV) ALLA C.DA**

#### **XXXXXXX SNC:**

- l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un fabbricato che ricade nella periferia del territorio del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi, con ingresso dalla S.P. 47 (*cfr. foto nn. 1 e 6 Allegato n. 6*);
- l'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. al foglio xx, particella n. xx. In linea generale è di tipo economico. La muratura esterna presenta è con segni di degrado. Il fabbricato è realizzato su un livello ed ha un sottotetto;
- le rifiniture dei locali sono modeste ed in parte danneggiate; il fabbricato e la corte di pertinenza non hanno uno stato di manutenzione ottimale.

#### **Fattori positivi:**

Descrizione
Abitazione singola.
Luminosità discreta.
La costruzione è stata realizzata con criteri antisismici negli anni 80.

#### **Fattori di deprezzamento:**

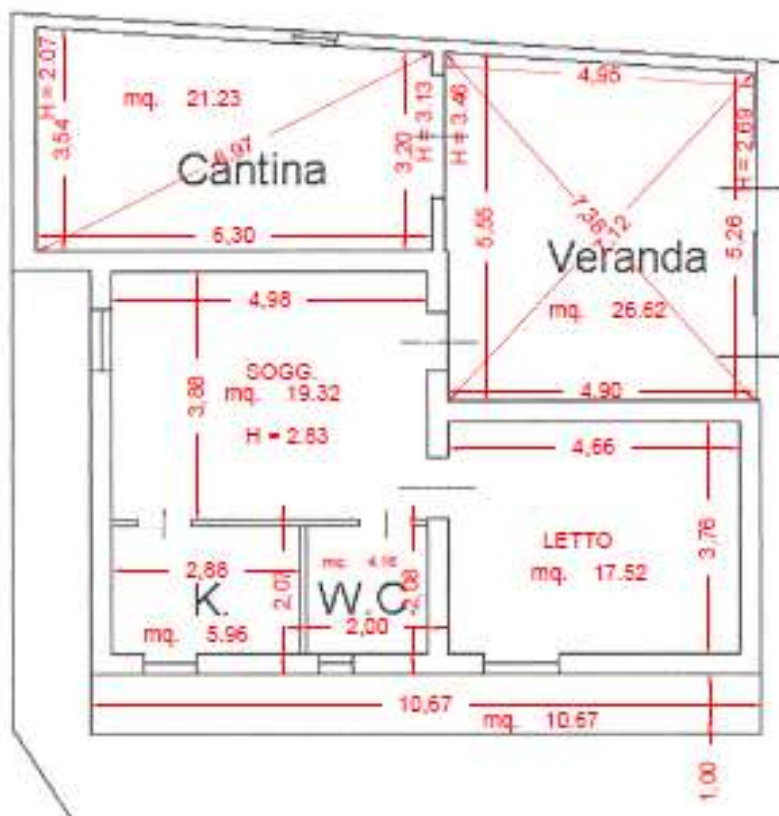
Descrizione
Non risultano riscontrabili interventi di ristrutturazione eseguiti negli ultimi anni.
Serramenti ed infissi economici.
Impianti (idrici, elettrici, ecc.) privi di certificazione.
L'immobile in questione ha una distribuzione che non consente un uso ottimale degli spazi interni.
Il fabbricato, dalla documentazione acquisita, risulta sprovvisto di agibilità e dell'attestato di qualificazione energetica (AQE) e/o ACE di cui al D. Lgs. 192/2005 e s. m. ed i.

Considerato l'esito delle indagini di mercato svolte per beni con analoghe caratteristiche, il valore dell'unità immobiliare si ottiene considerando l'ubicazione poco attraente, la vetustà, l'orientamento, le destinazioni d'uso, le epoche di costruzione, la obsoleta tipologia edilizia, lo stato di conservazione generale del fabbricato, la qualità dei materiali impiegati, la presenza di impianti non certificati, la consistenza e la presenza di infrastrutture comunali.

Il valore medio che ne scaturisce è, poi, riferito all'unità di misura presa in considerazione, ovvero al metro quadrato moltiplicato per la complessiva superficie interna netta (**SIN**). Il valore della costruzione è stimabile in **€/mq 650,00** rispetto alla (**SIN**)

Si procede anche al calcolo della superficie commerciale (**SC**) di **117,80 mq.** circa. Il valore al mq. della costruzione rispetto a detta superficie è stimato nella parte seguente del presente paragrafo.

(1) Atteso quanto sopra, il valore dell'unità immobiliare, nello stato in cui versa, rispetto alla superficie interna netta (SIN), è il seguente:



IDENTIFICAZIONE	S.I.N.	Valore al metro quadrato	Altro coefficiente di riduzione riferito alle caratteristiche particolari dei locali, alla tipologia di costruzione ed alla destinazione (considerato anche sulla scorta dell'esperienza maturata nel settore dallo scrivente)	Valore
<b>PIANO TERRA</b>				
SOGGIORNO - CUCINA - W.C. - LETTO	mq. 46,96	€/mq 600,00	0%	€ 30'527,64
BALCONE	mq. 10,67	€/mq 600,00	80%	€ 2'080,65
CANTINA E VERANDA	mq. 47,85	€/mq 600,00	70%	€ 12'441,16
SOTTOTETTO	mq. 47,00	€/mq 600,00	90%	€ 6'110,00
<b>CORTE DI PERTINENZA: SI CONSIDERA TUTTA LA SUPERFICIE CATASTALE</b>				
	mq 488,00	€/mq 4,00	0	€ 2'440,00
		<b>TOTALE VALORE IMMOBILE</b>		<b>€ 42'844,87</b>

Si precisa che, per la forma irregolare dell'immobile, la consistenza è da considerarsi a corpo e che, pertanto, potrebbe risultare lievemente discorde se misurata da altro tecnico.

Il valore dell'unità immobiliare, nello stato in cui versa, al mq. rispetto alla superficie commerciale (SC), è il seguente: Totale VALORE IMMOBILE € 42'844,87 / (SC) di 117,80 mq. circa = €/mq 363,71.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:**

in definitiva, dai conteggi, risulta che il valore complessivo dell'immobile pignorato è di Euro 42'844,87.

**Da tale valore bisogna detrarre tutti i costi presunti:**

(2) **Spese forfettarie previste per** progetti di sanatoria, smontaggio e smaltimento delle lastre di Eternit, ecc. (cfr. **I.b. PAG. 6/8**) :

- circa € **8'800,00**, oltre Iva, cap, bolli ecc., fatte salve le spese necessarie per le modifiche, per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti degli impianti e per il rilascio della relativa certificazione.

(3) **deprezzamento/spese eventuali (confini passaggio ecc.) per regolamentare i rapporti di condominio/servitù tra la particella pignorata, n. xx, e la non pignorata, n. xx :**

- **deprezzamento/spese a corpo € 5'000,00.**

Si precisa che i costi e le spese innanzi stimate potrebbero non trovare esatto riscontro in fase di realizzazione.

**RIEPILOGO 1 (valore dell'immobile pignorato particella xx):**

- totale valore dell'unità immobiliare = (1) - (2) - (3) = € **42'844,87** - € **8'800,00** - € **5'000,00** = **Totale VALORE IMMOBILE € 29'044,87**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PARTICELLA xx,  
NON PIGNORATA, SULLA SCORTA DELLA RICHIESTA DEL  
PROCEDENTE (cfr. all. n. 18):**

**- Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Qualità Classe	Superficie mq.	R. D.	R. A.	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	xx	xx				BOSCO CEDUO U	2'652	1,92	0,82		

Si fa presente che in tutta la zona l'interesse e la possibilità di edificare superfici abitative è molto esigua, tenuto conto della lontananza dal centro abitato e della posizione geografica dell'appezzamento di terreno.

Per il calcolo del valore, vengono utilizzati gli stessi criteri di cui al precedente punto 1.(1) e, operando la media, il risultato è di €/mq. 0,55:

**(4) Superficie terreno (Ha 0 26 52) mq. 2'652 X €/mq 1,50 = € 3'978,00**

**RIEPILOGO 2 (valore complessivo dell'immobile, comprensivo della particella xx:**

- **Totale valore dell'unità immobiliare = (1) - (2) + (4) = € 42'844,87 - € 8'800,00**  
**+ € 3'978,00 = Totale VALORE IMMOBILI € 38'022,87**

**CONCLUSIONI**

Sulla scorta dei conteggi, si ottiene:

1. il valore attuale arrotondato dell'immobile pignorato, particella xx, oggetto della presente esecuzione, pari ad € 29'000,00 (Euro ventinovemila/00);
2. il valore attuale arrotondato dell'immobile pignorato, particella xx, oggetto della presente esecuzione, sommato a quello della particella xx, confinante e di proprietà degli esecutati, che alla data odierna non risulta pignorata, attesa la richiesta del precedente (cfr. all. n. 18), pari ad € 38'000,00 (Euro trentottomila/00).

Con la presente relazione, costituita da diciotto pagine dattiloscritte e diciotto allegati, da ritenersi parte integrante e sostanziale, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni ulteriore chiarimento.

Il sottoscritto C.T.U. deposita la presente relazione, completa di tutti gli allegati, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Tanto per assolvere l'incarico ricevuto.

Bagnoli Irpino, li 13 giugno 2016.

Il C.T.U.

geom Tommaso BOCCIA