

STUDIO TECNICO DE ROSA FLORINDO ARCHITETTO

TRIBUNALE DI AVELLINO

CAUSA CIVILE n°75/2024

CREDITORE

G.E.

ESECUTATO

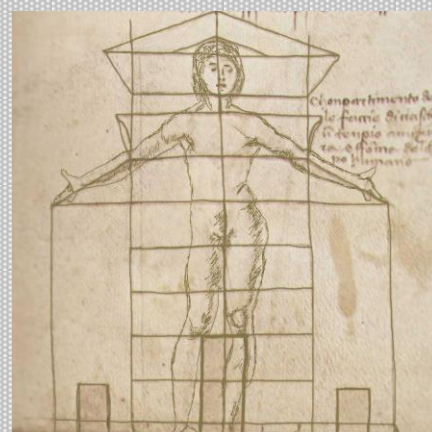
XXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXXXX

Dott.ssa P. GRASSO

Allegati

- ◆ RELAZIONE TECNICA
- ◆ COMPETENZE PROFESSIONALI
- ◆ ALL. 1 – NOMINA CTU
- ◆ ALL. 2 – INCARICO G.E.
- ◆ ALL. 3 – VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ◆ ALL. 4 – RILIEVO GRAFICO
- ◆ ALL. 5 – VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- ◆ ALL. 6 – RICHIESTA DOCUMENTAZIONE COMUNE DI AVELLINO
- ◆ ALL. 6.1 – CERTIFICATO DI DEST. URB.
- ◆ ALL. 6.2 – AUTORIZZAZIONE URBANISTICA
- ◆ ALL. 6.3 – GRAFICI AUTORIZZAZIONE URB.
- ◆ ALL. 6.4 – PUC COMUNE DI AVELLINO
- ◆ ALL. 6.5 – AGIBILITA'/COLL. STAT./CONFORM.
- ◆ ALL. 6.6 – RICHIESTA PERM. IN SANAT.
- ◆ ALL. 7 – ATTO PIGNORAMENTO
- ◆ ALL. 8 – RESTITUZIONE PLANIMETRIE
- ◆ ALL. 9 – FOTO
- ◆ ALL. 10 – SPESE EFFETTUATE
- ◆ ALL. 11 – SPESE CONDOMINIALI
- ◆ ALL. 12 – STIME ANALITICA E SINTETICA
- ◆ ALL. 13 – SCHEDE SINTETICHE



Note

Il C.T.U.
Arch. Florindo De Rosa



"DECO"

Tel. 0825-792529 - Fax 0825-792529 - E-Mail - Architettura.derosa@libero.it

IL PRESENTE ELABORATO E' DI PROPRIETA' DELLO STUDIO TECNICO "DE ROSA" SI FA DIVIETO A CHIUNQUE DI RIPRODURLO ED UTILIZZARLO SENZA AUTORIZZAZIONE

Studio di Architettura & Urbanistica - Via Zoccolari, 10 - 83100 AVELLINO - Tel. 0825792529 - 3474521871

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa P. GRASSO
della sezione civile del
TRIBUNALE DI AVELLINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

alla causa promossa da XXXXXXXX XXXXXXXX

contro

XXXXXXXX XXXXXXXX

iscritta al n°75/2024 del R.G.E.

Premesso

- che in data 22/07/2024 il G.E. Dott.ssa P. Grasso, nominava il sottoscritto Arch. Florindo De Rosa, quale CTU della causa in oggetto, in sostituzione di altro CTU; (All.n°1)
- che in data 22/07/2024 il G.E. Dott.ssa P. Grasso, conferiva al sottoscritto CTU, Arch. Florindo De Rosa, il seguente incarico: (All.n°2)

1. Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, *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 E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:*
 - a. Alla 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;
 - b. Alla 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;
 - c. All'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.
2. **REDIGA** una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:
 - A- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;



- B- La descrizione analitica di 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; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif, Dlgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;
- C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).
- D- 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, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
- G- Per la categoria “**terreni**” alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù .
- H- Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c.
- I- Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967**, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; **qualora questi documenti dovessero essere mancanti** alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J- Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;
- K- 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**;
- L- 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**;



M- Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

3. PREDISPONGA altresì UNA o PIU' SCHEDE SINTETICHE in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito **riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione** al pari di quanto stabilito al punto **2.L** della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
- **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
 - i. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
 - iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
 - Eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - Difformità urbanistico-edilizie
 - Difformità Catastali
- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura :**
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ulteriori informazioni per l'acquirente , concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali cause in corso;
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; (All. n. 1)
- che a seguito di primo sopralluogo effettuato in data 02/08/24 (vedi Verbale All.3), è stato verificato lo stato dei luoghi con la presenza Custode Giudiziario;
- che sono stati effettuati ulteriori tre ulteriori sopralluoghi durante i quali, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di esecuzione



(vedi Rilievo Grafico - All. n° 4 e Foto All. 9);

- che nei successivi sopralluoghi il C.T.U. si recava più volte, oltre che sui luoghi di controversia, presso l'Agenzia del Territorio di Avellino, dove ha acquisito le Mappe e le Visure Catastali, oltre alle Planimetrie Catastali degli immobili in oggetto (All. n. 5).
- che in data 23/08/25 inoltrava a mezzo pec, al Comune di Avellino, richiesta di documentazione relativa ai beni oggetto del presente pignoramento (All. n. 6) e successivamente si recava in data 19/09/24, e in data 15/10/24, sempre presso il Comune di Avellino, per il ritiro della documentazione richiesta.

TANTO PREMESSO E CONSIDERATO

- che il C.T.U. ha acquisito tutte le informazioni necessarie, per l'espletamento dell'incarico affidatogli ed esaminati criticamente i dati acquisiti, redigeva la seguente:

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

INCARICO

1. Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, *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 E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:*

- a. Alla 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;
- b. Alla 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;
- c. All'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.

2. REDIGA una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:



- A- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- B- La descrizione analitica di 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; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif, Dlgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;
- C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).
- D- 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, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
- G- Per la categoria “**terreni**” alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù .
- H- Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c.
- I- Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967**, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J- Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;
- K- 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;**

L- 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;**

M- **Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p.,** ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

3. PREDISPONGA altresì UNA o PIU' SCHEDE SINTETICHE in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;
 - Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
 - **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito **riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione** al pari di quanto stabilito al punto **2.L** della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;
 - I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
 - **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
 - i. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
 - iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
 - Eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - Difformità urbanistico-edilizie
 - Difformità Catastali
 - **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura :**
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Ulteriori informazioni per l'acquirente , concernenti:**
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali cause in corso;
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; (*All. n. 1*)



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI - punti B/ C

I beni e diritti immobiliari oggetto della presente CTU, di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX, come descritti nell'atto di Pignoramento (All.n°7), e come meglio può evincersi dalle restituzioni planimetriche redatte dal sottoscritto (All.n°8), e dalle Foto (All.n°9) sono:

✓ **NEGOZIO (attualmente utilizzabile solo come locale Deposito in quanto privo di Servizio igienico) in Avellino (AV) alla Via Generale Gabriele Berardi n.4 al Piano Terra, della consistenza catastale di 38 m² riportato nel N.C.E.U. al Foglio 39 Particella n°650 sub 4 al Piano T - categoria C/1 - classe 11 - RC € 963,61;**

L'immobile in oggetto è parte di un complesso edificatorio più ampio della fine degli anni '80. Infatti, la prima Autorizzazione Edilizia risale al 1986.

Il Locale Negozio (accatastato come Cat. C/1) sarà considerato nella sua valutazione con un deposito in quanto al suo interno non è presente un Servizio Igienico che ne renderebbe la fruibilità quale Locale Commerciale, sebbene tutti gli immobili adiacenti allo stesso piano terra del Fabbricato di cui fa parte, siano adibiti ad attività commerciali.

Pertanto la sua potenzialità è di essere un Locale Commerciale se accorpato all'unica attività commerciale possibile posta in aderenza alla sua destra, o nel caso venga edificato al suo interno un Servizio Igienico (come già riportato nella Planimetria Catastale) me non presente nello stato di fatto. (vedi All.n°5 e All.n°8 e 9)

All'immobile in oggetto si accede attraverso un avvolgibile in ferro (di non facile apertura) di larghezza pari a ml. 2,75, che immette senza filtri di sorta (Porte – Vetrine – a meno di un basamento con sovrapposta parziale parete vetrata – vedi foto) all'interno del Locale che è in totale stato di abbandono.



Il suo interno, con i relativi arredi e controsoffitti, sebbene in uno stato di pessima manutenzione, fa presupporre che prima della totale inattività di utilizzo, sia stato adoperato quale negozio, presumibilmente accorpato a quello posto alla sua destra che ha la funzione di “Bar” e che, nell’arco del tempo, essendo stato scorporato ha perso la sua funzione per il quale è stato accatastato.

La sua Superficie utile è di mq. 38,03 ed ha una forma trapezoidale, con la parete di fondo leggermente inclinata, con una larghezza di ml. 3,90 ed una profondità media di ml. 9,75. La sua altezza netta interna è di ml. 3,38 nella parte non controsoffittata, mentre la sua altezza al controsoffitto (che occupa solo una parte del locale – vedi planimetria) e di ml. 2,96. Il suddetto controsoffitto è realizzato in cartongesso ed è tinteggiato con colori chiari, come pure le pareti. Ad ispezione effettuata non sono stati riscontrati alcun tipo di impianti (elettrico-idrico – riscaldamento- quadro elettrico- ecc.), tanto da non poterlo considerare autonomo a meno di indispensabili lavori interni.

Chiaramente, l’immobile risulta abbandonato da non poco tempo e quindi abbisogna di una ristrutturazione soprattutto per gli impianti, mentre le finestre in alluminio con vetrocamera, poste sul fondo del locale, sono in un buono stato manutentivo, ma deve essere effettuata una attività di rifunzionalizzazione. Il pavimento, unico per tutto l’ambiente, è in gres porcellanato di colore beige chiaro. (vedi Foto All.n°9 e Planimetrie Rilievo All.n°4 e All.n°8)

Risultano a carico di detto immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- *Pignoramenti: trascrizione in data 10/06/2024 del Pignoramento n. 1489/2024 del 21/05/2024 a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Benevento (BN) il 22/01/1981 contro XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli (NA) il 03/02/1971 - relativa all'atto di pignoramento immobiliare Rep. 2742 del 25/10/2021 - oggetto di questa relazione;*



Le Spese condominiali scadute e insolute: € 223,24, mentre le Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna
L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario attraverso successione causa morte del padre XXXXXXXX (nato a Napoli il 27/09/1931) ed a quest'ultimo attraverso successione causa morte della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX (nata ad Avellino il 11/02/1929).

✓ **UFFICIO in Avellino (AV) alla Via Generale Gabriele Berardi n.3 al Piano Primo, della consistenza catastale di Vani 4 – sup. catastale Mq.114, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 39 Particella n°650 sub 8 al Piano 1° - categoria A/10 - classe 3 – scala Unica – int. 2 - RC € 1.332,46;**

L'immobile in oggetto consiste in una Unità immobiliare composta da quattro Vani Catastali. All'unità immobiliare si accede dalla Generale Gabriele Berardi n.3 attraverso un vano scala, al piano primo dello stabile (adibito ad abitazioni ed uffici) all'interno n.2, alla sinistra di chi smonta al pianerottolo di piano. Come già detto, l'immobile è composto da quattro vani catastali, e si sviluppa sostanzialmente tutto sul lato prospiciente la facciata principale del fabbricato su via Berardi. Quindi dall'ingresso del vano scala, attraverso porta blindata, si entra in un primo ambiente di ampia metratura di circa 42,86 mq., con ampie vetrate su Via Berardi. Sul fondo di questo primo ambiente, e di fronte all'ingresso, vi è una porta che immette in un corridoio sul quale si aprono i due rimanenti ambienti e l'unico bagno dell'immobile. Il primo ambiente adibito ad ufficio, entrando nel corridoio a destra, ha una superficie di mq. 22,50 ed ha la parete prospiciente la via Berardi occupata interamente da una lunga finestra. Il secondo ambiente sempre adibito ad ufficio ha una superficie di mq. 20,75, ed ha anch'esso una lunga finestra prospiciente su via Berardi. Sul fondo del corridoio vi è la porta dell'unico bagno di mq. 5,18 dove è



presente la caldaia murale a gas di riscaldamento dell'intero appartamento, ed una piccola ma sufficiente finestra, che apre sulla strada laterale al fabbricato. L'altezza interna dell'immobile è di ml. 2,83 ed è in un sufficiente stato manutentivo a meno di alcune suppellettili stoccate al suo interno. L'impianto elettrico è a norma e l'impianto di riscaldamento è a gas metano con caldaia murale e termosifoni in ghisa. Chiaramente, l'immobile risulta abbandonato da non poco tempo e quindi abbisogna di una ristrutturazione soprattutto per gli impianti, mentre le finestre in alluminio con sufficiente vetrocamera, sono scorrevoli ed in un buono stato manutentivo, ma deve essere effettuata una attività di rifunzionalizzazione. Il pavimento, unico per tutto l'immobile, è in gres porcellanato di sufficiente qualità di colore grigio chiaro, così come i rivestimenti del bagno. Le porte interne sono in impiallacciato di legno tinto noce, mentre la porta di caposcala è blindata e rivestita in legno noce chiaro. L'intero immobile risulta tinteggiato in colore chiaro. Sono presenti tutti gli impianti, ma vanno profondamente e integralmente rinnovati. (vedi Foto All.n°9 e Planimetrie Rilievo All.n°4 e All.n°8)

Risultano a carico di detto immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- *Pignoramenti: trascrizione in data 10/06/2024 del Pignoramento n. 1489/2024 del 21/05/2024 a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Benevento (BN) il 22/01/1981 contro XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli (NA) il 03/02/1971 - relativa all'atto di pignoramento immobiliare Rep. 2742 del 25/10/2021 - oggetto di questa relazione;*

Le Spese condominiali scadute e insolute: € 855,64 mentre le Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario attraverso successione causa morte del padre XXXXXXXX (nato a Napoli il 27/09/1931) ed a quest'ultimo attraverso successione causa morte della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX (nata ad Avellino il 11/02/1929).



PRATICHE EDILIZIE - STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – CONFORMITA' ALLA LEGGE 47/85 - punto A

Così come estratto dal Settore Tecnico del Comune di Avellino (AV), a seguito di istanza di richiesta documentazione, prodotta dal CTU (All.n.6), il comparto edilizio di cui fanno parte le unità abitative sopra descritte, è stato realizzato, a seguito di Autorizzazione Edilizia n.568 del 07.08.1986 e succ. var., per la ricostruzione di n.1 fabbricato per civili abitazioni, composto da: n. 4 Garage/Deposito al piano seminterrato, n.2 negozi al piano terra, n.3 Uffici al piano primo, n.2 appartamenti per civili abitazioni al piano secondo, n.2 appartamenti per civili abitazioni al piano terzo, n.1 appartamento per civili abitazioni al piano sottotetto, alla G. Berardi, 28 in Avellino in catasto fabbricati al foglio di mappa n.39 particella n.650. (All. n. 6.2 e 6.3)

Il fabbricato di cui trattasi, è stato ricostruito con i contributi della L. 219/81, come consentito dal P.R.G. approvato con D.M. n.3141 del 09/11/71, ed inserito nel Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 28 della L.219/81 e succ. mod. ed integ. ed attualmente ricade nel PUC vigente, adottato con Delibera di C.C. n.18 sub 13 del 23/01/2006, ed adottato con DPGP n.1 del 15/01/2008, pubblicato sul BURC Campania n.4 del 28/01/2008, in “Zona B di Impianto Storico – B1 C.so Vittorio Emanuele e Viale Italia” con Destinazione d’Uso “Residenza e Terziario” con “Modalità d’intervento” “edifici recenti rientranti nel gruppo 4” (art. 7,9 e 13 NTA). (vedi All. 6.1 -6.2-6.3 e 6.4)

Agli atti del Comune di Avellino, è stata accertata la presenza del Certificato di Collaudo Statico depositato presso il Genio Civile di Avellino in data 23.05.1991 a firma del Collaudatore ing. Sabino Rotondi (All. n. 6.5). Inoltre, sono stati riscontrati n.1 Certificati di Abitabilità dell’intero fabbricato da parte del Comune di Avellino;



(All. n. 6.5). E' altresì presente, la Dichiarazione di Conformità a regola d'arte dell'intero progetto ai lavori realizzati redatto dell'ing. Sabino Rotondi. (All. n. 6.5)

Agli atti del Comune di Avellino, risulta essere stata inoltrata una richiesta di permesso in sanatoria per la divisione del locale commerciale al piano terra del fabbricato, di cui l'immobile al richiamato sub 4, risulta essere una parte distaccata dell'intero locale commerciale. Tale richiesta di permesso in sanatoria, per la suddivisione del locale commerciale, ha avuto un diniego da parte del Comune di Avellino (All. 6.6) in quanto la richiesta è stata effettuata solo da una delle due parti proprietarie del locale commerciale cui è stata effettuata una divisione in due parti. Pertanto, allo stato, la suddivisione dell'intero locale commerciale in due parti distinte e separate, di cui una delle due parti, è individuata quale sub 4 non è al momento autorizzata, e pertanto, tale divisione risulta essere abusiva, ma sanabile.

Non risulta agli atti, la Certificazione di Qualificazione Energetica.

Dalla verifica e confronto tra lo Strumento Urbanistico vigente già descritto, lo stato di fatto, le planimetrie catastali e i grafici della Permesso a Costruire, risulta che:

-Sub 4 : meglio risultante come DEPOSITO (Accatastato come Negozio) non è conforme al Permesso a costruire in quanto risulta essere parte di un più grande locale commerciale, e di tale suddivisione è agli atti del Comune di Avellino un richiesta di Permesso in Sanatoria per la suddetta suddivisione. Tale Richiesta è stata diniegata dalla Commissione Urbanistica e quindi da parte del Comune di Avellino. Per quanto riguarda la conformità catastale, esso locale, risulta essere conforme sia alla planimetria catastale che alla visura catastale. Pertanto, dovrebbe essere presentata una Scia a Sanatoria presso il Comune di Avellino per la suddivisione in due unità immobiliari del locale di cui trattasi, così come in allegato



6.6 e presentata delle due proprietà, così come richiesto dal Comune di Avellino. Il costo di tale atti amministrativi è di circa 3.500 € onnicomprensivi.

-Sub 8 : l'unità immobiliare di cui al sub 8, composta da un unico appartamento ad uso ufficio, risulta essere conforme sia alla autorizzazione urbanistica sia agli atti catastali in allegato.

Risultano a carico di detti immobili le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramenti: trascrizione in data 10/06/2024 del Pignoramento n. 1489/2024 del 21/05/2024 a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Benevento (BN) il 22/01/1981 contro XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli (NA) il 03/02/1971 - relativa all'atto di pignoramento immobiliare Rep. 2742 del 25/10/2021 - oggetto di questa relazione;

SUDDIVISIONE DEI SINGOLI LOTTI – CRITERI DI STIMA E VALORE DEI SINGOLI LOTTI – punto D

Come già descritto nei paragrafi precedenti, gli immobili sono individuati catastalmente in n° 2 “Sub”, ed il sottoscritto ritiene che tali “Sub” non essendo in alcun modo collegati, possono essere distinti nei seguenti n.2 Lotti:

- ✓ **LOTTO n°1: *NEGOZIO (attualmente utilizzabile solo come locale Deposito in quanto privo di Servizio igienico) in Avellino (AV) alla Via Generale Gabriele Berardi n.4 al Piano Terra, della consistenza catastale di 38 m² riportato nel N.C.E.U. al Foglio 39 Particella n°650 sub 4 al Piano T - categoria C/1 - classe 11 - RC € 963,61;***
- ✓ **LOTTO n°2: *UFFICIO in Avellino (AV) alla Via Generale Gabriele Berardi n.3 al Piano Primo, della consistenza catastale di Vani 4 – sup. catastale Mq.114, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 39 Particella n°650 sub 8 al Piano 1° - categoria A/10 - classe 3 – scala Unica – int. 2 - RC € 1.332,46;***



Criteria di Stima

Il sottoscritto, ritiene opportuno specificare che nella valutazione complessiva dell'immobile, si effettuerà una duplice valutazione. La prima, verrà effettuata attraverso una Stima Analitica attraverso l'accumulazione dei canoni di locazione. La Seconda che individuerà il valore dell'immobile, attraverso una stima prettamente sintetica. Tali stime verranno mediate al fine di individuare il più prossimo Valore di Mercato del Bene.

Per VALORE DI MERCATO si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Metodi di determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato degli immobili è determinato con l'ausilio di metodologie di tipo patrimoniale. In particolare, lo stesso è individuato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e tenendo conto della loro redditività.

Per gli immobili concessi in locazione la determinazione del valore di mercato tiene conto del canone di locazione in relazione alla data di scadenza del contratto, alle eventuali clausole di revisione del canone ed alle ipotesi di revisione dello stesso.

Il valore di mercato è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene e di ogni altra spesa.



Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili

Si considerano caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (tipo e qualità della costruzione, condizioni di conservazione ecc.).

Sono caratteristiche di tipo estrinseco quelle riscontrabili da fattori esterni al bene quali, vincoli urbanistici, diritti di godimento altrui, ed economico quali i costi di manutenzione, la redditività, la possibilità di cambio di destinazione d'uso.

Valutazione comparativa (diretta) e analitica (indiretta)

Qualora siano disponibili informazioni attendibili ed adeguatamente documentate sui prezzi di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione (Agenzia del Territorio, Società di intermediazione immobiliare, ecc.), il valore del cespite può essere determinato tenendo conto dei suddetti prezzi, operando gli aggiustamenti necessari in relazione alle caratteristiche del bene, alla sua redditività e ad ogni ulteriore elemento che si ritiene rilevante. L'applicazione di quanto sopra esposto è condizionata dalla comparabilità dei beni oggetto di valutazione con altri presi a comparazione. Altro procedimento è, invece, costituito da quello indiretto o analitico da cui è possibile desumere il valore di mercato attraverso il reddito che il bene è capace di produrre in un libero mercato. La stima del singolo lotto, così individuati nella presente esecuzione immobiliare, è stata condotta accuratamente secondo due modi distinti di stima, tuttavia validi. Il primo metodo di stima, per via analitica, è stato realizzato attraverso il valore di mercato che scaturisce dalla redditività del bene. Il secondo metodo, più classico, per via sintetica, ha preso in considerazione immobili che, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si avvicinano al bene oggetto di stima. (All. n 12). Questi due metodi spesso danno valori abbastanza reali e vicini tra loro. Comunque viene sempre effettuata una media dei valori riscontrati. Per le valutazioni unitarie degli immobili oggetto di



valutazione, si è tenuto conto anche dello stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, e pertanto la valutazione unitaria è stata deprezzata al fine di renderla più aderente al valore adeguato allo stato manutentivo attuale dell'immobile. Pertanto, la valutazione effettuata dal sottoscritto CTU (All. n° 12) per i 2 LOTTI sono:

✓ **LOTTO n°1: NEGOZIO (attualmente utilizzabile solo come locale Deposito in quanto privo di Servizio igienico) in Avellino (AV) alla Via Generale Gabriele Berardi n.4 al Piano Terra, della consistenza catastale di 38 m² riportato nel N.C.E.U. al Foglio 39 Particella n°650 sub 4 al Piano T - categoria C/1 - classe 11 - RC € 963,61;**

LOTTO 1	
Stima Analitica	Stima Sintetica
€ 62.400,00	€ 54.900,00
VALORE MEDIATO FABBRICATO	
<u>€ 58.650,00</u>	

Di conseguenza, il VALORE TOTALE dell'immobile oggetto di valutazione, sarà dato dalla media dei valori calcolati attraverso Stima Analitica e Stima Sintetica, per un TOTALE di:

VALORE TOTALE LOTTO n°1 = € 58.700,00

LOTTO n°2: UFFICIO in Avellino (AV) alla Via Generale Gabriele Berardi n.3 al Piano Primo, della consistenza catastale di Vani 4 – sup. catastale Mq.114, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 39 Particella n°650 sub 8 al Piano 1° - categoria A/10 - classe 3 – scala Unica – int. 2 - RC € 1.332,46;

LOTTO 2	
Stima Analitica	Stima Sintetica
€ 145.500,00	€ 155.700,00
VALORE MEDIATO FABBRICATO	
<u>€ 150.600,00</u>	

Di conseguenza, il VALORE TOTALE dell'immobile oggetto di valutazione, sarà dato dalla media dei valori calcolati attraverso Stima Analitica e Stima Sintetica, per un TOTALE di:

VALORE TOTALE LOTTO n°2 = € 150.600,00



ULTERIORI INFORMAZIONI

-Sub 4 : meglio risultante come DEPOSITO (Accatastato come Negozio) non è conforme al Permesso a costruire in quanto risulta essere parte di un più grande locale commerciale, e di tale suddivisione è agli atti del Comune di Avellino un richiesta di Permesso in Sanatoria per la suddetta suddivisione. Tale Richiesta è stata diniegata dalla Commissione Urbanistica e quindi da parte del Comune di Avellino. Per quanto riguarda la conformità catastale, esso locale, risulta essere conforme sia alla planimetria catastale che alla visura catastale. Pertanto, dovrebbe essere presentata una Scia a Sanatoria presso il Comune di Avellino per la suddivisione in due unità immobiliari del locale di cui trattasi, così come in allegato 6.6 e presentata delle due proprietà, così come richiesto dal Comune di Avellino. Il costo di tale atti amministrativi è di circa 3.500 € onnicomprensivi.

Le Spese condominiali scadute e insolute: € 223,24, mentre le Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna (All.n°11)

- **-Sub 8** : l'unità immobiliare di cui al sub 8, composta da un unico appartamento ad uso ufficio, risulta essere conforme sia alla autorizzazione urbanistica sia agli atti catastali in allegato.

Le Spese condominiali scadute e insolute: € 855,64 mentre le Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna (All.n°11)

Convinto di avere bene assolto all'incarico ricevuto, porgo

DISTINTI SALUTI
Avellino, Dicembre 2024

IL C.T.U.
Arch. Florindo De Rosa

