

# TRIBUNALE DI AVELLINO

Esecuzione Immobiliare n. 8/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica  
per la stima dei beni pignorati  
*[omissis]*

G.E.: Dott.ssa Patrizia Grasso

**Il C.T.U.**

**geom. Mario Bolino**



*Mario Bolino*

# INDICE

## Consulenza Tecnica di Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 08-2024 R.G.

<b>INCARICO</b>	<b>1</b>
<b>ATTIVITA' ESPLETATA: accertamenti, indagini e verbali di sopralluogo</b>	<b>1</b>
<b>ACCERTAMENTI EFFETTUATI</b>	<b>4</b>
<b>DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA: identificazione dei lotti di vendita</b>	<b>6</b>
<b>GRAVAMI</b>	<b>6</b>
<b>DESCRIZIONE DEI BENI: LOTTO 1 (lotto unico)</b>	<b>7</b>
• Caratteristiche della zona	7
• Ubicazione e confini	8
• Stato di possesso	8
• Descrizione dello stato di fatto	8
• Situazione pagamenti oneri condominiali	10
• Informazioni relative alle disposizioni dell'art.1, co. 376 e 378 L 178/2020	11
<b>REGOLARITA' URBANISTICA, CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI STAGGITI</b>	<b>11</b>
• Aspetti urbanistici	11
• Difformità urbanistiche, catastali, sanabilità e costi	12
<b>LA VALORIZZAZIONE DEI BENI</b>	<b>14</b>
<b>Criteri di stima</b>	<b>14</b>
• Determinazione valore economico immobili censiti al CF: FL 10, p.la 1441 sub 10 e 15	14
<b>CONCLUSIONI</b>	<b>17</b>
<b>ELENCO ALLEGATI CONSULENZA TECNICA</b>	<b>17</b>

# TRIBUNALE DI AVELLINO

c.a.: G.E. dott.ssa **Patrizia Grasso**

**Oggetto:** Consulenza Tecnica di Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. 8/2024 R.G. promossa dalla YODA SPV S.R.L. contro **[omissis]**

\* \* \* \* \*

## INCARICO

Lo scrivente geom. Mario Bolino, con studio alla Via P. Freda n. 7 di Avellino, in data 16/04/2024, ha ricevuto notifica tramite pec di nomina di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare n. 8/2024 R.G. (all. 0: nomina C.T.U.); in data 16/04/2024, è stato accettato l'incarico ed espletato il giuramento del C.T.U. relativo all'esecuzione immobiliare in oggetto (all. 0: accettazione incarico di C.T.U. con quesiti). È stato disposto che il C.T.U. depositi l'elaborato peritale, previa trasmissione di copia dello stesso al creditore procedente ed alla debitrice esecutata, 30 giorni prima dell'udienza fissata del 07/10/2024 (all. 0: accettazione incarico di C.T.U. con quesiti).

## ATTIVITA' ESPLETATA: accertamenti, indagini e verbali di sopralluogo

In adempimento al mandato conferito per la procedura esecutiva n. 8/2024 R.G., lo scrivente C.T.U., dopo aver scaricato la documentazione allegata al fascicolo telematico degli atti processuali, ha trasmesso telematicamente al Tribunale di Avellino, in data 14/05/2024 scheda riassuntiva relativa alla documentazione ipo-catastale esaminata ed alla completezza delle notificazioni ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. e notizie di cui al punto 1d del verbale di conferimento dell'incarico relativamente alle disposizioni dell'art. 1, co. 376 e 378 L 178/2020 (all. 0: scheda riassuntiva del C.T.U. relativa alla documentazione ipo-catastale esaminata ed alla completezza delle notificazioni ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. e notizie di cui al punto 1d del verbale di conferimento dell'incarico relativamente alle disposizioni dell'art. 1, co. 376 e 378 L 178/2020).

In data 17/04/2024 il custode giudiziario, avv. Gianluca Animoso tramite pec ha comunicato allo scrivente la data del sopralluogo presso i beni oggetto di stima da svolgersi per il giorno 30/04/2024 alle ore 15.00, comunicazione trasmessa dal custode anche all'esecutata **[omissis]** ed all'avv. del creditore procedente (all. 0: comunicazione del custode

giudiziario del 17/04/2024 della data del sopralluogo).

Al fine di verificare la situazione urbanistica dei beni pignorati, in data 19/04/2024 il C.T.U., ha trasmesso al Comune di Mercogliano (Av) rituale richiesta di documenti utili all'espletamento dell'incarico (all. 0: richiesta doc. al Comune di Mercogliano (Av) del 19/04/2024). In data 28/05/2024 e 04/07/2024, il Comune di Mercogliano (Av) ha rilasciato allo scrivente documentazione utile all'espletamento dell'incarico relativamente ai beni oggetto di pignoramento (all. 1: documentazione rilasciata dal Comune di Mecogliano).

In data 23/04/2024, il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Avellino, dove ha ritirato visure catastali, planimetrie dei beni oggetto di pignoramento ed estratto do mappa (all. 2: visure, planimetrie catastali ed estratto di mappa).

In data 30/04/2024 lo scrivente ed il custode giudiziario si sono recati alle ore 15.00 presso i beni oggetto di pignoramento per poter svolgere i dovuti rilievi necessari per la stima del bene, **ma sui luoghi non si è riscontrata la presenza dell'esecutata o di altre persone e quindi non si è potuto svolgere il sopralluogo tecnico.** (all. 0: verbale di sopralluogo del 30/04/2024).

In data 14/05/2024 il C.T.U. ha acquisito atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed in particolare ha acquisito atto di compravendita per Notaio **[omissis]** del 19/02/2004, rep. n. 40787/13819, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/03/2004 ai nn. 5197/3929 (all. 1: atto di compravendita per Notaio **[omissis]** del 19/02/2004, rep. n. 40787/13819, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/03/2004 ai nn. 5197/3929).

In data 14/05/2024 il custode giudiziario, avv. Gianluca Animoso tramite pec ha comunicato allo scrivente la nuova data del sopralluogo presso i beni oggetto di stima da svolgersi per il giorno 28/05/2024 alle ore 18.00, comunicazione trasmessa dal custode anche all'esecutata **[omissis]** ed all'avv. del creditore procedente (all. 0: comunicazione del custode giudiziario del 28/05/2024 della data del sopralluogo).

In data 15/05/2024 lo scrivente ha inoltrato via pec all'amministratore del condominio del fabbricato ove sono ubicati i beni oggetto di stima **[omissis]**, richiesta di attestazione in merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione, delle eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali quote condominiali insolute, ecc, stessa richiesta è stata inoltrata anche all'ministratore del parco **[omissis]**, in cui sono ubicati i beni oggetto di stima (all. 0: richiesta documentazione all'amministratore del condominio **[omissis]** e all'amministratore

del parco **[omissis]** del 15/05/2024).

In data 28/05/2024 lo scrivente ed il custode giudiziario si sono recati alle ore 18.00 presso i beni oggetto di pignoramento per poter svolgere i dovuti rilievi necessari per la stima dei beni, previa comunicazione di avviso alla debitrice **[omissis]**, sui luoghi è stata riscontrata la presenza del sig. **[omissis]**, figlio della **[omissis]** (esecutata) che ha consentito l'accesso ed a verbale ha dichiarato "... di abitare presso l'abitazione oggetto di pignoramento insieme alla madre ed al sig. **[omissis]** compagno della madre ...". Il C.T.U., nel corso del sopralluogo ha potuto espletare i rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di stima, annotando misure e schizzi su fogli separati, attività necessaria per la stima dei beni oggetto di pignoramento (all. 0: verbale di sopralluogo del 28/05/2024).

In data 06/06/2024 lo scrivente C.T.U. ha inoltrato via pec al Genio Civile di Avellino richiesta copia di documentazione e più precisamente della relazione a struttura ultimata, del certificato di regolare esecuzione, del collaudo statico del fabbricato ove sono ubicati i beni oggetto di stima (all. 0: richiesta del C.T.U. di documentazione al Genio Civile di Avellino). La documentazione richiesta al Genio Civile di Avellino, è stata ritirata dallo scrivente C.T.U. in data 20/06/2024 (all. 1: documentazione al Genio Civile di Avellino).

## ACCERTAMENTI EFFETTUATI

I beni oggetto di pignoramento di esclusiva, piena ed assoluta proprietà della **[omissis]**, nata a **[omissis]**, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, sono ubicati alla via Traversa di n. 30 di Mercogliano (Av) sono così identificati catastalmente:

- al Foglio 13, Particella 1441, Sub 10, Cat. A/2, Cl.e 4, vani 7, r.c. € 704,96;
- al Foglio 13, Particella 1441, Sub 15, Cat. C/6, Cl. U, mq 50, r.c. € 116,20 (all 1: atto di pignoramento).

I beni oggetto di stima sono pervenuti all'esecutata per atto di compravendita per **[omissis]** del 19/02/2004, rep. n. 40787/13819, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/03/2004 ai nn. 5197/3929 (all 1: atto di compravendita per **[omissis]** del 19/02/2004, rep. n. 40787/13819, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/03/2004 ai nn. 5197/3929).

Dalla lettura della certificazione notarile a firma del Notaio dott. **[omissis]** (all. 1: certificazione notarile), allegata al fascicolo telematico e prodotta dal creditore procedente, si evince la seguente descrizione degli immobili oggetto del pignoramento:

Nel Comune di Mercogliano (Av), via Traversa n. 30 e precisamente.

1. *Abitazione di tipo civile, consistenza vani 7. In catasto fabbricati di detto Comune al foglio 13 p.lla 1441 subalterno 10;*
2. *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq 50. In catasto fabbricati di detto Comune al foglio 13 p.lla 1441 subalterno 15.*

Sempre dalla lettura della certificazione notarile, l'immobile sopra descritto ha la seguente identificazione catastale:

1. *Catasto fabbricati del Comune di Mercogliano (Av), foglio 13 p.lla 1441 subalterno 10, via Traversa n. 30, piano 3, categoria A/2, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 140, totale escluse aree scoperte mq 131, rendita € 704,96;*
2. *Catasto fabbricati del Comune di Mercogliano (Av), foglio 13 p.lla 1441 subalterno 15, via Traversa n. 30, piano S1, categoria C/6, consistenza mq 50, superficie catastale totale mq 57, rendita € 116,20;*

Ancora dalla lettura della certificazione notarile risulta la seguente provenienza:

- atto di compravendita per Notaio **[omissis]** del 19/02/2004, rep. n. 40787/13819, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/03/2004 ai nn. 5197/3929, di formalità dalla società **[omissis]** quanto alienato, era pervenuto per averlo edificato sul terreno pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio **[omissis]** il 01/09/2000, rep. 151516, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/09/2000 ai nn. 14498/12569.

**Per detti immobili, dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:**

1. *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio **[omissis]** il 19/02/2004, repertorio 40788, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04/03/2004 ai nn. 4248/750 di formalità in favore di **[omissis]** e contro **[omissis]** (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 315.000,00 (capitale di Euro 175.000,00);*
2. *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio **[omissis]** il 27/10/2006, repertorio 183982/29444, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04/10/2006 ai nn. 22215/4108 di formalità in favore di **[omissis]** e contro **[omissis]** (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 400.000,00 (capitale di Euro 200.000,00);*
3. *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Avellino il 13/04/2010, repertorio 1260, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/05/2011 ai nn. 8270/833 di formalità in favore di **[omissis]** e contro **[omissis]** (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 28.000,00 (capitale di Euro 11.442,82);*
4. *Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giud. Tribunale di Avellino il 24/04/2012, repertorio 1253, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24/05/2012 ai nn 8698/7429 di formalità in favore di **[omissis]** e contro **[omissis]** (per i diritti pari a 1/1 di proprietà);*
5. *Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Avellino il 30/12/2023, repertorio 2803, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16/02/2024 ai nn 2936/2521 di formalità in favore **[omissis]** e contro **[omissis]** (per i diritti pari a 1/1 di proprietà) (all. 1: certificazione notarile).*

Sotto l'aspetto urbanistico relativamente ai beni da stimare, dalla lettura dell'atto del Notaio **[omissis]** di Avellino del 19/02/2004, rep. 40787, raccolta 13819, si evince che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima e riportati al catasto fabbricati del Comune di Mercogliano (Av) al FI 13, p.la 1441, sub 10 e 15, è stato realizzato in forza della concessione edilizia del 1 febbraio 2000, relativa alla esecuzione delle opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione; concessione numero 14 del febbraio 2000 rinnovata il 14 luglio 2003 e variante in sanatoria del 30/10/2003 (all. 1: atto del Notaio **[omissis]** di Avellino del 19/02/2004, rep. 40787, raccolta 13819). Lo scrivente C.T.U. ha ritirato copia presso l'U.T.C. del Comune di Mercogliano (Av), della seguente documentazione urbanistica relativa al bene oggetto di stima:

- Concessione edilizia 14/2000 con richiesta C.E., dichiarazione dei tecnici, comunicazione inizio lavori, relazione tecnica, calcoli dei volumi, dettagli costruttivi, grafici fi progetto, rinnovo C.E., voltura C.E.;
- Variante del 30/10/2023, relazione tecnica e calcoli dei volumi, grafici, dichiarazione di fine lavori del 24/07/2007 e dichiarazione del 04/01/2008 sulla corretta data di fine lavori;
- Convenzione annessa al progetto di piano di lottizzazione (all. 1 Concessione edilizia 14/2000, Variante del 30/10/2023, convenzione annessa al progetto di piano di lottizzazione).

## DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA: identificazione dei lotti di vendita

Come descritto nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo processuale, i beni oggetto della seguente esecuzione immobiliare con tutte le relative aderenze, pertinenze, ampliamenti, accessioni ed accessori, sono siti nel Comune di Mercogliano (Av), alla via Traversa n. 30, e sono così identificati e censiti al catasto fabbricati del già menzionato Comune (all. 2: visure catastali):

COMUNE DI MERCOGLIANO (codice F141) - Provincia di Avellino								
Fl	p.lla	sub	cat.	classe	cons.	dati di superficie	rendita	proprietà
13	1441	10	A/2	4	7 VANI	TOTALE 140 MQ – TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 131 MQ	€ 704,96	1/1
Intestato a <b>[omissis]</b>								
Indirizzo: VIA TRAVERSA N. 30, piano 3								

COMUNE DI MERCOGLIANO (codice F141) - Provincia di Avellino								
Fl	p.lla	sub	cat.	classe	cons.	dati di superficie	rendita	proprietà
13	1441	15	C/6	U	50 MQ	TOTALE 57 MQ	€ 116,20	1/1
Intestato a <b>[omissis]</b>								
Indirizzo: VIA TRAVERSA N. 30, piano S1								

Per i beni sopra elencati il C.T.U. ha riscontrato la non esatta altezza riportata nella planimetria catastale relativamente al sub 15 che richiede l'aggiornamento della stessa (all. 2: rilievo planimetrico del C.T.U.).

Quindi trattandosi di un appartamento e di un locale garage ubicati nello stesso fabbricato, lo scrivente C.T.U. ritiene giusto formare un unico lotto di vendita così costituito:

**LOTTO 1 (unico):** Comune di Mercogliano via Traversa n. 30, piena proprietà del bene immobiliare individuato al catasto fabbricati al Fg. 13, Part. 1441, Sub 10, Ca. A/2, Cl.e 4,7 vani, r.c. € 704,96 e piena proprietà del bene immobiliare individuato al catasto fabbricati al Fg. 13, Part. 1441, Sub 15, Ca. C/6, Cl. U, mq 50, r.c. € 116,20; con tutte le relative aderenze, pertinenze, ampliamenti, accessioni ed accessori.

Per il lotto unico di vendita si redigerà apposita relazione di stima, corredata da descrizione fotografica e grafico planimetrico, rimandando per i dati più significativi a distinte schede sintetiche (all. 3: schede sintetiche).

## GRAVAMI



Per gli immobili oggetto di pignoramento, dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

1. *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio [omissis] il 19/02/2004, repertorio 40788, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04/03/2004 ai nn. 4248/750 di formalità in favore di [omissis] e contro [omissis] (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 315.000,00 (capitale di Euro 175.000,00);*
2. *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio [omissis] il 27/10/2006, repertorio 183982/29444, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04/10/2006 ai nn. 22215/4108 di formalità in favore di [omissis] e contro [omissis] (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 400.000,00 (capitale di Euro 200.000,00);*
3. *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Avellino il 13/04/2010, repertorio 1260, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/05/2011 ai nn. 8270/833 di formalità in favore di [omissis] e contro [omissis] (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 28.000,00 (capitale di Euro 11.442,82);*
4. *Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giud. Tribunale di Avellino il 24/04/2012, repertorio 1253, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24/05/2012 ai nn 8698/7429 di formalità in favore di [omissis] e contro la [omissis] (per i diritti pari a 1/1 di proprietà);*
5. *Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Avellino il 30/12/2023, repertorio 2803, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16/02/2024 ai nn 2936/2521 di formalità in favore [omissis] e contro [omissis] (per i diritti pari a 1/1 di proprietà) (all. 1: certificazione notarile).*

## **DESCRIZIONE DEI BENI: LOTTO 1 (lotto unico)**

### **• Caratteristiche della zona**

I beni oggetto di pignoramento ricadono nel territorio di Mercogliano, Comune della Provincia di Avellino con la quale confina. Questo Comune è situato ad un'altitudine di 550 m s.l.m., ha una superficie di circa 19,81 km<sup>2</sup> e conta una popolazione di circa 11.600 abitanti. Il Comune di Mercogliano sorge alle falde meridionali del Massiccio del Partenio. Il Comune di Mercogliano fa parte della Regione Agraria n. 2 – Monte Partenio e Pizzo d'Alvano. L'economia del paese è sorretta principalmente dall'agricoltura e da altri settori produttivi come quello della lavorazione dei metalli e della raccolta, depurazione e distribuzione dell'acqua. Sede di una stazione dei carabinieri, è dotata delle scuole dell'obbligo, del museo dell'abbazia di Montevergine e di una biblioteca curata dai monaci, che racchiude un prezioso archivio contenente pergamene e documenti di immenso valore storico. Articolato è anche l'apparato ricettivo, che annovera un buon numero di esercizi di ristoro e di strutture per il soggiorno.

- **Ubicazione e confini**

Il bene oggetto di stima identificato al C.F. al FI 13 p.lla 1441 sub 10 confina con vano scale, vano ascensore, altro appartamento e area scoperta; il bene oggetto di stima identificato al FI 13 p.lla 1441 su 15 confina vano scala, terrapieno/area scoperta, corsia di manovra condominiale.

- **Stato di possesso**

I beni censiti al catasto fabbricati al FI 13, p.lla 1441 sub 10 e 15 del Comune di Mercogliano (Av), così come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 28/05/2024 dal sig. **[omissis]** figlio dell'esecutata **[omissis]** che ha consentito l'accesso ai beni oggetto di pignoramento sono abitati dall'esecutata, dal figlio e dal compagno dell'esecutata (**all. 0: verbale di sopralluogo del 28/05/2024**).

- **Descrizione dello stato di fatto**

Il fabbricato ove sono ubicati i beni oggetto di stima è situato all'interno del parco privato denominato "Parco Sparano", sito alla via Traversa n. 30 del Comune di Mercogliano (Av) comprendente sei fabbricati residenziali, a cui si accede tramite cancello elettrico carrabile e cancello pedonale. La struttura portante del fabbricato ove sono ubicati i beni da stimare è costituita da pilastri e travi in c.a., le fondazioni sono a travi rovesce in c.a., i solai in latero cemento con travetti prefabbricati in c.a.p., il tetto è a falde inclinato in latero cemento e travetti prefabbricati in c.a.p., la copertura è costituita da coppi in argilla con sottostante manto impermeabile in doppia guaina bituminosa, le tamponature sono realizzate in blocchetti di argilla, le finiture esterne sono state realizzate con intonaco a calce tinteggiato, mattoncini a faccia vista e pietra.

**L'appartamento censito al catasto fabbricati al FI 13, p.lla 1441, sub 10**, del Comune di Mercogliano (Av), oggetto di stima, è ubicato al piano terzo, si sviluppa su di un unico livello, e si presenta in condizioni manutentive sufficienti, con gli impianti tecnologici (elettrico idrico, gas) funzionanti, è dotato di infissi in legno con vetro, ai quali sono abbinati sistemi di schermatura. Inoltre, l'appartamento è dotato di due balconi. La pavimentazione interna è in materiale ceramico così come i rivestimenti dei due w.c. Il fabbricato ove è ubicato il bene oggetto di stima necessita di qualche intervento di ristrutturazione in particolar

modo relativamente all'intonaco del cornicione del piano copertura allo stato deteriorato (all. 2 rilievo fotografico del C.T.U.). Sotto l'aspetto funzionale, l'appartamento oggetto di stima è costituito da un ingresso ubicato nel vano soggiorno, da tre stanze da letto, da una cucina, da due w.c., da due disimpegni e da due balconi. Sotto l'aspetto metrico, il bene oggetto di stima presenta le seguenti superfici (all. 2 rilievo planimetrico del C.T.U.):

#### QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE E TRAMEZZI

Piano	Destinazione d'uso	Sup. residenziali (mq)	Sup. non residenziali (mq)
<b>Appartamento censito al C.F. al FI 13 p.lla 1441, sub 10 Comune di Mercogliano, via Traversa n. 30</b>			
Piano 3°	soggiorno	28,91	
Piano 3°	cucina	13,82	
Piano 3°	stanza da letto	19,33	
Piano 3°	stanza da letto	14,04	
Piano 3°	stanza da letto	13,70	
Piano 3°	w.c.	4,92	
Piano 3°	w.c.	6,13	
Piano 3°	disimpegno	5,72	
Piano 3°	disimpegno	6,25	
Piano 3°	balcone		10,36
Piano 3°	balcone		27,14
<b>TOTALE</b>		<b>Sup. residenziale mq 112,82</b>	<b>Sup. non residenziale mq 37,50</b>

Il bene censito al catasto fabbricati al FI 13, p.la 1441, sub 15, del Comune di Mercogliano (Av), oggetto di stima, è ubicato sempre all'interno dello stesso fabbricato condominiale del bene descritto precedentemente e sito alla via Traversa n. 30, al piano S1, all'interno sempre dello stesso parco privato denominato "PARCO SPARANO". Il Bene si sviluppa su di un unico livello, e si presenta in condizioni manutentive sufficienti, dotato di serrande elettriche e di impianto elettrico funzionante, le serrande elettriche sono metalliche avvolgibili, l'intero bene risulta tinteggiato di cole bianco. Per le condizioni manutentive del fabbricato ci si riporta a quanto detto precedentemente (all. 2 rilievo fotografico del C.T.U.). Sotto l'aspetto funzionale, l'immobile oggetto di stima è costituito da un locale unico. Si precisa che urbanisticamente il bene ha una destinazione d'uso come garage con una zona deposito di

circa mq 20,00. Sotto l'aspetto metrico, il bene oggetto di stima presenta le seguenti superfici (all. 2 rilievo planimetrico del C.T.U.):

### QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE E TRAMEZZI

Piano	Destinazione d'uso	Sup. residenziali (mq)	Sup. non residenziali (mq)
<b>Appartamento censito al C.F. al FI 13 p.IIa 1441, sub 15 Comune di Mercogliano, via Traversa n. 30</b>			
Piano S1	Garage con zona deposito		50,37
<b>TOTALE</b>		<b>Sup. residenziale</b>	<b>Sup. non residenziale mq 50,37</b>

- **Situazione pagamenti oneri condominiali**

Risulta dalla comunicazione a mezzo e-mail dell'amministratore p.t. del super condomino "Parco Sparano" **[omissis]**, su richiesta dello scrivente, l'esistenza alla data del 10/06/2024, di oneri condominiali a carico dell'esecutata **[omissis]** più precisamente:

<b>PROSPETTO ONERI DEBITORI VERSO IL CONDOMINIO</b>	
Saldo al 31/12/2015	€ 1.477,01
Esercizio 2016/2023 (mesi 96 x 10,00)	€ 960,00
Esercizio 2024 (gennaio – giugno 6 x 10,00)	€ 60,00
<b>TOTALE DA SALDARE</b>	<b>€ 2.497,01</b>

Ancora dalla comunicazione dell'amministratore p.t. del super condomino "Parco Sparano", si evince che non esistono ulteriori spese ordinarie/straordinarie e ulteriori spese deliberate e/o in fase di approvazione. Sempre dall'attestato dell'amministratore p.t. **[omissis]**, si deduce che la quota ordinaria mensile del super condomino "Parco Sparano" a carico della sig.ra **[omissis]** è pari ad € 10,00 ovvero pari a 120,00 €/anno (all. 1: comunicazione a mezzo e-mail dell'amministratore p.t. del condomino **[omissis]** del 10/06/2024).

Ancora risulta dalla comunicazione a mezzo pec dell'avv. **[omissis]** del condomino "Parco Sparano" per conto dell'amministratore p.t. del condomino rag. **[omissis]**, su richiesta dello scrivente, l'esistenza alla data del 28/06/2024, di oneri condominiali a carico dell'esecutata **[omissis]** più precisamente:

<b>PROSPETTO ONERI DEBITORI VERSO IL CONDOMINIO</b>	
Decreto ingiuntivo GdP di Avellino n.521/2017 per quote ordinarie insolute fino	€ 3.662,34

all'anno 2016 € 2.929,74 e spese legali per € 732,60	
Quote ordinarie insolute per l'anno 2017	€ 1.045,58
Quote ordinarie insolute per l'anno 2018	€ 833,34
Quote ordinarie insolute per l'anno 2019	€ 848,73
Quote ordinarie insolute per l'anno 2020	€ 814,18
Quote ordinarie insolute per l'anno 2021	€ 762,00
Quote ordinarie insolute per l'anno 2022	€ 762,00
Quote ordinarie insolute per l'anno 2023	€ 762,00
Quote ordinarie insolute per l'anno 2024	€ 381,00
<b>TOTALE DA SALDARE</b>	<b>€ 9.871,17</b>

Il tutto oltre interessi legali dalla scadenza di ogni obbligazione al soddisfo, e le spese legali maturate e maturande in favore del legale avv. **[omissis]**. Inoltre, viene attestato che non risultano spese straordinarie insolute né deliberate, né scadute (all. 1: comunicazione a mezzo pec dell'avv. **[omissis]** del condominio "Parco Sparano" per conto dell'amministratore p.t. del condomino rag. **[omissis]** del 28/06/2024). N.B. nell'attestato viene riportato il totale per € 9.871,70 ma l'importo corretto è pari ad € 9.871,17 (somma dei vari parziali).

- **Informazioni relative alle disposizioni dell'art.1, co. 376 e 378 L 178/2020**

In riferimento alle notizie di cui al punto 1d, del verbale di conferimento dell'incarico relativamente alle disposizioni dell'art.1, co. 376 e 378 L 178/2020, lo scrivente fa presente che per i beni oggetto di stima, gli stessi non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche. Inoltre, la procedura esecutiva non ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale doveva essere acceso il mutuo fondiario.

## **REGOLARITA' URBANISTICA, CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI STAGGITI**

- **Aspetti urbanistici**

Sotto l'aspetto urbanistico il fabbricato ove sono ubicati i beni oggetto di stima, è stato realizzato in forza della concessione con concessione edilizia n. 14 del 10 febbraio 2000, rinnovata il 14 luglio 2003 e variante in sanatoria del 30/10/2003 (all. 1: Concessione edilizia

14/2000, voltura C.E. 14/2000, rinnovo C.E. 14/2000, Variante in sanatoria del 30/10/2023). Ancora si fa presente che fu stipulata tra il Comune di Mercogliano e i sig.ri **[omissis]** convenzione di lottizzazione di cui all'atto redatto in forma pubblica amministrativa ricevuto dal segretario generale il 11/01/2000, rep. n. 99/2000, registrato in Avellino il 13/01/2000 al n. 74 e ivi trascritto il 19/01/200 ai nn 703/616 per l'area ove poi è stato edificato anche il fabbricato ove sono ubicati i beni oggetto di stima **(all 1 convenzione annessa al progetto di piano di lottizzazione)**. Lo scrivente C.T.U. ha ritirato copia presso l'U.T.C. del Comune di Mercogliano (Av), della seguente documentazione urbanistica relativa al bene oggetto di stima:

- Concessione edilizia 14/2000 con richiesta C.E., dichiarazione dei tecnici, comunicazione inizio lavori, relazione tecnica, calcoli dei volumi, dettagli costruttivi, grafici di progetto, rinnovo C.E., voltura C.E.;
- Variante del 30/10/2023, relazione tecnica e calcoli dei volumi, grafici, dichiarazione di fine lavori del 24/07/2007 e dichiarazione di precisazione del 08/02/2008 della data di fine lavori;
- Convenzione annessa al progetto di piano di lottizzazione **(all. 1 Concessione edilizia 14/2000, voltura C.E. 14/2000, rinnovo C.E. 14/2000, Variante in sanatoria del 30/10/2023, convenzione annessa al progetto di piano di lottizzazione, attestazione del Comune di Mercogliano)**.

Infine, il C.T.U. ha ritirato presso il Genio Civile di Avellino relazione a strutture ultimate del 30/10/2003 prot. 2003.0639698, collaudo delle strutture, relazione tecnica, calcolo dei volumi, dettagli costruttivi, relazione sulle fondazioni, domanda di deposito al G.C. ed allegati relativamente al progetto strutturale assunto al Genico Civile di Avellino con prot. n. 52308 del 20/10/2000 e successive integrazioni **(all. 1: relazione a strutture ultimate del 30/10/2003 prot. 2003.0639698, collaudo delle strutture, relazione tecnica, calcolo dei volumi, dettagli costruttivi, relazione sulle fondazioni, domanda di deposito al G.C. ed allegati relativamente al progetto strutturale assunto al Genico Civile di Avellino con prot. n. 52308 del 20/10/2000 e successive integrazioni)**.

#### • **Difformità urbanistiche, catastali, sanabilità e costi**

Esaminata la documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Mercogliano (Av), preliminarmente il C.T.U. fa presente che fu stipulata tra il Comune di Mercogliano e i sig.ri **[omissis]** convenzione di lottizzazione di cui all'atto redatto in forma pubblica amministrativa ricevuto dal segretario generale il 11/01/2000, rep. n. 99/2000, registrato in Avellino il 13/01/2000 al n. 74 e ivi trascritto il 19/01/200 ai nn 703/616 per l'area ove poi è stato edificato anche il fabbricato ove sono ubicati i beni oggetto di stima **(all 1 convenzione annessa al progetto di piano di lottizzazione)**. Da notizie reperite presso l'U.T.C. del Comune di Mercogliano il C.T.U. ha appreso che l'iter amministrativo della convenzione allo stato ancora

non risulta concluso. Ancora si precisa che il fabbricato ove è ubicato l'appartamento ed il garage oggetto di stima fu realizzato con concessione edilizia n. 14 del 10 febbraio 2000 rilasciata dal Comune di Mercogliano ai sig.ri **[omissis]** (all. 1 Concessione edilizia 14/2000). In data 05/10/2000, fu rilasciata sempre dal Comune di Mercogliano voltura della concessione edilizia n. 14/2000 dai **[omissis]** (all. 1 voltura C.E. 14/2000). In data 14/07/2003 fu emesso dal Comune di Mercogliano atto di rinnovo della C.E. 14/2000 (all. 1 rinnovo C.E. 14/2000). In data 30/10/2003 fu rilasciata dal Comune di Mercogliano Variante in sanatoria alla concessione edilizia n. 14/00 del 10/02/200. In data 24/07/2007 prot. n. 9913 è stata presentata la dichiarazione di fine lavori ed in data 08/02/2008 prot. n. 2172 è stata presentata al Comune di Mercogliano dichiarazione di rettifica della data di fine lavori indicata in quella corretta del 30/12/2003 (Variante in sanatoria del 30/10/2023).

Per i beni oggetto di stima non sussistono difformità urbanistiche, mentre, come già menzionato nei paragrafi precedenti, il C.T.U. fa presente, che per il bene oggetto di stima riportato al C.F. al fl 13, p.lla 1441, sub 15 sulla planimetria catastale è indicata l'altezza del bene erroneamente rispetto allo stato di fatto dell'immobile, condizione che rende necessaria la ripresentazione della planimetria catastale con l'indicazione dell'altezza esatta. Ancora si segnala che per i beni oggetto di stima non è stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità e il certificato di prevenzione incendi per il piano S1.

Il C.T.U. in merito alle problematiche sopra elencate per i beni oggetto di pignoramento, stimerà le spese necessarie per la presentazione della planimetria catastale del bene censito al C.F. al FI 13, p.la 1441, sub 15 e per l'acquisizione dei certificati di agibilità/abitabilità ora segnalazione certificata di agibilità (sub 10 e 15) e del certificato di prevenzione incendi per il bene ubicato al piano S1 (sub 15):

- pratica catastale (docfa) per presentazione planimetria con indicazione dell'altezza corretta del bene censito al C.F. al FI 13, p.la 1441, sub 15, con una spesa tecnica onnicomprensiva dei diritti da versare all'Agenzia del Territorio pari a 500,00 €, certificato di prevenzione incendi quota relativa all'esecutata pari ad € 3.000,00;
- segnalazione certificata di agibilità dei beni censiti al C.F. al FI 13, p.la 1441, sub 10 e 15, con una spesa tecnica onnicomprensiva dei diritti di segreteria da versare al Comune pari a 2.500,00 € ed acquisizione dei certificati di conformità degli impianti (previa verifica degli stessi), con una spesa pari a 1.500,00 € ed attestato di prestazione energetica con una spesa tecnica pari ad € 400,00 per il sub 10.

Si preventiva un costo complessivo pari ad € 7.900,00, comprensivo di oneri tecnici e

dei diritti da versare agli Enti interessati.

## LA VALORIZZAZIONE DEI BENI

### *Criteri di stima*

Per scegliere in maniera consapevole il più indicato criterio di stima da adottare per la valutazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, al fine di rispondere compiutamente al mandato del G.E. ed in considerazione della natura degli stessi e della destinazione d'uso ed urbanistica, si è ritenuto corretto applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienza di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare.

- **Determinazione valore economico immobili censiti al CF: FL 10, p.IIa 1441 sub 10 e 15**

Da indagini fatte presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni, lo scrivente considerato il bene censito al **C.F. al FI 10, p.IIa 1441, sub 10**, così come nei paragrafi precedenti descritto, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, l'ubicazione e di ogni altro elemento peritale, ivi compreso l'attuale destinazione d'uso, verificato lo stato di manutenzione, ritiene congruo assegnare **un valore unitario medio pari a 1.350,00 €/mq di superficie netta**, inoltre per le superfici dei balconi saranno calcolate al 30 % del valore residenziale (all. 2 rilievo planimetrico del C.T.U.).

### QUADRO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano	Destinazione d'uso	Sup. netta effettiva (mq)	Coefficiente di rettifica (%)	Sup. commerciale (mq)
<b>Appartamento censito al C.F. al FI 13 p.IIa 1441 sub 10</b>				
P. Terzo	Abitazione	112,82	100,00	112,82
P. Terzo balconi	Balconi	37,50	30,00	11,25



					Valore unitario stimato	Valore stimato
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>124,07 mq</b>	<b>1.350,00 €/mq</b>	<b>167.494,50 €</b>

Il valore di mercato appena stimato dovrà però contemplare le spese e gli oneri per l'acquisizione della segnalazione certificata di agibilità, dell'attestato di prestazione energetica, per una cifra pari ad € 2.400,00, così come già sufficientemente sopra argomentato nel paragrafo "... Difformità urbanistiche, catastali, sanabilità e costi ...".

Ne consegue, quindi, che il più probabile valore di mercato del bene identificato al catasto fabbricati al  **foglio 13, p.lla 1441 sub 10** sarà pari ad:

**165.094,50 €** (167.494,50 € - 2.400,00 €)

Relativamente al bene censito al **FI 13 p.la 1441 sub 15**, dalle indagini fatte presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni, lo scrivente considerato il bene così come nei paragrafi precedenti descritto, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, l'ubicazione e di ogni altro elemento peritale, ivi compreso l'attuale destinazione d'uso, verificato lo stato di manutenzione, ritiene congruo assegnare **un valore unitario medio pari a 800,00 €/mq di superficie netta**, (all. 2 rilievo planimetrico del C.T.U.).

#### QUADRO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano	Destinazione d'uso	Sup. netta effettiva (mq)	Coefficien te di rettifica (%)	Sup. commerciale (mq)		
<b>Appartamento censito al C.F. al FI 13 p.la 1441 sub 15</b>						
P. S1	Garage	50,37	100,00	50,37		
					Valore unitario stimato	Valore stimato

<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>50,37 mq</b>	<b>800,00 €/mq</b>	<b>40.296,00 €</b>
--------------------------------------	-----------------	--------------------	--------------------

Il valore di mercato appena stimato dovrà però contemplare le spese e gli oneri per la l'acquisizione della segnalazione certificata di agibilità, della pratica catastale docfa, per certificato prevenzione incendi, per una cifra pari ad € 5.500,00, così come già sufficientemente sopra argomentato nel paragrafo "... Difformità urbanistiche, catastali, sanabilità e costi ...".

Ne consegue, quindi, che il più probabile valore di mercato del bene identificato al catasto fabbricati al foglio 13, p.lla 1441 sub 15 sarà pari ad:

**34.796,00 € (40.296,00 € - 5.500,00 €)**

---

**VALORE LOTTO N. 1 (lotto unico)**

Bene sito in Mercogliano (Av) - foglio 13, p.lla 1441 sub 10 - **165.094,50 € (167.494,50 € - 2.400,00 €)**

Bene sito in Mercogliano (Av) - foglio 13, p.lla 1441 sub 15 - **34.796,00 € (40.296,00 € - 5.500,00 €)**

**TOTALE VALORE LOTTO N. 1 (LOTTO UNICO)**

**199.890,50 €**

**Valore finale del lotto n. 1 (lotto unico):**

Inoltre, poiché, vano tenuti in considerazione gli insoluti condominiali ammontanti a € 2.497,01 (così come riportato nell'attestato dell'amministratore **[omissis]** del super condominio "Parco Sparano" datato 10/06/2024) e per € 6.208,83 (così come riportato nell'attestato dell'avv. **[omissis]** per conto dell'amministratore del condominio **[omissis]** datato 28/06/2024, solo per le quote ordinarie insolte dall'anno 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 ed esclusi € 3.662,34 relativi al Decreto ingiuntivo GdP di Avellino n. 521/2017 per quote ordinarie insolte fino all'anno 2016 € 2.929,74 e spese legali per € 732,60 ed oggetto di intervento del 04/07/2024 del Condominio Parco Sparano c.f. 92057770643, nella presente

procedura esecutiva) posti a carico dell'acquirente, il valore finale dell'appartamento oggetto di stima ammonta a:

## VALORE LOTTO N. 1

Beni siti in Mercogliano (Av) - foglio 13, p.lla 1441 sub 10 e 15 -

**191.184,66 € (199.890,50 € - 8.705,84 €)**

N.B. gli insoluti condominiali dovranno essere ricalcolati e aggiornati alla data della vendita aggiungendo anche gli interessi legali dalla scadenza di ogni obbligazione al soddisfo. Si precisa ancora che gli insoluti pari ad € 3.662,34 e le spese legali maturate e maturande in favore del legale avv[omissis] per il decreto ingiuntivo GdP di Avellino n. 521/2017 reso per quote ordinarie insolute non sono contenute negli € 8. 705,84 poiché già oggetto di intervento del Condominio Parco Sparano c.f. 92057770643, nella presente procedura esecutiva.

## CONCLUSIONI

Nei paragrafi precedenti si sono individuati e stimati i beni pignorati [omissis] (LOTTO n. 1 - unico) oggetto della presente procedura esecutiva:

**-lotto 1 (LOTTO unico) -** Comune di Mercogliano via Traversa n. 30, piena proprietà del bene immobiliare individuato al catasto fabbricati al Fg. 13, Part. 1441, Sub 10, Ca. A/2, Cl.e 4,7 vani, r.c. € 704,96 e piena proprietà del bene immobiliare individuato al catasto fabbricati al Fg. 13, Part. 1441, Sub 15, Ca. C/6, Cl. U, mq 50, r.c. € 116,20, con tutte le relative aderenze, pertinenze, ampliamenti, accessioni ed accessori - VALORE STIMATO = € 191.184,66 (al netto degli insoluti condominiali e regolarizzazione urbanistica/catastale a carico dell'acquirente)

Nel rimandare per ogni approfondimento agli appositi paragrafi precedenti si segnala che nell'allegato 4 si riporta la scheda sintetica con i dati conclusivi di maggior interesse per il lotto stimato:

SCHEDA SINTETICA RELATIVA AI LOTTO 1 unico: **SI VEDA ALLEGATO n. 3.**

## ELENCO ALLEGATI CONSULENZA TECNICA

- ◆ Allegato 0 - nomina C.T.U.; accettazione incarico di C.T.U. con quesiti, scheda riassuntiva del C.T.U. relativa alla documentazione ipo-catastale esaminata ed alla completezza delle notificazioni ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. e notizie di cui al punto 1d del verbale di conferimento dell'incarico

relativamente alle disposizioni dell'art. 1, co. 376 e 378 L 178/2020, comunicazione del custode giudiziario del 17/04/2024 della data del sopralluogo, richiesta doc. al Comune di Mercogliano (Av) del 19/04/2024, verbale di sopralluogo del 30/04/2024, comunicazione del custode giudiziario del 28/05/2024 della data del sopralluogo, richiesta documentazione all'amministratore del condominio [omissis] e all'amministratore del parco [omissis] del 15/05/2024, verbale di sopralluogo del 28/05/2024; richiesta del C.T.U. di documentazione al Genio Civile di Avellino.

- ◆ Allegato 1 - atto di pignoramento, certificazione notarile, atto di compravendita per Notaio [omissis] del 19/02/2004, rep. n. 40787/13819, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/03/2004 ai nn. 5197/3929, documentazione rilasciata dal Comune di Mecogliano (Concessione edilizia 14/2000, voltura C.E. 14/2000, rinnovo C.E. 14/2000, Variante in sanatoria del 30/10/2023, convenzione annessa al progetto di piano di lottizzazione); relazione a strutture ultimate del 30/10/2003 prot. 2003.0639698, collaudo delle strutture, relazione tecnica, calcolo dei volumi, dettagli costruttivi, relazione sulle fondazioni, domanda di deposito al G.C. ed allegati relativamente al progetto strutturale assunto al Genico Civile di Avellino con prot. n. 52308 del 20/10/2000 e successive integrazioni; comunicazione a mezzo e-mail dell'amministratore p.t. del condomino [omissis] del 10/06/2024; comunicazione a mezzo pec dell'avv. [omissis] del condominio "Parco Sparano" per conto dell'amministratore p.t. del condomino [omissis] del 28/06/2024.
- ◆ Allegato 2 - LOTTO N. 1 (unico) - visure, planimetrie catastali ed estratto di mappa, rilievo planimetrico del C.T.U., rilievo fotografico del C.T.U..
- ◆ Allegato 3 - SCHEDA SINTETICA RELATIVA AL LOTTO 1 DI VENDITA.
- ◆ Allegato 4 - notifiche di trasmissione alle parti della relazione di C.T.U. (in fascicolo G.E.).

*Il C.T.U., nel ringraziare profondamente la fiducia ripostagli dalla stimata G.E. Dott.ssa Patrizia Grasso, rende la presente relazione, composta di 18 pagine, in serena coscienza, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.*

Avellino, Luglio 2024

C.T.U. geom. Mario Bolino



# TRIBUNALE DI AVELLINO

c.a.: G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

Esecuzione Immobiliare n. 8/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica  
per la stima dei beni pignorati  
[omissis]

- All. 0 : nomina C.T.U.; accettazione incarico di C.T.U. con quesiti, scheda riassuntiva del C.T.U. relativa alla documentazione ipo-catastale esaminata ed alla completezza delle notificazioni ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. e notizie di cui al punto 1d del verbale di conferimento dell'incarico relativamente alle disposizioni dell'art. 1, co. 376 e 378 L 178/2020, comunicazione del custode giudiziario del 17/04/2024 della data del sopralluogo, richiesta doc. al Comune di Mercogliano (Av) del 19/04/2024, verbale di sopralluogo del 30/04/2024, comunicazione del custode giudiziario del 28/05/2024 della data del sopralluogo, richiesta documentazione all'amministratore del condominio [omissis] e all'amministratore del parco [omissis] del 15/05/2024, verbale di sopralluogo del 28/05/2024; richiesta del C.T.U. di documentazione al Genio Civile di Avellino.

Il C.T.U.

geom. Mario Bolino



# TRIBUNALE DI AVELLINO

c.a.: G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

Esecuzione Immobiliare n. 8/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica  
per la stima dei beni pignorati

[omissis]

- All. 1 : atto di pignoramento, certificazione notarile, atto di compravendita per Notaio [omissis] del 19/02/2004, rep. n. 40787/13819, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/03/2004 ai nn. 5197/3929, documentazione rilasciata dal Comune di Mecogliano (Concessione edilizia 14/2000, voltura C.E. 14/2000, rinnovo C.E. 14/2000, Variante in sanatoria del 30/10/2023, convenzione annessa al progetto di piano di lottizzazione); relazione a strutture ultimate del 30/10/2003 prot. 2003.0639698, collaudo delle strutture, relazione tecnica, calcolo dei volumi, dettagli costruttivi, relazione sulle fondazioni, domanda di deposito al G.C. ed allegati relativamente al progetto strutturale assunto al Genico Civile di Avellino con prot. n. 52308 del 20/10/2000 e successive integrazioni; comunicazione a mezzo e-mail dell'amministratore p.t. del condomino [omissis] del 10/06/2024; comunicazione a mezzo pec dell'avv. [omissis] del condominio "Parco Sparano" per conto dell'amministratore p.t. del condomino [omissis] del 28/06/2024.

Il C.T.U.

geom. Mario Bolino



A handwritten signature in black ink that reads "Mario Bolino".

# TRIBUNALE DI AVELLINO

c.a.: G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

Esecuzione Immobiliare n. 8/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica  
per la stima dei beni pignorati

[omissis]

- All. 2 : LOTTO N. 1 (unico) - visure, planimetrie catastali ed estratto di mappa, rilievo planimetrico del C.T.U., rilievo fotografico del C.T.U..

Il C.T.U.

geom. Mario Bolino



*Mario Bolino*

# TRIBUNALE DI AVELLINO

c.a.: G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

Esecuzione Immobiliare n. 8/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica  
per la stima dei beni pignorati  
[omissis]

- All. 3 : SCHEDA SINTETICA RELATIVA AL LOTTO 1 (UNICO) DI VENDITA.

Il C.T.U.

geom. Mario Bolino



*Mario Bolino*



# TRIBUNALE DI AVELLINO

c.a.: G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

Esecuzione Immobiliare n. 8/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica  
per la stima dei beni pignorati  
[omissis]

- All. 4 : notifiche di trasmissione alle parti della relazione di C.T.U. (in fascicolo G.E.).

Il C.T.U.

geom. Mario Bolino



*Mario Bolino*