

TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE SECONDA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

Procedura Esec. N. 82 / 2025 R.G. E.

ESPERTO: ING. GIANCARLO BEVILACQUA

CUSTODE G.: AVV. CARMEN ROSSI

CREDITORE PROCEDENTE

⇒ “AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. -

•

DEBITORE

CTU: ING. GIANCARLO BEVILACQUA

RELAZIONE DI CTU

LOTTO N. 1 : UNITÀ ABITATIVA CON ANNESSO GARAGE

Sommario

Procedura Esec. N. 82 / 2025 R.G. E.	0
1 Premessa	2
2 Descrizione generale delle Operazioni di Consulenza	24
3 Parte I - Descrizione dei Beni Immobili	29
3.1 Quesito n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.	29
3.2 Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	35
3.3 Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene	64
3.4 Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	65
3.5 Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	66
3.6 Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	70
3.7 Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	75
3.8 Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	76
3.9 Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale	80
3.10 Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	80
3.11 Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	80
4 Parte II - Criteri e metodologie estimative - Processo di Valutazione del bene - Determinazione del Valore di Mercato	81
Quesito 12: procedere alla valutazione dei beni	81
4.1 LOTTO N. 1: Unità abitativa ubicata in Mugnano del Cardinale (AV) - Via Aldo Moro n. 8 - Foglio 1 - Part.lla 1204 - Sub 5 - A/2 - Piano primo; Garage di pertinenza al Piano S1 - Foglio 1 - Part.lla 1204 - Sub 11 - C/6	81
4.2 Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	90
5 Conclusioni del CTU	91
6 Parte III - Elenco Allegati	91

1 Premessa

Con comunicazione del **07/10/2025**, **NOMINA in data 03/10/2025**, nonché quesiti estimo **in pari data**, la S.V.I. nominava me sottoscritto **ing. Giancarlo Bevilacqua**, con studio in Montemiletto (AV) alla via Cerreto San Nicola n. 3 - iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Avellino al **n. 868** e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino al **n. 460**, "**Esperto Stimatore**" nella procedura di Esecuzione Immobiliare **promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA (Creditore procedente) contro S. [REDACTED]** ([REDACTED] al R.G. E. N° 82/2025, invitandomi al giuramento di rito (di cui alla notifica in data **09/10/2025**) in via telematica e ponendo i quesiti di seguito riportati: (*Alleg. N. 1* (<Nomina di Convocazione CTU - Verbale di Giuramento >).

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data

antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità

dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato, l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato, l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati, l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento, l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento, l'esperto preciserà:
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso

l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati in tutto o in parte da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – **di uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

7

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla _____ via _____ n.

_____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**,

p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del**

bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹." (Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.)*

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);-
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente

ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì

l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994;

oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini

della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un

tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati.

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
d) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

In particolare, l'esperto indicherà

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"*

A questo riguardo, l'esperto deve procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle

differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché

alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

SEZIONE B: PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice dispone che l'esperto:

- 1) fornisca **RISPOSTA SEPARATA** a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente decreto di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;
- 2) avvisi - unitamente al custode giudiziario laddove nominato - con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante e sempre che non sia stata già disposta la nomina di un custode giudiziario, ne relazioni immediatamente al Giudice per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile);
- 3) nel caso di formazione di **PIU' LOTTI**, rediga la relazione di stima su **fascicoli separati** per ciascun lotto (limitatamente alla parte descrittiva della relazione e con allegazione cumulativa invece degli allegati);
- 4) alleghi alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando 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;

- 5) conservi una copia della relazione su supporto digitale (CD ROM o DVD) che contenga una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito, una versione della perizia (sia in formato PDF che in formato WORD) senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa, nonché con esclusione dei dati catastali, ai fini della pubblicazione su internet;
- 6) alleggi in formato PDF tutti gli allegati alla relazione previa loro SCANNERIZZAZIONE, seguendo le specifiche tecniche sopra richiamate;
- 7) invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e alleggi all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii e la ricevuta dell'invio;
- 8) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
- 9) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 10) rediga in maniera analitica **ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO**, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.
In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso.

SEZIONE C: PRESCRIZIONI PER IL DEPOSITO TELEMATICO

Il giudice dispone che l'esperto stimatore - nell'eseguire il deposito telematico dei propri atti - si attenga alle prescrizioni di seguito indicate:

- depositare l'atto in formato c.d. **"PDF NATIVO"**.
- indicare - al momento della creazione del file dell'atto telematico - un **NOME FILE** che contenga l'individuazione dell'oggetto dell'atto.
ESEMPLI:
Nome File: "controllo documentazione proc. n. / R.G.E."; Nome File: "perizia di stima proc. n. / R.G.E.";
Nome File: "istanza liquidazione proc. n. / R.G.E."; Nome File: "relazione preliminare - problemi catastali";
- indicare e numerare - al momento della creazione del file

dell'atto telematico – i file costituenti gli **ALLEGATI**.

- indicare – quale premessa dell'atto da inserirsi all'interno dello stesso – in forma sintetica l'**OGGETTO** del contenuto dell'atto e, nel caso siano formulate istanze al G.E., riprodurre sinteticamente e con numerazione progressiva il contenuto di tali istanze al fine di consentire la pronuncia del provvedimento da parte del G.E.;
- indicare – al momento della creazione della busta telematica per il deposito dell'atto secondo uno dei modelli tipici predisposti dal sistema – nell'**OGGETTO della PEC** il contenuto dell'atto in forma sintetica e precisare se sia necessaria la trasmissione dell'atto al G.E. e l'eventuale urgenza della trasmissione;
- indicare – al momento della creazione della busta telematica per il deposito dell'atto secondo il modello atipico "ATTO NON CODIFICATO" – nella **DESCRIZIONE AGGIUNTIVA** consentita dal sistema il contenuto dell'atto in forma sintetica e precisare se sia necessaria la trasmissione dell'atto al G.E. e l'eventuale urgenza della trasmissione.

Per chiarezza si riporta di seguito la formulazione dei quesiti in forma sintetica:

1. **QUESITO N. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.**
2. **QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**
3. **QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene.**
4. **QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico- descrittivo del lotto.**
5. **QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**
6. **QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**
7. **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**
8. **QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**
9. **QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**
10. **QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.**
11. **QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

12. QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni.

13. QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

14. QUESITO N. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il Giudice concedeva al sottoscritto CTU il termine per il **deposito in Cancelleria della relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 30/01/2026**, precisava che copia della suddetta relazione sarà inviata alle parti costituite dall'esperto almeno 30 gg. prima della su indicata udienza; assegnava un anticipo di **€. 500,00** che poneva essere corrisposto a carico del **creditore procedente** e autorizzava a ritirare dal fascicolo telematico i documenti depositati di seguito elencati:

- Atto di precetto - pignoramento
- Avviso ai creditori iscritti/Avviso ai comproprietari
- Certificazione Catastale: attuale e storica
- Certificazione Ipotecaria storico ventennale
- Sottofascicolo Interventuti

(Alleg. N. 4 <Atto di Precetto/Pignoramento – Certificazione Catastale/Ipotecaria/Notarile>)

2 Descrizione generale delle Operazioni di Consulenza

Il sottoscritto C.T.U. premesso:

- che ha estratto copia del fascicolo dal sito <http://pst.giustizia.it/PST/>;
- che ha immediatamente e accuratamente preso visione della documentazione in atti del

fascicolo di procedura, attenendosi scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari;

dichiara che ha preliminarmente svolto un controllo consistente nella verifica della completezza della documentazione depositata dai creditori ex art. 567 c.p.c.

In particolare precisa che il **creditore procedente** ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva la quale risale ad un atto di acquisto - trasferimento trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento ed indica i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La documentazione presentata dal creditore procedente risulta completa in ogni sua parte, dalle verifiche eseguite non risultano errori nella identificazione dei beni pignorati nei vari atti riportati, tutti gli atti sono stati notificati perfettamente, come da modello/relazione di controllo della documentazione inviato dal sottoscritto in data 20/11/2025.

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il sottoscritto ctu, in accordo con il custode giudiziario nominato per la procedura esecutiva in oggetto, **dott.ssa avv. Carmen Rossi**, dava inizio e fissava le operazioni peritali per il giorno **29/10/2025 alle ore 10,00** presso i luoghi di interesse, dandone comunicazione **al debitore, tramite ar** di cui alla notifica allegata a cura del custode giudiziario.

In data 29/10/2025, alle ore 10,00, come da comunicazione del 16/10/2025, si svolgeva, insieme al custode giudiziario dott.ssa Carmen Rossi, il primo sopralluogo, come da verbale redatto in pari data. (*All. N. 2 <Verbali delle Operazioni di Sopralluogo - Comunicazioni di Consulenza>*).

Le operazioni di sopralluogo, di cui agli immobili oggetto di procedura, riguardavano l'attenta visione dello stato dei luoghi, l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, nonché delle relative condizioni di conservazione architettoniche - strutturali e di rilievo tecnico - fotografico generale dei vari beni.

E' da evidenziare, come annotato nel verbale redatto, riguardo gli immobili siti nel **Comune di MUGNANO DEL CARDINALE (AV)**, di seguito riportati:

- **Abitazioni di tipo civile di categoria A/2** alla Via Aldo Moro n. 8 Mugnano del Cardinale (AV), di vani 9,5 riportato nel NCEU al **Foglio 1 Particella 1204 Subalterno 5**, rendita € 613,29;
- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Aldo Moro di mq 96 riportato nel NCEU al **Foglio 1 Particella 1204 Subalterno 11**, rendita € 247,90.

s [REDACTED] con il suo nucleo familiare (moglie), presente al sopralluogo in qualità di **delegato** [REDACTED] gli immobili sono occupati in virtù del diritto di abitazione riservato in proprio favore con atto del 22 novembre 1999 (tale diritto è in fase di verifica di controllo da parte del custode giudiziario).

Si precisa che in tal contesto non è stato possibile accedere, per indisponibilità delle chiavi, all'annesso garage, riservandosi l'accesso al successivo sopralluogo.

Riguardo l'immobile sito nel **Comune di SIRIGNANO (AV)**, sito alla **Via Nazionale delle Puglie** nel complesso denominato **Parco delle Stelle Prezioso**, di seguito riportato:

- **Negozi e botteghe di categoria C/1** alla Via Nazionale Delle Puglie di mq 82 riportato nel NCEU al **Foglio 5 Particella 1573 Subalterno 3**, rendita € 1.118,03.

è occupato da [REDACTED] virtù del **contratto di locazione** del 01/07/2023 registrato il 06/07/2023 al n° 003235 – SERIE 3T, con codice identificativo TEF23T003235000FF, di cui **“Accordo di Cessione di Contratto”** in data 28/06/2024, con effetto a partire dal 01/07/2024.

Le operazioni di sopralluogo venivano aggiornate al giorno 19/11/2025 .

In data 19/11/2025 **il sottoscritto etu** insieme al custode giudiziario **avv. Carmen Rossi** procedevano alla prosecuzione delle operazioni di sopralluogo, che sulla base della documentazione tecnica acquisita presso: Comune di Mugnano del Cardinale (AV) - Comune di Sirignano (AV) (di cui alle richieste del

16/10/2025 Sez. Urbanistica) e Agenzia del Territorio di Avellino "Uffici del Catasto", riguardavano l'attenta verifica-riscontro della documentazione tecnica in possesso del sottoscritto con il reale stato dei luoghi degli immobili pignorati, nonché eseguito gli ulteriori accertamenti tecnici e fotografici di cui ai quesiti oggetto d'incarico, prendendo nota dei risultati esposti di seguito in perizia.

E' stato eseguito altresì accesso all'immobile (garage), sito in MUGNANO DEL CARDINALE (AV) alla Via Aldo Moro n. 8, riportato in catasto:

- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Aldo Moro di mq 96 riportato nel NCEU al **Foglio 1 Particella 1204 Subalterno 11, rendita € 247,90**

impossibilitati durante il primo sopralluogo per indisponibilità delle chiavi di accesso al bene, con verifica riscontro del relativo stato, nonché eseguiti i dovuti accertamenti tecnici e fotografici dello stesso.

Come annotato nel verbale redatto in tal contesto, considerato che allo stato non era stato fornito ancora copia del contratto di locazione, il sottoscritto in accordo con il custode giudiziario, si riservava di acquisire tale documentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino, avvenuta con richiesta in presenza in data 27/11/2025 e ritiro copia contratto di locazione in data 02/12/2025.

Il sottoscritto, in fase di sopralluogo nonché in fase successiva di analisi dati, ha verificato altresì, per gli immobili in questione la possibile formazione di uno o più lotti utili per la vendita con identificazione dei confini per la redazione di un probabile frazionamento. (All. N. 2 <Verbali delle Operazioni di Sopralluogo - Comunicazioni di Consulenza>); (All. N. 3 < Rilievo Tecnico Fotografico >).

A seguito attenta ispezione dello stato dei luoghi, di verifica - riscontro della documentazione tecnica acquisita con lo stato dei luoghi ed analisi dei dati, il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere i beni oggetto del pignoramento in due LOTTI, ognuno distinto, autonomo ed indipendente, come di seguito riportato e con il relativo sintetico Esito di Verifica tecnica - urbanistica - catastale in rapporto allo stato dei luoghi:

LOTTO N. 1:

Immobili siti nel **Comune di MUGNANO DEL CARDINALE (AV)** alla **Via Aldo Moro n. 8 -**

Unità abitativa con annesso garage

GRUPPO A)

- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Aldo Moro di mq 96 riportato nel NCEU al **Foglio 1 Particella 1204 Subalterno 11, rendita € 247,90;**
- **Abitazioni di tipo civile di categoria A/2** alla Via Aldo Moro, di vani 9,5 riportato nel NCEU al **Foglio 1 Particella 1204 Subalterno 5,** rendita € 613,29.

Titolarità	PIENA PROPRIETA'	Quota	1000/1000
-------------------	-------------------------	--------------	------------------

Attuale Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà.**

(Esito di Verifica: rispondenza fra planimetrie urbanistiche - catastali e reale stato dei luoghi, tranne riguardo al garage che non presenta tramezzatura di delimitazione fisica riportata su planimetria catastale, il tutto sanabile ai fini urbanistici con una semplice CILA).

LOTTO N. 2:

Immobili siti nel **Comune di SIRIGNANO (AV)** alla **Via Nazionale delle Puglie** nel complesso denominato **Parco delle Stelle Prezioso.**

Locale commerciale

GRUPPO B)

- **Negozi e botteghe di categoria C/1** alla Via Nazionale Delle Puglie di mq 82 riportato nel NCEU al **Foglio 5 Particella 1573 Subalterno 3,** rendita € 1.118,03.

Titolarità	PIENA PROPRIETA'	Quota	1000/1000
-------------------	-------------------------	--------------	------------------

Attuale Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

(Esito di Verifica: rispondenza fra planimetrie urbanistiche - catastali e reale stato dei luoghi, tranne diversa distribuzione di alcuni spazi interni, il tutto sanabile ai fini urbanistici con una semplice CILA).

Le operazioni peritali si sono svolte in un clima, di ampia collaborazione, offerta dalla parte esecutata. Si è cercato di acquisire ogni elemento utile per fornire la giusta risposta ai quesiti posti dal Giudice, previa approfondita valutazione degli atti di procedura e di quanto accertato nelle operazioni di sopralluogo, effettuate alla presenza del delegato dell'esecutata, convocata formalmente.

Finalità della Valutazione

I valori indicati nella presente relazione fanno riferimento alla data di esperimento/attuazione delle operazioni peritali.

La finalità della relazione tecnica è quella di far conoscere all'Ill.mo Giudice delegato il più equo valore di stima attuale di mercato attribuibile ai beni immobili oggetto di pignoramento.

Al fine di pervenire al valore estimativo richiesto, tale da risultare quanto più oggettivo possibile e generalmente valido, quindi da formularsi sulla base del **principio dell'ordinarietà**, il sottoscritto ha fatto ricorso, per la definizione dell'aspetto economico dei beni da valutare, ai principi fondamentali della dottrina estimativa, quale il più probabile valore attuale di mercato.

E' da far notare che la stima non dovrà assumere, come fine, la determinazione del valore prudenzialmente attribuibile ai beni de quo, bensì **rifletterne il più probabile valore attuale di mercato.**

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, di quanto in precedenza stabilito in riferimento alla formazione dei vari Lotti, nonché dopo l'elaborazione tecnica degli stessi, il sottoscritto stimatore rassegna per chiarezza due distinte relazioni, ognuna per singolo Lotto, con parte introduttiva comune relativa alla descrizione generale delle operazioni di consulenza, nonché di costituzione dei singoli Lotti.

Ogni relazione si articola in:

- **PARTE I** Descrizione dei Beni Immobili;
- **PARTE II** Criteri e Metodi di Stima - Valutazione Beni Immobili ;
- **PARTE III** Elenco Allegati.

LOTTO N. 1

3 Parte I - Descrizione dei Beni Immobili

3.1 Quesito n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo, il diritto reale gravante sui beni è diritto di piena proprietà intestato, per la quota di:

- **1000/1000 a** [REDACTED]

Diritto derivante in forza dell' Atto pubblico del Notar **Pirolì Nicola Virgilio Angelo** del **12 gennaio 2011** repertorio n. **37000/12571**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Avellino** in data **13 gennaio 2011** al numero di registro generale **721** e numero di registro particolare **595**, con cui [REDACTED] **donavano** [REDACTED] [REDACTED] che accettava, la consistenza immobiliare sita in **MUGNANO DEL CARDINALE (AV) alla Via Aldo Moro n° 8.**

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 11 settembre 2015 al n. 923 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
- In data 7 febbraio 2022 al n. 144 di inefficacia totale.

Precisamente la donazione riguarda i seguenti beni:

GRUPPO A)

- **Abitazioni di tipo civile di categoria A/2** alla Via Aldo Moro, di vani 9,5 riportato nel NCEU al **Foglio 1 Particella 1204 Subalterno 5**, rendita € 613,29.

- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Aldo Moro di mq 96 riportato nel NCEU al **Foglio 1**
Particella 1204 Subalterno 11, rendita € 247,90;

<i>Titolarità</i>	<i>PIENA PROPRIETA'</i>	<i>Quota</i>	<i>1000/1000</i>
-------------------	-------------------------	--------------	------------------

Attuale Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà**.

Tale diritto, corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

In ordine al secondo profilo, i beni, di cui sopra enumerati costituenti il LOTTO N° 1, sono univocamente individuati come da stralcio planimetrico catastale, nonché rilievo satellitare riportati:



Foto N. 01_a < Rilievo aerofotogrammetrico della zona di interesse con riferimento all'immobile in oggetto - MUGNANO DEL CARDINALE (AV) - Via Aldo Moro n° 8 - Alleg. N. 03 >

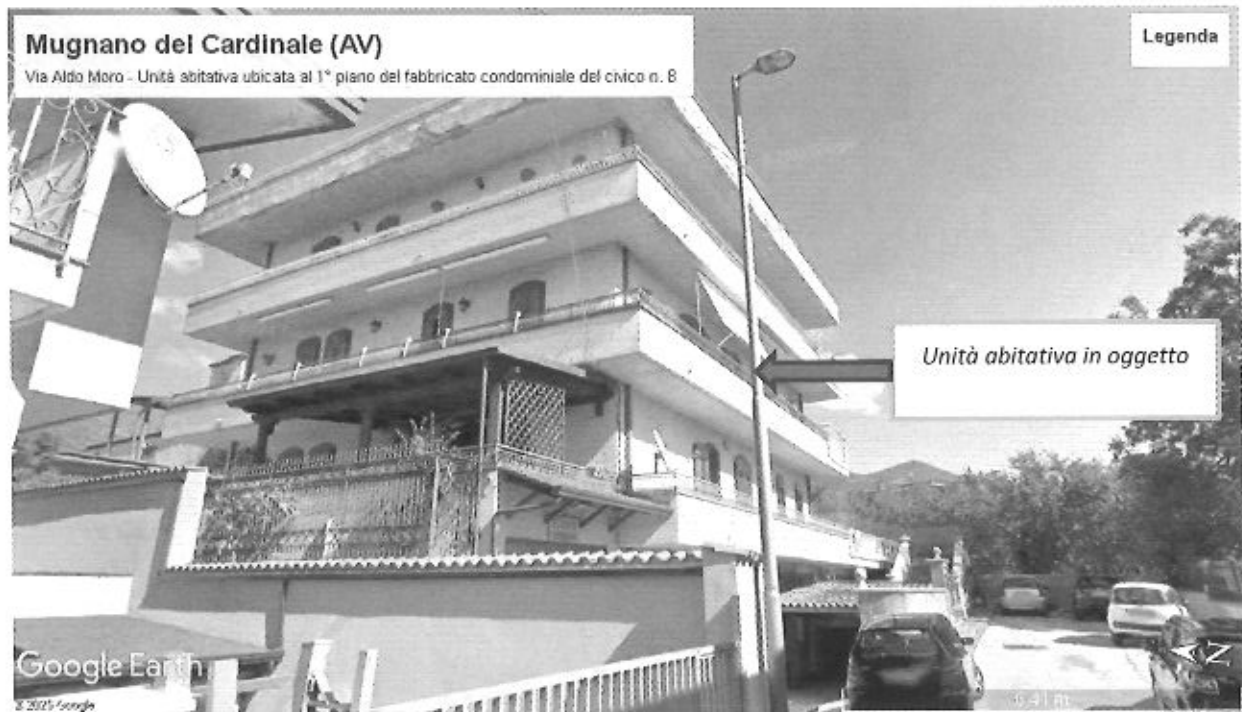
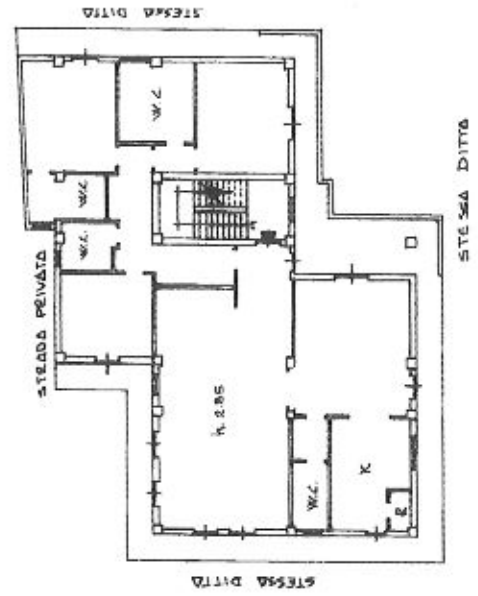


Foto N. 01_b < Rilievo satellitare - Unità abitativa in oggetto ubicata al piano primo dello stabile - MUGNANO DEL CARDINALE (AV) - Via Aldo Moro n° 8 - Alleg. N. 03 >

MOD. AN (2021)
 L. 12/10/2018
 0005
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 12-4-1986, n. 682)
 Planimetria di A.T.U. in Comune di MUGNANO DEL CARDINALE, Via ALDO MORO

PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:200

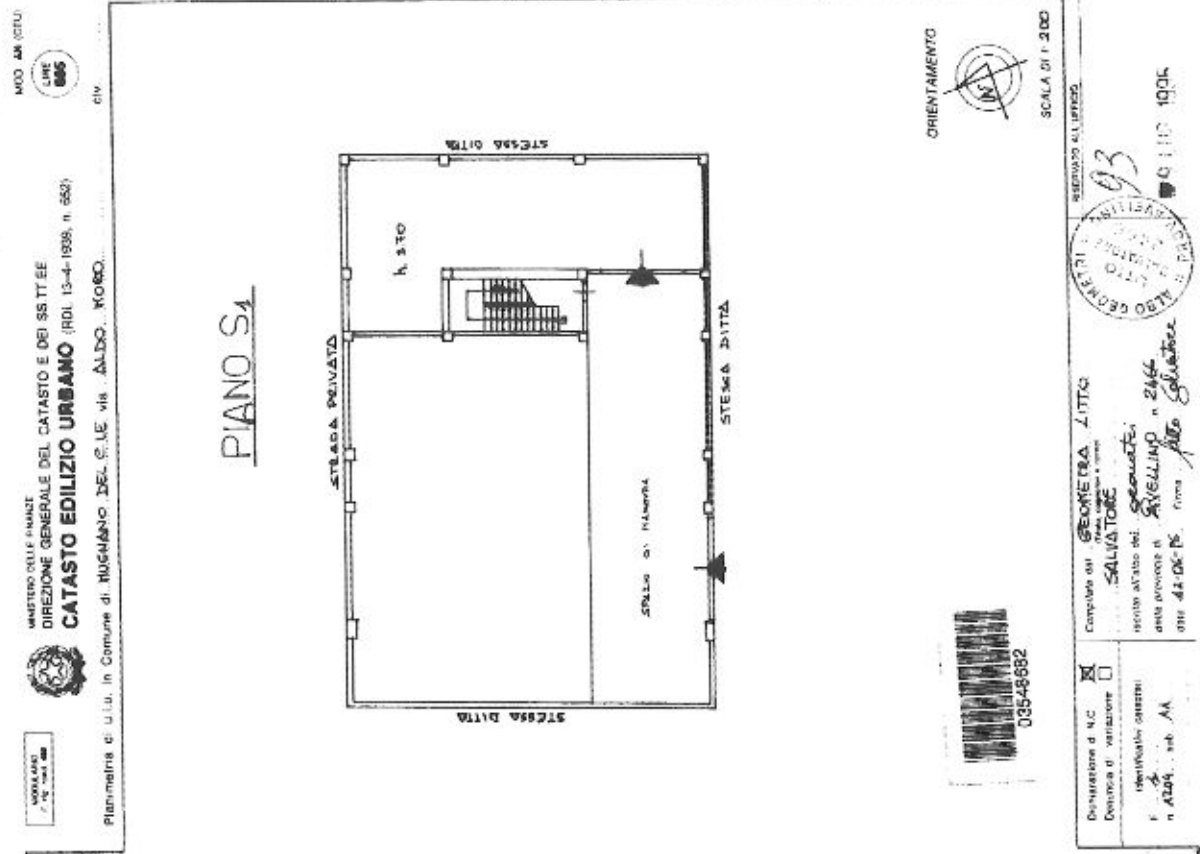


Completato dal **GEOMETRA ALITO SALVATORE**
 (spetto alfab. an. **GEOMETRA SALVATORE**)
 della provincia di **AVELLINO**, n. 2465
 del 11-04-16. Firmo *Alito Salvatore*

Denominazione di N.C.
 Denominazione di variazione
 Significativa cessazione
 n. 1204, sub. 5

03548668

Immagine n. 2 <Planimetria catastale dell'unità abitativa in oggetto -
 MUGNANO DEL CARDINALE (AV) - Via Aldo Moro n° 8
 Foglio 1 - Part.lla 1204 - Sub 5 - Piano Primo - All. N. 0 3>



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 662)
 Planimetria di U.I. in Comune di MUGNANO DEL CARDINALE via ALDO MORO.
 CIV. 035648682

COMPILATO DA
 GEOMETRA LITTO
 SALVO TORRE
 UFFICIO AL CATASTO DEL
 COMUNE DI AVELLINO n. 246
 data approvazione
 01/04/2015
 Firma: *Salvo Torre*

035648682

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SEGNATO AL CATASTO

035648682

Immagine n. 3 <Planimetria catastale del garage annesso all'unità abitativa in oggetto - MUGNANO DEL CARDINALE (AV) - Via Aldo Moro n° 8 Foglio 1 - Part.lla 1204 - Sub 11 - Piano S1 - All. N. 0 3>

Dai sopralluoghi eseguiti, nonché dall'esame di verifica della documentazione in atti e stato dei luoghi riferiti ai beni, il Lotto in esame, risulta autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali.

L'unità abitativa in oggetto con annesso garage, riportati al **Foglio 1** con l'identificativo catastale **Part.IIa 1204 - Sub 5/11 - Piano Primo (A/2) - S1 (C/6)**, è ubicata in MUGNANO DEL CARDINALE (AV), alla via Aldo Moro n° 8, posizionata in ZONA CENTRALE DELLO ABITATO - Codice di Zona B1. (*Alleg. N. 3 (<Rilievo tecnico -fotografico >); Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >);*

3.2 Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Il lotto N. 1, oggetto della presente procedura, è costituito dall'unità residenziale con annesso garage pertinenziale, compresi nel fabbricato condominiale in cemento armato costruito nel periodo (fine anni 80, inizio anni 90), ubicato nella zona CENTRALE DELLO ABITATO del Comune di MUGNANO DEL CARDINALE (AV), precisamente alla via Aldo Moro n° 8.

Lo stabile si eleva su cinque livelli: piano seminterrato - rialzato - primo - secondo e terzo;

L'immobile condominiale in oggetto è dotato di due ampi accessi dalla strada Via Aldo Moro "8" su cui prospetta.: ingresso pedonale e carrabile.

E' riportata in Catasto F. al Foglio 1 – Part.IIa 1204 – Sub 5/11

L'unità residenziale, ubicata al piano primo dell'immobile condominiale è servita da una ammirevole ampia scala interna a doppia rampa in granito, posizionata in zona centrale dello stabile, alla quale si accede attraverso loggia antistante del piano rialzato, a quest'ultimo si accede mediante grande rampa di scale esterna da via Aldo Moro "8" come di seguito riportato.

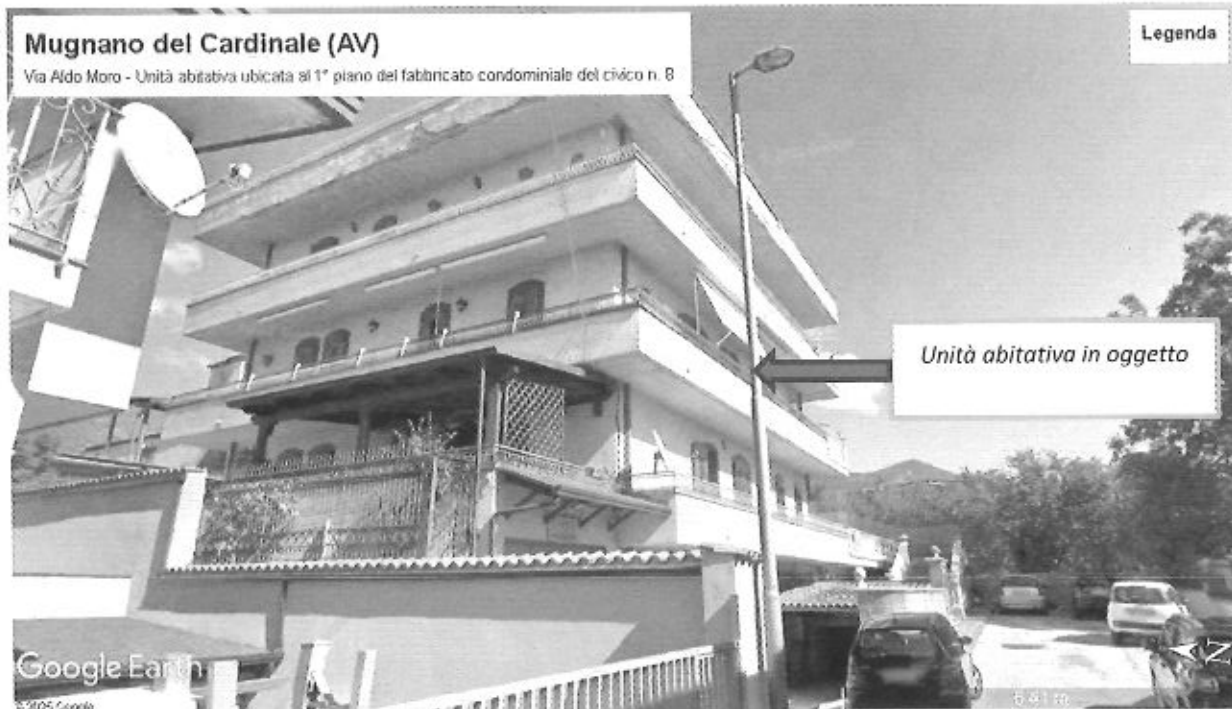


Foto N. 01 b < Rilievo satellitare - Unità abitativa in oggetto ubicata al piano primo dello stabile - MUGNANO DEL CARDINALE (AV) - Via Aldo Moro n° 8 - Alleg. N. 03 >



Foto N. 02 < Immobile in oggetto - Particolare: accesso da Via Aldo Moro N. 8 - Alleg. N. 03 >



Foto N. 03 < Immobile in oggetto – Particolare: accesso garage/deposito da Via Aldo Moro N. 8 – Alleg. N. 03 >



Foto N. 04 < Particolare: loggia scoperta(piano rialzato) antistante il vano scala di comunicazione ai vari piani – Alleg. N. 03 >



Foto N. 05 < Particolare: ingresso al vano scala di comunicazione per i vari piani – Alley. N. 03 >

Dall' ingresso scala, mediante pregevole scala interna in granito a doppia rampa, con ringhiera in ferro battuto, si giunge al piano primo e quindi all'unità abitativa in oggetto, che possiede una maestosa porta di ingresso in legno pregiato (in stato eccellente).



Foto N. 06 < Particolare: scala a doppia rampa in granito con ringhiera in ferro battuto - Stato eccellente - Alleg. N. 03 >



Foto N. 08 < Particolare: portoncino d' ingresso all'unità abitativa in legno pregiato - Stato eccellente – Alleg. N. 03 >

L'unità abitativa è dotata di un ingresso salone di ampia quadratura con pavimentazione in marmo chiaro.
Dal salone d'ingresso, procedendo sulla sinistra, attraverso ampia e ammirevole porta si accede nella zona soggiorno e quindi in cucina.



Foto N. 10 < Particolare: salone d' ingresso di ampia quadratura – Alleg. N. 03 >



Foto N. 11 < Particolare: ammirevole porta d' ingresso di accesso alla zona soggiorno_cucina – Alleg. N. 03 >



Foto N. 12 < Particolare: soggiorno – Alleg. N. 03 >



Foto N. 13 < Particolare: tinello _ cucina – Alleg. N. 03 >



Foto N. 14 < Particolare: dispensa_cucina – Alleg. N. 03>

La cucina è dotata di dispensa di cui alla foto sopra riportata.

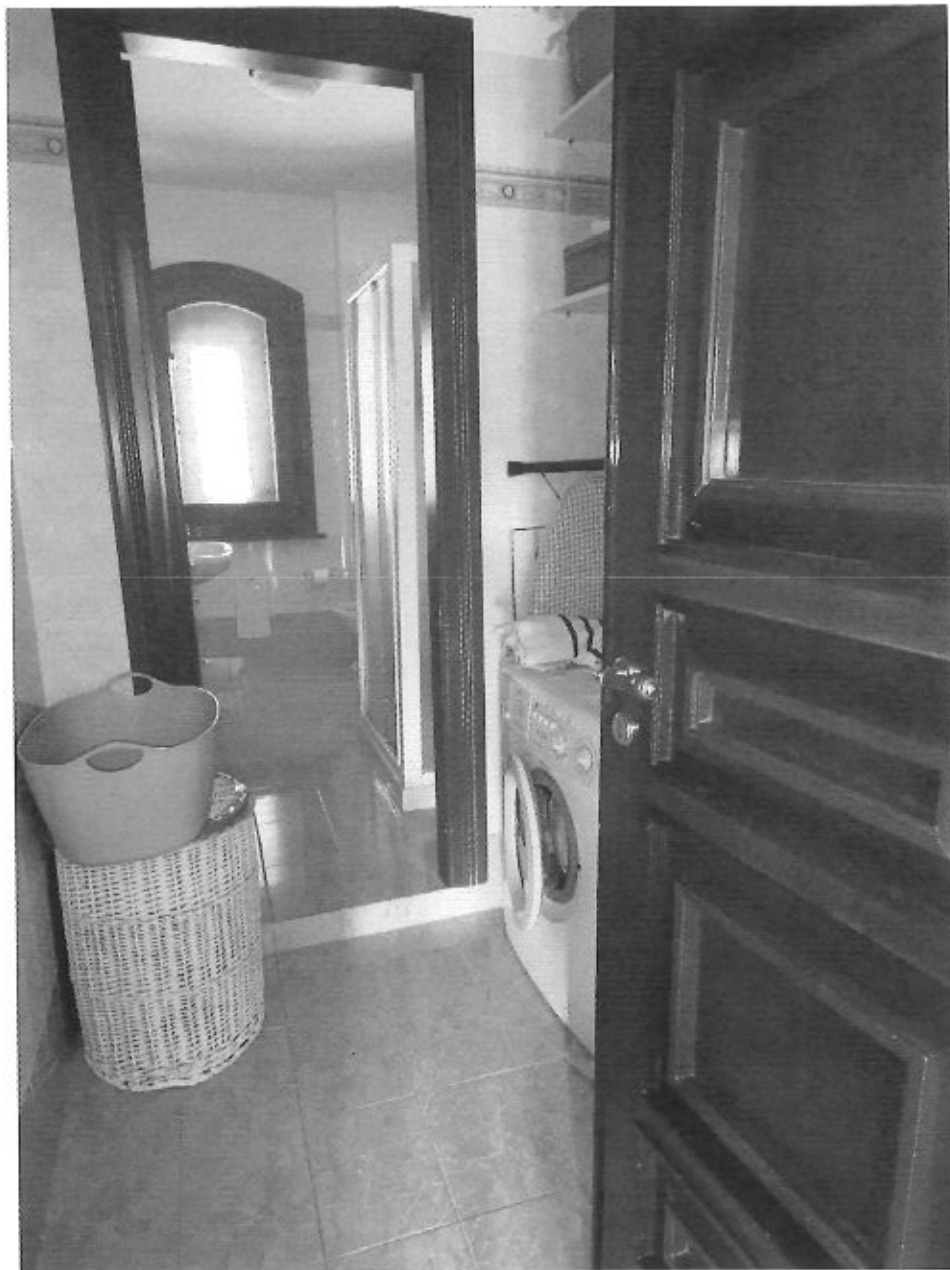


Foto N. 15 < Particolare: WC_ zona giorno – Alleg. N. 03 >

La zona giorno è dotata di relativo servizio.



Foto N. 16 < Particolare: WC_ area giorno – Alleg. N. 03 >

Perimetralmente l'unità abitativa è circondata di balcone/terrazzo come in foto riportate.



Foto N. 17 < Particolare: balcone che contorna l'unità abitativa – Alleg. N. 03 >



Foto N. 18 < Particolare: balcone che contorna l'unità abitativa – Alleg. N. 03 >



Foto N. 19 < Particolare: balcone che contorna l'unità abitativa – Alleg. N. 03 >



Foto N. 20 < Particolare: balcone che contorna l'unità abitativa – Alleg. N. 03 >

Dal salone, in prossimità dell'ingresso, si accede sulla destra alla zona notte costituita da tre ampie e rilevanti camere da letto con altrettanti ampi e rilevanti bagni come di seguito riportato. La zona notte è disimpegnata da due aree/corridoi .



Foto N. 21 < Particolare: porta ingresso zona notte, adiacente ingresso _salone – Alleg. N. 03>



Foto N. 22 < Particolare: disimpegno _1 - zona notte, adiacente ingresso salone - Alleg. No3 >



Foto N. 23 < Particolare: camera da letto N_1 - Alleg. N. 03 >



Foto N. 26 < Particolare: WC 1 - Zona notte - Alleg. N. 03 >



Foto N. 27 < Particolare: WC 1 - Zona notte - Alleg. N. 03 >



Foto N. 28 < Particolare: disimpegno_2 - Zona notte, a seguire disimpegno_1 – Alleg. N. 03 >



Foto N. 29 < Particolare: camera da letto N_2 - Alleg. N. 03 >



Foto N. 31 < Particolare: WC_2 interno camera da letto N_2 – Alleg. N. 03 >



Foto N. 32 < Particolare: camera da letto N_3 - Alleg. N. 03 >



Foto N. 34 < Particolare: WC_3_Zona notte - Alleg. N. 03 >



Foto N. 35 < Particolare: ingresso garage – Alleg. N. 03 >



Foto N. 36 < Particolare: area di manovra - Ingresso garage – Alleg. N. 03 >



Foto N. 38 < Particolare: garage di proprietà – Alleg. N. 03

L'unità abitativa è dotata di garage annesso di notevoli dimensioni, con ampia porta ingresso scorrevole da Via Aldo Moro "8". Allo stato attuale del sopralluogo, la parte di garage di proprietà, non risulta delimitata da tramezzature, quindi circoscritta, come riportato in planimetria catastale, tuttavia facilmente individuabile. L'accesso al garage avviene mediante ampia e utile area di manovra. Il tutto come riportato nelle relative planimetriche catastali di seguito allegate, sia per quanto riguarda l'unità abitativa che il garage annesso.

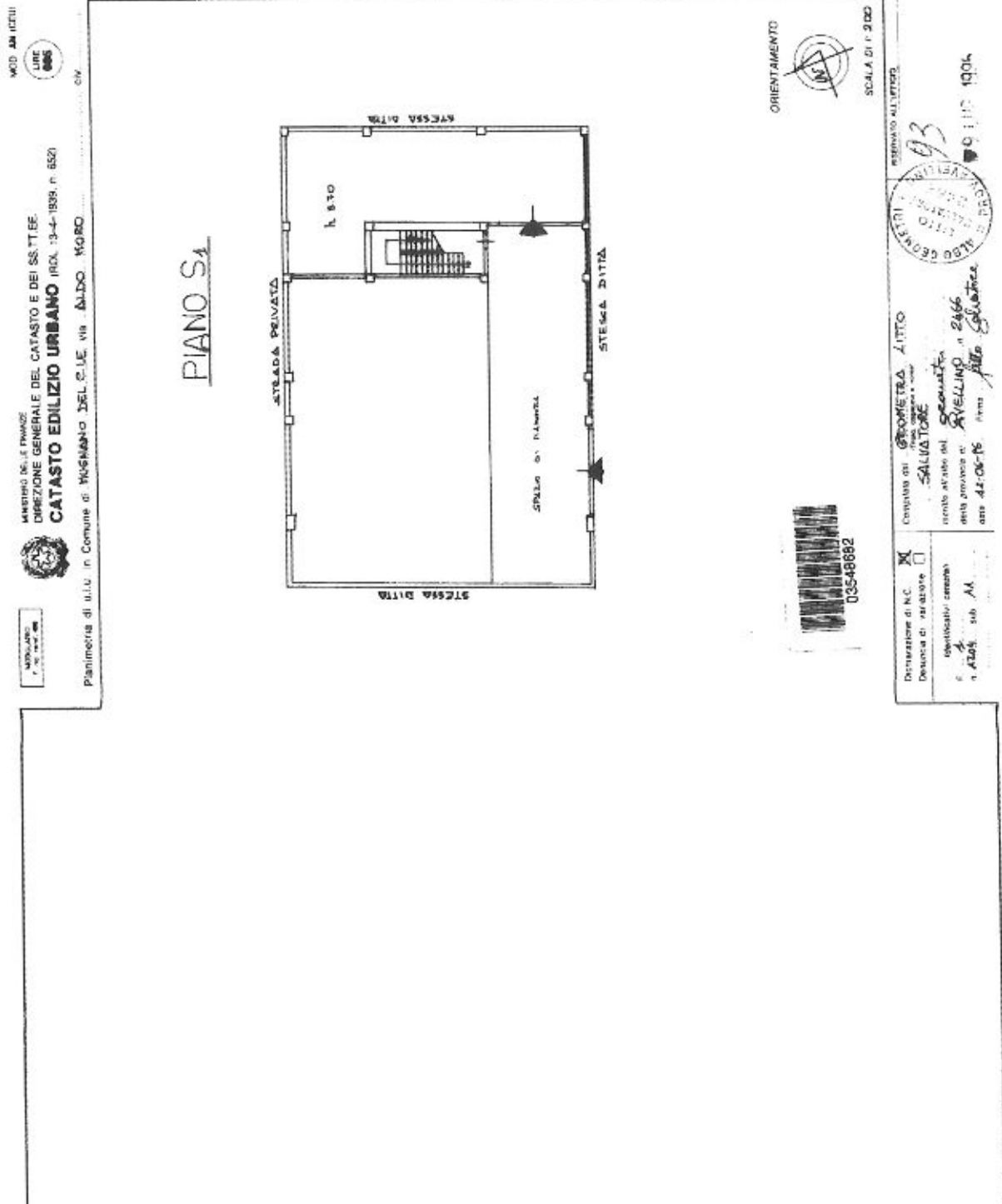


Immagine n. 3 <Planimetria catastale del garage annesso all'unità abitativa in oggetto - Foglio 1 - Part.lla 1204 - Sub 11 - Piano S1 - All. N. 0 3>

L'unità immobiliare presenta le seguenti **caratteristiche costruttive**:

- strutture portanti in cemento armato e solai in latero - cemento;
- finitura interne costituite da intonaco tinteggiato in ottime condizioni;
- pavimento in marmo in tutti gli ambienti, di ottimo livello qualitativo;
- porta di ingresso di caposcala in legno pregiato;
- le porte interne sono in legno pregiato, oscei dire spettacolari;
- infissi in legno di ottima qualità con semplice vetro, con persiane in legno.
- Gli ambienti godono di ottima illuminazione ed aerazione.

Nel complesso, lo stato di conservazione interno è ottimo.

L'unità è dotata di impianti: idrico, elettrico realizzati sotto traccia, nonché fognario in ottimo stato.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo dell'acquedotto comunale, l'approvvigionamento del gas avviene tramite rete pubblica. L'impianto di riscaldamento è presente, così anche quello di raffrescamento.

Altrettanto può dirsi del locale garage al piano seminterrato che è di ampia quadratura, ottima altezza, ed in buono stato manutentivo.

Allo stato attuale non si è riusciti a risalire per l'unità abitativa in oggetto alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Secondo il Decreto-Legge 4 giugno 2013, n. 63, a partire dal 6 giugno 2013, in caso di compravendita di immobili è obbligatorio possedere un Attestato di Prestazione Energetica (APE). Questo deve essere redatto e firmato da un tecnico qualificato, iscritto nell'elenco dei certificatori della Regione Campania, con un costo medio di circa 350 euro. L'APE deve rispettare le normative in vigore dal 29 giugno 2016, stabilite dalle UNI e UNI/TS, che fanno parte della legge 90/2013 (convertita dal Decreto Legislativo 63/2013) e dei decreti attuativi successivi, tra cui i tre decreti del 26 giugno 2015 pubblicati in Gazzetta Ufficiale il 15 luglio 2015.

(Alleg. N. 3 (<Rilievo tecnico -fotografico >); (Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >); (Alleg. N. 6 (<Documentazione Tecnico - Urbanistica >)).

3.3 Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene

Il C.T.U. in data 20/10/2025 acquisiva la documentazione catastale dei beni pignorati presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Avellino.

Alla data sopra indicata l'identificazione catastale dei beni pignorati componenti il Lotto in esame era la seguente:

LOTTO N. 1:

Immobili siti nel **Comune di MUGNANO DEL CADINALE (AV) alla Via Aldo Moro n° 8.**

Unità abitativa con annesso garage

GRUPPO A)

- **Abitazioni di tipo civile di categoria A/2** alla Via Aldo Moro, di vani 9,5 riportato nel NCEU al **Foglio 1 Particella 1204 Subalterno 5** (VARIAZIONE del 19/10/2018 Pratica n. AV0105433 in atti dal 19/10/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.21610.1/2018)
- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Aldo Moro di mq 96 riportato nel NCEU al **Foglio 1 Particella 1204 Subalterno 11** (VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie)

<i>Titolarità</i>	<i>PIENA PROPRIETA'</i>	<i>Quota</i>	<i>1000/1000</i>
-------------------	-------------------------	--------------	------------------

Attuale Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1000/1000** di **piena proprietà**.

Gli identificativi catastali del bene, come sopra identificati, corrispondono a quanto indicato nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento, nonché nell' Atto pubblico del Notar **Pirolì Nicola Virgilio Angelo** del **12 gennaio 2011** repertorio n. **37000/12571**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Avellino** in data **13 gennaio 2011** al numero di registro generale **721** e numero di registro particolare **595**, con cui [REDACTED] **donavano** [REDACTED]

[REDACTED] che accettava, la consistenza immobiliare sita in **MUGNANO DEL CARDINALE (AV) alla Via Aldo Moro n° 8.**

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 11 settembre 2015 al n. 923 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

- In data 7 febbraio 2022 al n. 144 di inefficacia totale.

Sono state acquisite a tal fine, le visure catastali storiche aggiornate all'attualità, planimetrie catastali dei beni pignorati, nonché certificazioni ipotecarie.

Non vi sono modifiche degli identificativi catastali successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Stato attuale dei beni di cui al Lotto in esame

In seguito ai sopralluoghi eseguiti, il sottoscritto visionava l'immobile e accertava che lo stato reale dei luoghi, così come rappresentato in planimetria catastale presente in atti, risultava conforme alle planimetrie urbanistiche richieste presso il Comune di Mugnano del Cardinale (AV) - Sezione Urbanistica, tranne per il garage, la superficie destinata non è delimitata, come riportato nelle planimetrie catastali, l'ambiente risulta unico. Risulta una lieve difformità, non rilevante ai fini urbanistici, sanabile con una semplice CILA.

(Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >); (Alleg. N. 6 (<Documentazione Urbanistica >).

3.4 Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N1: piena proprietà dell' esecutato [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1000/1000**, di unità abitativa con annesso garage di pertinenza, siti in Mugnano del Cardinale (AV) alla Via Aldo Moro n. 8.

L'unità abitativa in oggetto, ubicata al piano primo del fabbricato condominiale [REDACTED] è **costituita da 9,5 vani**, con prospetto principale su traversa Via Aldo Moro n. 8, da cui accede con ingresso pedonale e carrabile, riportata in Catasto F. al **Foglio 1 - Part.IIa 1204 - Sub 5 - A/2**. L'unità abitativa in esame, posizionata in zona centrale dell'abitato - Codice di Zona B1, è dotata di garage annesso riportato in Catasto F. al **Foglio 1 - Part.IIa 1204 - Sub 11 - C/6**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione

catastale. L'unità residenziale fa parte del fabbricato condominiale realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento intorno gli anni 1989 -1992.

Titoli abilitativi:

Concessione Edilizia n. 23 del 23/08/1989;

Pratica di Condonò Edilizio N. 1516 del 08 Marzo 2000, allo stato attuale, non ancora totalmente perfezionata.

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie urbanistiche - catastali, tranne presenta una lieve difformità non rilevante ai fini urbanistici nell'area garage (non delimitata).

PREZZO BASE d'ASTA proposto arrot. euro 485.180,00

3.5 Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Si riporta a seguire, oltre alla provenienza in capo al debitore, l'elenco di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, **datata 10/09/2025**, dando continuità nelle trascrizioni (come da certificazione notarile depositata).

UNITÀ ABITATIVA

1. Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di **Mugnano del Cardinale (AV)**, alla **Via Aldo Moro**, piano primo, censita al **Catasto Fabbricati** del predetto Comune al **Foglio 1, particella 1204, subalterno 5**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza **9,5 vani**, superficie catastale **308 mq** (293 mq al netto delle aree scoperte), rendita catastale **€ 613,29**.

a) Costituzione catastale

L'unità immobiliare risulta **costituita al Catasto Fabbricati in data 09/07/1996**, con classamento a tavolo (pratica n. 93.1/1996), registrata in atti il 24/11/1998.

b) Primo titolo di provenienza

In forza di **atto di divisione** rogato in data **20/11/1999** dal Notaio **Nicola Piroli**, repertorio n. 27938, registrato il 07/12/1999 e successivamente volturato:

- [REDACTED] acquisisce la **piena proprietà per l'intero (1000/1000)** dell'immobile.

c) Donazione con riserva di usufrutto

Con **atto di donazione** del **20/11/1999**, rogato dal medesimo Notaio Nicola Piroli (rep. n. 27938):

- [REDACTED] acquisisce la **nuda proprietà per 1000/1000**;
- [REDACTED] si riserva l'**usufrutto per 1000/1000**.

Tale assetto permane sino al **12/01/2011**.

d) Donazione della piena proprietà

Con **atto di donazione accettata** del **12/01/2011**, rogato dal Notaio **Nicola Virgilio Piroli**, repertorio n. 37000, registrato e volturato in data 13/01/2011:

- [REDACTED] acquisisce la **piena proprietà per 1/1** dell'immobile.

A seguito di tale atto risultano **estinti i precedenti diritti di nuda proprietà e usufrutto**.

e) Intestazione attuale

Alla data della visura catastale (**20/10/2025**), l'immobile risulta **intestato esclusivamente a** [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per l'intero, con successivi aggiornamenti planimetrici e metrici effettuati in data **19/10/2018**, che non incidono sui diritti reali.

2. Valutazione delle criticità giuridiche ai fini dell'esecuzione immobiliare

a) Presenza di atti di donazione

La provenienza dell'immobile è **interamente di natura donativa**, in quanto:

- donazione del 1999 (nuda proprietà);

- donazione del 2011 (piena proprietà).

Elemento rilevante ai fini dell'esecuzione forzata e della commerciabilità del bene.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 11 settembre 2015 al n. 923 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
- In data 7 febbraio 2022 al n. 144 di inefficacia totale.

GARAGE ANNESSO

1. Ricostruzione dei passaggi di proprietà

- **Identificazione dell'immobile**

Unità immobiliare ad uso **autorimessa / box** sita nel Comune di **Mugnano del Cardinale (AV)**, alla **Via Aldo Moro**, piano **S1**, censita al **Catasto Fabbricati** del predetto Comune:

- **Foglio:** 1
- **Particella:** 1204
- **Subalterno:** 11
- **Categoria:** C/6
- **Classe:** 2
- **Consistenza:** 96 mq
- **Rendita catastale:** € 247,90

a) Costituzione catastale

L'unità immobiliare risulta **costituita al Catasto Fabbricati in data 09/07/1996**, mediante **classamento a tavolo** (pratica n. 93.2/1996), registrato in atti il **24/11/1998**, con attribuzione della categoria C/6.

b) Assetto proprietario originario

Dalla visura storica emerge che, **a seguito della costituzione catastale**, il bene risultava intestato a più soggetti ([REDACTED]
[REDACTED]), con diritti **da verificare**, sino alla definizione degli assetti proprietari intervenuta nel 1999. Tale fase risulta **superata** dai successivi atti notarili di divisione.

68

c) Atto di divisione

Con **atto di divisione** rogato in data **20/11/1999** dal Notaio **Nicola Piroli**, repertorio n. 27938, trascritto presso la Conservatoria di Avellino (trascrizione n. 15214.1/1999) e successivamente volturato:

- [REDACTED]
acquiesce la **piena proprietà per l'intero (1000/1000)** dell'immobile, in regime di separazione dei beni.

d) Donazione con riserva di usufrutto

Con **atto di donazione** del **20/11/1999**, rogato dal medesimo Notaio **Nicola Piroli** (rep. n. 27938):

- [REDACTED] acquisisce la **nuda proprietà per 1000/1000**;
- [REDACTED] si riserva l'**usufrutto per 1000/1000**.

Tale assetto permane **fino al 12/01/2011**.

e) Donazione della piena proprietà

Con **atto di donazione accettata** del **12/01/2011**, rogato dal Notaio **Nicola Virgilio Piroli**, repertorio n. 37000, presentato con Modello Unico n. 595.2/2011 e registrato il 13/01/2011:

- [REDACTED]
acquiesce la **piena proprietà per 1/1** dell'unità immobiliare.

Con tale atto risultano **estinti i precedenti diritti di usufrutto e nuda proprietà**.

f) Intestazione attuale

Alla data della visura catastale (**20/10/2025**), l'immobile risulta:

- **intestato esclusivamente a** [REDACTED] proprietaria per l'intero;
- con aggiornamento catastale del **09/11/2015** limitato all'inserimento dei dati di superficie, **senza incidenza sui diritti reali**.

2. Valutazione delle criticità giuridiche ai fini dell'esecuzione immobiliare

a) Provenienza donativa

Anche il bene censito al **subalterno 11** presenta **provenienza interamente donativa**, derivante:

- da donazione del 1999 (nuda proprietà);
- da donazione del 12/01/2011 (piena proprietà).

Profilo giuridico analogo a quello dell'unità abitativa (sub 5).

Elemento rilevante ai fini dell'esecuzione forzata e della commerciabilità del bene.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 11 settembre 2015 al n. 923 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

- In data 7 febbraio 2022 al n. 144 di inefficacia totale.

(Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >).

3.6 **Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Dalla documentazione acquisita, come da richiesta inoltrata in data 16/10/2025 protocollata con N. 0008889 del 17-10-2025, presso il comune di Mugnano del Cardinale (AV), ed allegata agli atti, risulta che l'unità residenziale di cui al **LOTTO N. 1**, con annesso garage, oggetto della presente procedura è ubicata in Mugnano del Cardinale (AV) alla Via Aldo Moro n. 8, **riportata in Catasto F. del Comune di Mugnano del Cardinale (AV) - Regime: piena proprietà di [REDACTED] per la quota di 1000/1000.**

GRUPPO A)

- **Abitazioni di tipo civile di categoria A/2** alla Via Aldo Moro, di vani 9,5
riportato nel NCEU al **Foglio 1 Particella 1204 Subalterno 5**
(VARIAZIONE del 19/10/2018 Pratica n. AV0105433 in atti dal 19/10/2018
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.21610.1/2018)

- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** (senza fine di lucro) di categoria

C/6 alla Via Aldo Moro di mq 96 riportato nel NCEU al **Foglio 1**

Particella 1204 Subalterno 11 (VARIAZIONE del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie)

Titolarità	PIENA PROPRIETA'	Quota	1000/1000
-------------------	-------------------------	--------------	------------------

Attuale Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà**.

Gli identificativi catastali del bene, come sopra identificati, corrispondono a quanto indicato nella nota di

trascrizione e nell'atto di pignoramento, nonché nell' Atto pubblico del Notar **Piroli Nicola Virgilio**

Angelo del **12 gennaio 2011** repertorio n. **37000/12571**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di

Pubblicità Immobiliare di **Avellino** in data **13 gennaio 2011** al numero di registro generale **721** e numero

di registro particolare **595**, con cui [REDACTED] **donavano alla**

[REDACTED], che accettava, la consistenza immobiliare sita in **MUGNANO DEL**

CARDINALE (AV) alla **Via Aldo Moro n° 8**.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 11 settembre 2015 al n. 923 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

- In data 7 febbraio 2022 al n. 144 di inefficacia totale.

I beni sopra indicati sono univocamente individuati come da stralcio planimetrico catastale riportato.

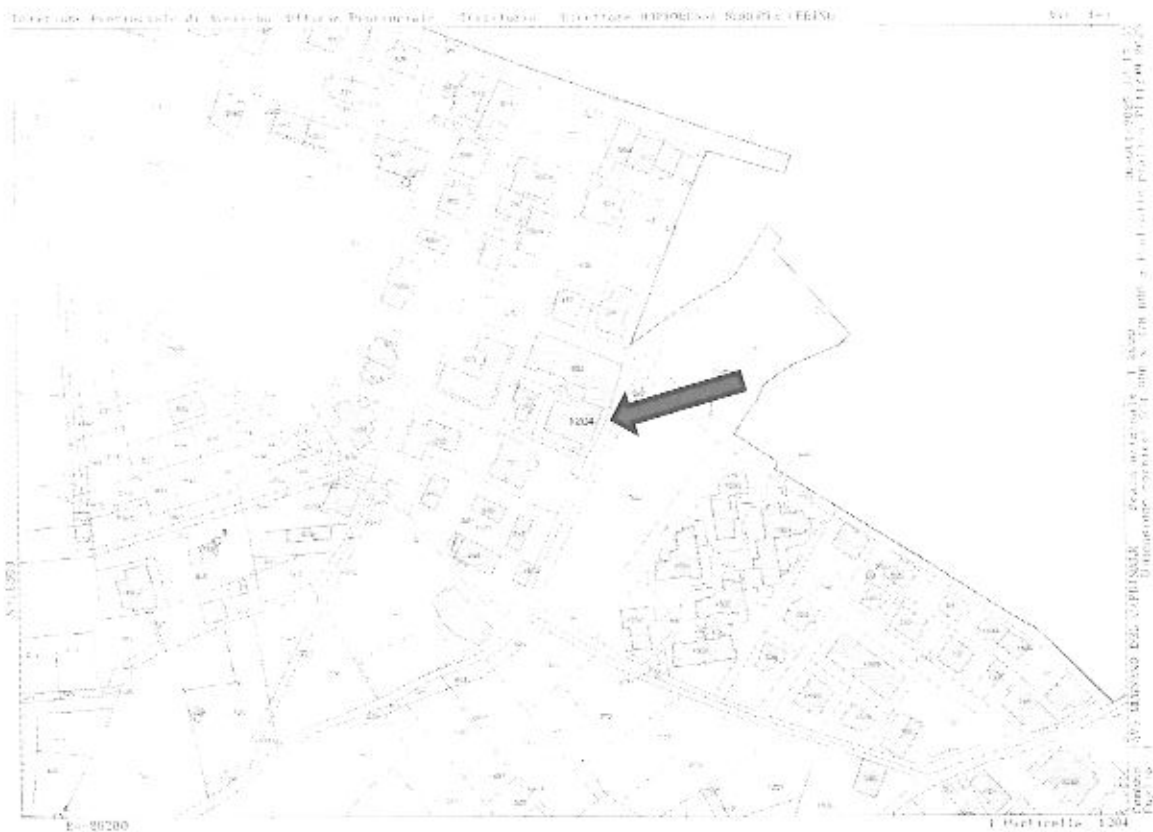


Immagine N. 1 <Allegato planimetrico della zona con riferimento al fabbricato in oggetto - Foglio 1 - Part.lla 1204 - Sub 11/5 - Piano S1 - Primo - All. N. 0 3>

Dalla documentazione acquisita agli atti, rilasciata dalla Sezione Urbanistica del Comune di Mugnano del Cardinale (AV) risulta che:

il fabbricato, di cui fa parte l'unità residenziale con annesso garage sopra indicati, è stato edificato con i Provvedimenti/titoli abilitativi di seguito riportati ed allegati:

1. Concessione Edilizia N. 23 del 23/08/1989;
2. Richiesta di Condono Edilizio N. 1516 del 08/03/2000, allo stato attuale non ancora perfezionata.

L'unità residenziale in oggetto è ubicata al piano primo del fabbricato condominiale che si eleva su cinque livelli, è **costituita da 9,5 vani**, con prospetto principale su traversa Via Aldo Moro n. 8, da cui accede

con ingresso pedonale e carrabile (garage), di cui alle planimetrie catastali riportate sia per l'unità abitativa che per il garage, nonché rilievo tecnico-fotografico allegato:

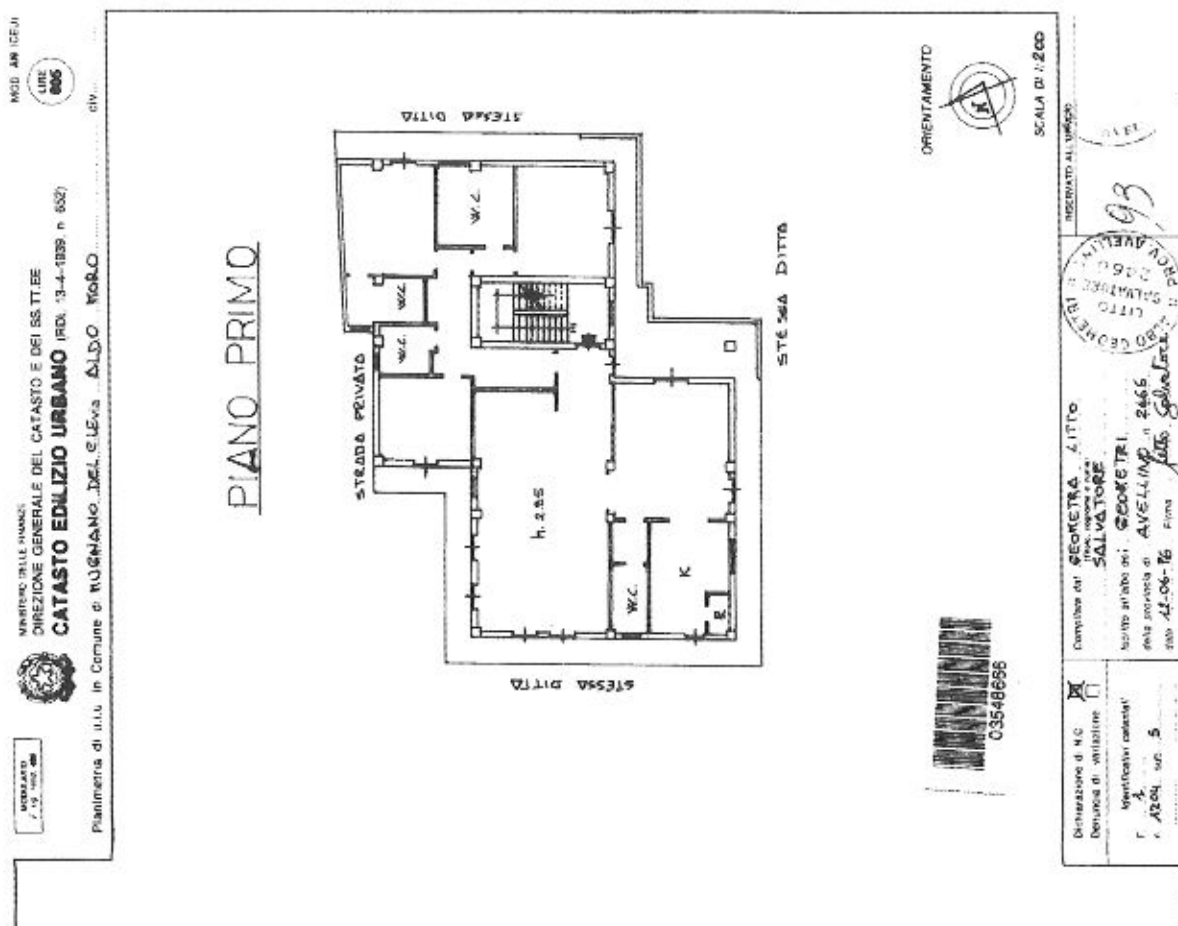


Immagine N. 2 <Planimetria catastale dell'unità abitativa in oggetto - Foglio 1 - Part.lla 1204 - Sub 5 - Piano Primo - All. N. 03>

Ma presentazione: 09/07/1996 - Data: 20/10/2025 - n. T61972 - Richiedente: BNTSLR74S29G902B

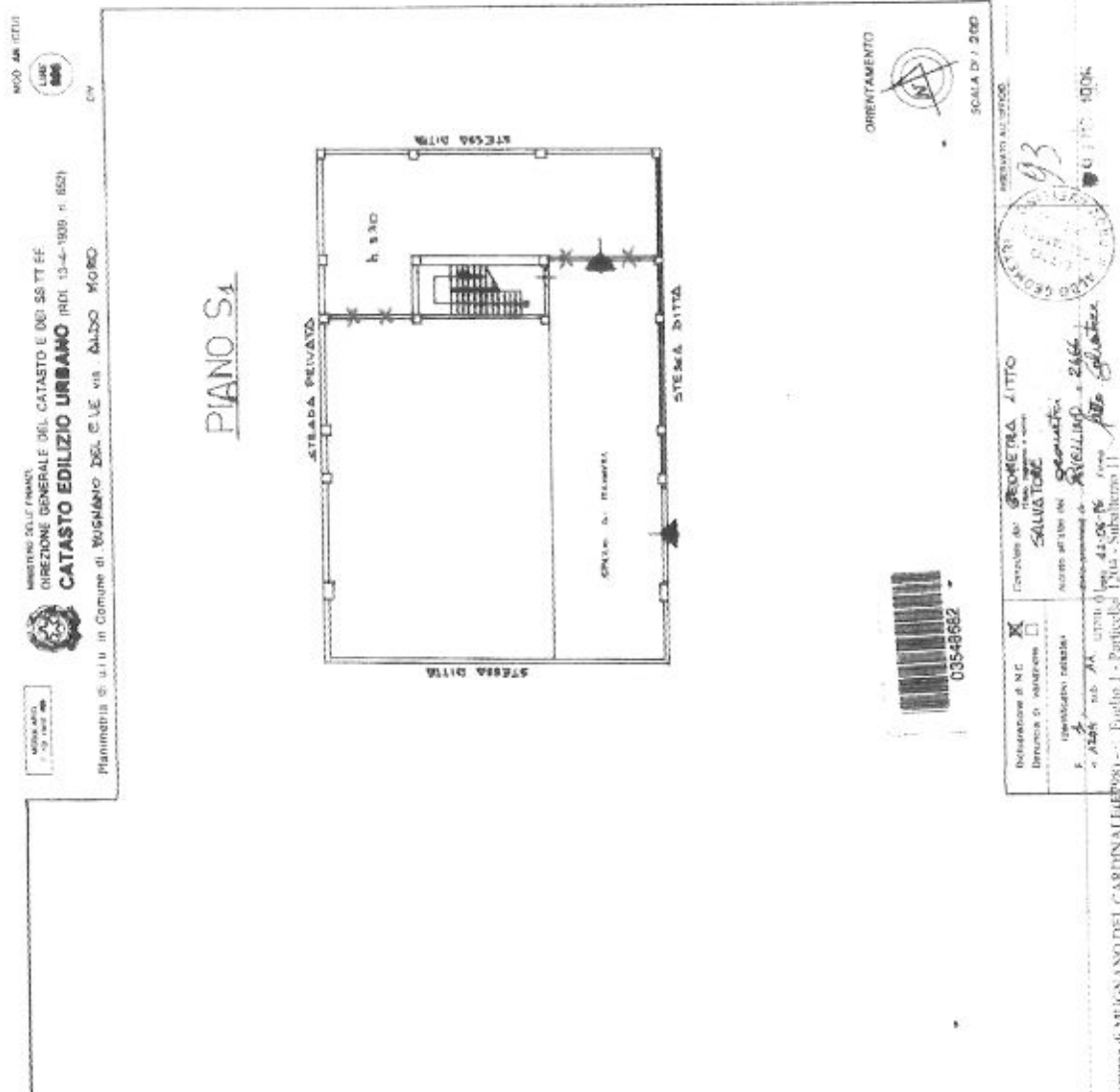


Immagine N.4 <Planimetria catastale del garage annesso all'unità abitativa in oggetto - Foglio 1 - Part.lla 1204 Sub 11 - Piano S1 - Allo stato attuale l'area garage è aperta, non è delimitata, come riportato in planimetria catastale (evidenziata con x in rosso) - All. N. 0 3>

Lo stato dei luoghi è rigorosamente conforme alle planimetrie urbanistiche - catastali allegate, tranne la non delimitazione dell'area garage sopra riportata in planimetria, evidenziata con (x) in rosso.

Quanto presente rientra fra gli abusi lieve entità, poco rilevante ai fini urbanistici, sanabile con una semplice CILA.

3.7 Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'unità residenziale di cui al **LOTTO N. 1**, con annesso garage, oggetto della presente procedura, ubicati in Mugnano del Cardinale (AV) alla Via Aldo Moro n. 8, riportati in Catasto Fabbricati come segue:

GRUPPO A)

- **Abitazioni di tipo civile di categoria A/2** alla Via Aldo Moro, di vani 9,5
riportato nel NCEU al **Foglio 1 Particella 1204 Subalterno 5**
(VARIAZIONE del 19/10/2018 Pratica n. AV0105433 in atti dal 19/10/2018
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.21610.1/2018)
- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** (senza fine di lucro) di categoria
C/6 alla Via Aldo Moro di mq 96 riportato nel NCEU al **Foglio 1**
Particella 1204 Subalterno 11 (VARIAZIONE del 09/11/2015 –
Inserimento in visura dei dati di superficie)

Titolarità	PIENA PROPRIETA'	Quota	1000/1000
-------------------	-------------------------	--------------	------------------

“Attuale Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà**”

alla data del sopralluogo erano occupati dal [REDACTED] con il suo nucleo familiare (moglie), presente al sopralluogo in qualità di delegato [REDACTED]

Il sig. [REDACTED] in tal contesto dichiarava che gli immobili erano occupati in virtù del diritto di abitazione riservato in proprio favore con atto del 22 novembre 1999 (tale diritto è in fase di verifica di controllo da parte del custode giudiziario), comunque **chiedeva AUTORIZZAZIONE** a restare nella detenzione degli immobili, come da DICHIARAZIONE resa a verbale del 29/10 – 19/11/2025.

3.8 Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'esame delle informazioni desunte in collaborazione con il custode giudiziario, dalle ispezioni ipotecarie eseguite in ordine all'esistenza di vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene pignorato si precisa quanto segue:

- non risulta che sussistono altre procedure esecutive pendenti;
- non risulta che sussistano procedimenti giudiziari civili.

Sul bene pignorato non vi sono atti impositivi di servitù, risultanti dai Registri Immobiliari.

Inoltre, l'esperto verificava la presenza:

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizioni Ipotecarie:

Nel corso del ventennio, l'unità immobiliare in esame è stata oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, registrate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dalle ispezioni ipotecarie e catastali eseguite nel ventennio anteriore al 10/09/2025, risulta quanto segue.

1. Provenienza donativa

Gli immobili pignorati siti nel Comune di Mugnano del Cardinale (AV), censiti al Foglio 1, particella 1204, subalterni 5 (abitazione A/2) e 11 (autorimessa C/6), risultano pervenuti all'attuale proprietaria [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di donazione accettata del 12/01/2011, rogato dal Notaio Nicola Virgilio Piroli.

La provenienza donativa costituisce vincolo giuridico non trascrivibile come gravame, ma rilevante ai fini della commerciabilità del bene e da segnalare nella procedura esecutiva.

2. Domanda giudiziale di revoca

Risulta trascritta domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, promossa dalla Banca Popolare di Bari S.c.p.A., trascritta in data 30/07/2015 ai nn. RG 11683 – RP 9862, gravante sugli immobili in oggetto. Tuttavia, a margine della suddetta trascrizione risulta annotata:

- **inefficacia totale**, annotata in data 07/02/2022.

Pertanto, la domanda giudiziale deve ritenersi priva di efficacia giuridica attuale.

3. Pignoramento immobiliare

Risulta trascritto pignoramento immobiliare in forza di:

- Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino del 25/07/2025,
- trascritto presso la Conservatoria di Avellino in data 10/09/2025 ai nn. RG 15993 – RP 13434,
- a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A.,
- a carico di [REDACTED] per i diritti di piena proprietà (1/1) sugli immobili oggetto di esecuzione.

Trattasi di vincolo pregiudizievole attualmente efficace, oggetto della presente procedura esecutiva.

4. Diritti reali parziali

Dalla certificazione notarile non risultano diritti reali parziali attualmente in essere, quali:

- usufrutto,
- uso,
- abitazione,
- servitù trascritte.

I precedenti diritti di nuda proprietà e di usufrutto risultano **estinti** per effetto della donazione del 12/01/2011.

Conclusione sintetica (formula da CTU)

Gli immobili risultano gravati da pignoramento immobiliare a favore di AMCO S.p.A.; presentano

provenienza donativa, da segnalare ai fini della commerciabilità; non risultano altri vincoli reali o formalità pregiudizievoli efficaci, essendo stata dichiarata l'inefficacia della precedente domanda giudiziale trascritta nel 2015.

A) Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario

- Provenienza donativa degli immobili, derivante da atto di donazione accettata del 12/01/2011, rogato dal Notaio Nicola Virgilio Piroli.
Tale circostanza non costituisce formalità pregiudizievole cancellabile, ma rappresenta vincolo giuridico permanente, rilevante ai fini della commerciabilità del bene anche successivamente al decreto di trasferimento.
- Situazione di fatto e di diritto risultante dai titoli di provenienza e dalle risultanze catastali, salvo quanto eventualmente accertato in sede giudiziaria.

B) Vincoli e oneri che verranno cancellati dalla procedura esecutiva

- Pignoramento immobiliare promosso da AMCO – Asset Management Company S.p.A., trascritto in data 10/09/2025 ai nn. RG 15993 – RP 13434, che sarà cancellato con il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- Domanda giudiziale di revoca trascritta in data 30/07/2015 ai nn. RG 11683 – RP 9862, già annotata come inefficace in data 07/02/2022, e pertanto priva di effetti giuridici e comunque non opponibile all'aggiudicatario.

C) Vincoli ed oneri non risultanti

Dalla certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie non risultano:

- ipoteche volontarie, giudiziali o legali in essere;
- diritti reali di usufrutto, uso o abitazione;
- servitù trascritte;
- contratti di locazione trascritti opponibili alla procedura.

Conclusioni sintetiche del CTU

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano gravati da pignoramento immobiliare, che verrà cancellato con il decreto di trasferimento. Permane a carico dell'aggiudicatario la provenienza donativa dei beni. Non risultano ulteriori vincoli o oneri giuridici opponibili, né formalità pregiudizievoli efficaci diverse da quelle sopra indicate.

Difficoltà urbanistico edilizie e catastali:

L'immobile oggetto del pignoramento è stato realizzato in presenza di titoli abilitativi, non risulta alcuna difficoltà di tipo urbanistico - catastale tranne nella zona garage presenta una lieve difficoltà non rilevante ai fini urbanistici (la superficie di proprietà non risulta delimitata, l'ambiente risulta aperto come evidenziato). *Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >);*
Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >);

3.9 Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

L'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale.

3.10 Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Si è proceduto alla verifica dell'esistenza di censi, livelli e usi civici per i beni facenti parte del presente lotto di vendita. Dalle indagini effettuate si è riscontrato che non esistono gravami consistenti nell'esistenza di tali oneri.

3.11 Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per quanto riguarda le informazioni del presente quesito, il sottoscritto ctu ha messo in atto una serie di indagini conoscitive sulla esistenza di eventuali spese di gestione gravanti sull'immobile, allo stato attuale non risultano spese o procedimenti giudiziari di altro genere gravanti sull'immobile pignorato.

4 Parte II - Criteri e metodologie estimative - Processo di Valutazione del bene - Determinazione del Valore di Mercato

Quesito 12: procedere alla valutazione dei beni

4.1 LOTTO N. 1: Unità abitativa ubicata in Mugnano del Cardinale (AV) - Via Aldo Moro n. 8 - Foglio 1 - Part.lla 1204 - Sub 5 - A/2 - Piano primo; Garage di pertinenza al Piano S1 - Foglio 1 - Part.lla 1204 - Sub 11 - C/6

LOTTO N. 1: Unità abitativa ubicata in Mugnano del Cardinale (AV) - Via Aldo Moro n. 8 - Foglio 1 - Part.lla 1204 - Sub 5 - A/2 - Piano primo; Garage di pertinenza al Piano S1 - Foglio 1 - Part.lla 1204 - Sub 11 - C/6

PIANO SEMINTERRATO			PIANO PRIMO		
Ambiente		mq.	Ambiente		mq.
Garage	S.A.	96,00	Ingresso/Salone	S.U.A	76,07
			Pranzo	S.U.A	35,84
			Cucina	S.U.A	18,27
			Dispensa	S.U.A	1,90
			WC con Disimp - Zona giorno	S.U.A	8,84
			Disimp 1/2 - Zona notte	S.U.A	20,16
			Letto 1	S.U.A	17,55
			WC 1	S.U.A	5,97
			Letto 2	S.U.A	23,66
			WC 2	S.U.A	8,61
			Letto 3	S.U.A	23,40
			WC 3	S.U.A	14,06
			Scala interna 50% x 18,69	S.U.A	9,34
			Terrazzo	S.N.R	23,17
Totale Sup. Autorimessa	S.A	96,00	Balcone 1	S.N.R	47,50
			Balcone 2	S.N.R	27,60
		TOTALE	Sup. Utile Abit.	S.U.A	263,67
		TOTALE	Sup. non Resid.	S.N.R	98,27
		TOTALE	Sup. Autorimessa	S.A.	96,00

Calcolo superficie commerciale

Superfici principali (coperte) Valore risultante

Mq Coperti utili fuori terra 263,67 mq <small>Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.</small>	110%	290,04 mq
Mq Coperti utili semiotterrati (comprese taverne e locali abitabili) <small>Altezza media minima mt 2,40</small>	75%	
Mansarde (abitabili) <small>(Altezza media minima mt 2,40)</small>	75%	
Mansarde e Sottotetti (non abitabili) <small>Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza massima di mt 4,50</small>	35%	
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) <small>Altezza media minima mt 2,40</small>	80%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	

Superfici di Ornamento (scoperte) Valore risultante

Balconi e Lastrici solari balconi (47,50+27,60) <small>Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%.</small>	25%	18,77 mq
Logge, Portici e Patii <small>Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%.</small>	35%	
Terrazzi <small>Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10% terrazzo(23,17)</small>	35%	8,11 mq
Giardini e Aree di pertinenza di "Appartamenti" <small>Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%.</small>	15%	
Giardini, Corti, Cortili e Aree di pertinenza "Ville e Villini" <small>Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%.</small>	10%	
Giardini, Lastrici solari ed Aree di pertinenza (non collegate ai vani principali) <small>Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%.</small>	5%	

Superfici Pertinenze (vani accessori)

Valore risultante

Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) <small>Altezza minima di mt 1,50</small>	20%
Locali accessori (collegati ai vani principali) <small>Altezza minima 2,40</small>	35%
Locali Tecnici <small>Altezza minima mt 1,5</small>	15%
Box (in autorimessa collettiva) 96,00 mq	45% 43,20 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%
Box (collegato ai vani principali)	60%
Posti auto coperti	35%
Posti auto scoperti	20%

LOTTO N. 1: Totale superficie commerciale
mq 359,12

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell' unità abitativa con annesso garage, parte integrante del fabbricato condominiale sito in Mugnano del Cardinale (AV), alla via Aldo Moro n. 8 - Piano primo, ai fini della vendita da effettuarsi in blocco nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

La procedura seguita è un'attenta ricerca di mercato che porta a conoscere il prezzo degli immobili, simili per caratteristiche, in quella zona. La fase di valutazione economica non è altro che un mero esercizio di astrazione in cui l'attendibilità del risultato dipende essenzialmente dalla correttezza dell'impostazione teorica del problema e dalla riduzione al minimo dei possibili fattori di errore. Al fine di considerare opportunamente entrambi questi elementi, **il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno dover**

eseguire la determinazione del valore del lotto di vendita in termini di media aritmetica dei risultati ottenuti compiendo la stima del valore corrente di mercato mediante due differenti criteri.

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto di una pluralità di fattori che sono determinanti per la formulazione del giudizio di valore. In particolare si è tenuto conto delle caratteristiche che seguono:

- **stato di fatto del bene;**
- **ubicazione;**
- **caratteristiche intrinseche ed estrinseche;**
- **risultanze di indagini di mercato presso i siti web specializzati.**

Sono stati applicati:

- **il criterio del cosiddetto "Metodo Diretto Sintetico Comparativo";**
- **il criterio della "Capitalizzazione del Reddito" reale o potenziale del bene.**

I valori unitari di riferimento applicati, dovendo considerare ipoteticamente la compravendita o l'affitto del bene, sono quelli medi rilevati mediante indagine di mercato (condotta mediante consultazione di siti Internet specializzati, Primarie Agenzie Immobiliari locali) e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2025 in riferimento alla zona di interesse.

Criterio del cosiddetto "Metodo Diretto Sintetico Comparativo"

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale di beni di analoga consistenza, ubicazione e caratteristiche, "*comparabili*" con quello in esame.

Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quegli elementi che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene.

Partendo dal prezzo pieno dell'immobile, cioè quello relativo all'immobile in "*condizioni normali*", individuabile per analogia nel mercato di riferimento, si va ad individuare il valore effettivo dell'immobile, aggiungendo o sottraendo delle quote percentuali in base alla valutazione degli elementi riscontrati, indicatori sia di condizioni intrinseche particolari che estrinseche, incidenti sulla diversa collocabilità nel mercato immobiliare locale.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, per i valori unitari utilizzati si è fatto riferimento alle fonti informative indirette quali l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), nonché fonti dirette fornite dalle Agenzie Immobiliari locali più rappresentative.

E' da sottolineare che il numero di compravendite riferite alle unità abitative è sostanzialmente stabile sui livelli degli ultimi anni, alcune proiezioni rilevano un trend positivo a partire dal dopo COVID _19, periodo da cui il mercato sta riprendendosi. Del resto i dati più recenti riguardanti la dinamica dei mutui immobiliari registrano, tassi di interesse in diminuzione. Sicuramente non può più ritenersi competitivo, come alcuni anni fa, il rendimento degli investimenti immobiliari in rapporto a quello di altre attività economiche ed all'elevato margine di rischio degli investimenti alternativi.

Questa analisi, registrata a livello nazionale, risulta ancor più vera nei piccoli centri come il nostro comune di Mugnano del Cardinale in provincia di Avellino.

I dati di mercato di cui si dispone e che sono stati posti a base della presente valutazione sono stati desunti dalle **BANCHE DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE.**

Valutando, in generale, il periodo di ripresa del mercato immobiliare, il sottoscritto ha ritenuto equo considerare, come valori di riferimento per "Tipologia e Stato conservativo" per il bene in esame, i valori medi:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE							
Anno 2025		Semestre 1		Provincia: AVELLINO - Comune : MUGNANO DEL CARDINALE			
Fascia/zona: Centrale/LA PARTE CENTRALE DELLO ABITATO				Codice di zona: B1			
Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI				Destinazione: RESIDENZIALE			
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e L/N	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e L/N
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	930	L	2,8	3,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	930	1100	L	3,4	4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	830	1000	L	3,0	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	830	L	2,4	3,0	L
Box	NORMALE	490	710	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Ottimo	980	1200	L	3,5	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	820	980	L	2,9	3,5	L

Dalle **Banche Dati dell' Agenzia delle Entrate** riportati, estrapolando i dati di interesse si ricava che il valore medio unitario per la tipologia edilizia e stato conservativo in esame è:

Tipologia Edilizia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e L/N	Valore Mercato (€/mq)	Superfici e L/N
		Min	Max		Med	
Abitazioni civili (Valori medi)	Ottimo	930	1100	L	1015	L

E' da mettere in evidenza, come precisato in precedenza, nella estrapolazione dei dati per l'unità abitativa in esame, il sottoscritto, considerata la tipologia, ha ritenuto opportuno assumere come riferimento il valor medio dei valori riportati in tabella, **referiti a Abitazioni civili con Stato conservativo Ottimo.**

In realtà i dati estrapolati rispecchiano i dati desunti da indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore per immobili con destinazione analoga.

Con riferimento al bene in esame è opportuno tuttavia precisare che l'unità abitativa è:

- **ubicata in ottima posizione rispetto ai vari servizi utili presenti in zona, in particolare a brevissima distanza dallo svincolo autostradale,**
- **di notevole quadratura,**
- **dotato di finiture di pregio (in particolare pavimentazione (marmi/granito) e porte interne,**
- **in ottimale stato di conservazione.**

Tanto premesso, il valore reale del bene, non può prescindere da tali importanti fattori (localizzazione, aspetti costruttivi e finiture, stato di conservazione).

Sulla base di quanto esposto **il valore di riferimento assunto, per il bene in esame, di 1.015 €/mq, va rapportato al valore reale mediante dei coefficienti correttivi che tengano conto in sintesi di:**

- **aspetti relativi alla localizzazione e servizi** **coeff. 1,10,**
- **aspetti costruttivi e finiture** **coeff. 1,15,**
- **stato di conservazione** **coeff. 1,10.**

Pertanto valutate le caratteristiche intrinseche_estrinseche dell'immobile, si può concludere che per quanto concerne la "**Tipologia Edilizia e Stato Consevativo**" del bene oggetto della presente valutazione, **il valore unitario di mercato reale**

può ritenersi congruo col valore di seguito riportato:

$$\text{Valore di Mercato reale} = \text{Valore Mercato Med (assunto)} \ 1015 \text{ €/mq} \times 1,10 \times 1,15 \times 1,10 =$$

(cifra arrotond.) 1.410,00 €/mq

Ne segue pertanto che il valore di stima del bene in oggetto è:

LOTTO N. 1: Unità abitativa ubicata in Mugnano del Cardinale (AV) - Via Aldo Moro n. 8 - Foglio 1 - Part.Illa 1204 - Sub 5 - A/2 - Piano primo; Garage di pertinenza al Piano S1 - Foglio 1 - Part.Illa 1204 - Sub 11 - C/6			
METODO DIRETTO SINTETICO COMPARATIVO			
Tipologia Edilizia	Superficie Comm. (mq)	Valore di Mercato all'attualità (€/mq)	Valore in € arrotondato
		Valori Med	
Abitazioni civili Stato di Conservazione Ottimo	359,12	1.410,00	506.359,00

Criterio della "Capitalizzazione del Reddito" reale o potenziale del bene

Il valore, in questo metodo di stima, scaturisce dall'applicazione della formula inversa della capitalizzazione della rendita annua prodotta o producibile e più precisamente:

- **Fm (Fitto mensile uguale ad un valore prossimo al valore massimo, rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame) = 5,5 €/mq** , quindi in riferimento al nostro bene in esame avremo: **5,5 €/mq x 359,12 mq ≈ €. 2000,00**
- **R.A.L. (Reddito Annuo Lordo) = 2.000,00 € x 12 mesi = 24.000,00 €**
- **S (Spese, tasse, ecc.) = R.A.L. x 30 % = 24.000,00 € x 30% = 7.200,00 €**
- **R.N. (Reddito Netto) = R.A.L. - S = 24.000,00 € - 7.200,00 € = 16.800,00 €**
- **T (Tasso medio della redditività netta immobiliare rilevato in zona per immobili aventi stesse caratteristiche e di notevoli dimensioni da verifiche eseguite è stimabile in) = 3,50%**
- **Vc (Valore di capitalizzazione) = R.N. / T = 16.800,00 € / 3,5% ≈ €. 480.000,00**

LOTTO N. 1: Unità abitativa ubicata in Mugnano del Cardinale (AV) - Via Aldo Moro n. 8 - Foglio 1 - Part.lla 1204 - Sub 5 - A/2 - Piano primo; Garage di pertinenza al Piano S1 – Foglio 1 - Part.lla 1204 – Sub 11 – C/6			
CRITERIO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO			
Tipologia Edilizia	Reddito Netto €	Valore di Mercato all'attualità R.N./T	Valore in € arrotondato
	16.800,00	T = 3,50%	
Abitazioni civili Stato di Conservazione Ottimo		16.800,00 / 3,50%	480.000,00

Quindi avremo che la VALUTAZIONE FINALE e quindi il VALORE DI MERCATO del LOTTO N.1 sarà la media aritmetica dei valori riferiti ai due criteri di stima adottati, come di seguito riportato:

VALORE DI MERCATO		
LOTTO N. 1: Unità abitativa ubicata in Mugnano del Cardinale (AV) - Via Aldo Moro n. 8 - Foglio 1 - Part.lla 1204 - Sub 5 - A/2 - Piano primo; Garage di pertinenza al Piano S1 – Foglio 1 - Part.lla 1204 – Sub 11 – C/6		
STIMA Metodo Diretto Sintetico Comparativo	STIMA Per Capitalizzazione del Reddito	VALORE DI MERCATO MEDIO (arrot.)
Vd in €	Vc in €	(Vd+Vc)/2
506.359,00	480.000,00	493.180,00

(Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure – planimetrie - certificazione ipotecaria >);

(Alleg. N. 6 (<Documentazione Tecnico - Urbanistica >); (All. N. 7 <Banche dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate >);

Conclusioni

Lo scrivente, in qualità di tecnico incaricato di redigere la presente perizia di stima, tenuto conto di quanto emerso nel rilievo dell'immobile, avendone rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'ubicazione, l'esposizione e la consistenza, e tenuto conto delle contingenti situazioni del mercato immobiliare, ritiene di stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto in ragione di complessive **493.180/00 € (dico quattrocentonovantatremilacentottanta/00 €).**

A tal valore occorre detrarre i costi necessari per la regolarizzazione della pratica di Condono Edilizio con versamento degli ulteriori "oneri concessori", riferiti alla data di "Richiesta Condono" ed in quota parte spettante, nonché Cila per regolarizzare delimitazione area garage annesso. Il tutto stimabile, compreso spese tecniche, in complessive €. 8.000,00

Tanto premesso, il vero valore di mercato dell'immobile in esame va detratto delle relative spese sopra considerate, quindi è:

$$493.180,00 - 8.000,00 = 485.180,00$$

IN SINTESI IL VERO VALORE DI MERCATO = euro 485.180,00

(dico euro quattrocentottantacinquemilacentottanta/00)

Prezzo base d'asta proposto arrot.: Euro 485.180,00

4.2 Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile è pignorabile per l'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 del valore complessivo.

5 Conclusioni del CTU

La presente relazione è depositata in via telematica.

Il sottoscritto ha dato avviso alle parti dell'avvenuto deposito, unitamente alla trasmissione della copia del file denominato "Relazione di Perizia", a mezzo posta elettronica certificata al creditore procedente e al debitore esecutato/difensore.

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene di avere compiutamente assolto al mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Avellino, 28/12/2025

Il C.T.U
ing. Giancarlo Bevilacqua

6 Parte III - Elenco Allegati

- *(Alleg. N. 1 (<Nomina di convocazione CTU - Verbale di Giuramento >);*
- *(Alleg. N. 2 (<Comunicazioni operazioni di Sopralluogo - Richieste - Verbali di Sopralluogo>);*
- *(Alleg. N. 3 (<Rilievo tecnico -fotografico >);*
- *(Alleg. N. 4 (<Atto di Precetto/Pignoramento - Certificazione Catastale/Ipotecaria/Notarile>);*
- *(Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >);*
- *(Alleg. N. 6 (<Documentazione Tecnico - Urbanistica >);*
- *(All. N. 7 <Banche dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate>).*