

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

### **PROC. 11/2025**

Il sottoscritto geometra Riziero Della Sala, C.F. DLLRZR65E12A509S, con studio in Avellino,, alla Piazza Aldo Moro n° 19, iscritto al Collegio dei Geometri di Avellino al numero 2121 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Avellino, nominato dal Giudice dell'esecuzione, dott. Astianatte de Vincentis, in data 08/05/2025 quale esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. , avendo esaminato la documentazione acquisita dagli atti del procedimento in seguito agli opportuni accertamenti eseguiti sui luoghi oggetto del procedimento nonché presso il Comune di Avellino e all'Agenzia del Territorio;

#### **Operazioni preliminari: sopralluoghi**

Il primo accesso avutosi in data 29/05/2025 con la presenza del custode giudiziario, nella persona dell'Avvocato ----- , nonché dal signor ----- , oltre a visionare l'unità immobiliare oggetto del procedimento, si è effettuato un rilievo grafico e fotografico.

In data 04/06/2025 sono stati effettuate indagini catastali con visure storiche, planimetrie e mappa catastale.

In data 12 maggio 2025, lo scrivente ha fatto richiesta di accesso agli atti, al comune di Avellino, di documentazione delle pratiche edilizie inerenti le unità immobiliari in oggetto. Quanto richiesto e rinvenuto presso l'U.T.C. di Avellino sono state visionate ed estratto copia in data 19/06/2025.

In data 06 giugno 2025 sono stati eseguiti i sopralluoghi al fine di completare i rilievi grafici.

Il Giudice dell'Esecuzione, con il conferimento dell'incarico ha richiesto allo stimatore i seguenti contenuti:

- A) Controllo preliminare con la verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ;
- B) Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- C) Elenco dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale degli stessi;
- D) Identificazione catastale dei beni pignorati;
- E) Schema sintetico-descrittivo del lotto;
- F) Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

- G) Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- H) Stato di possesso attuale dell'immobile;
- I) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- J) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;
- K) Verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- L) Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- M) Valutazione dei beni;
- N) Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;

**A) Controllo preliminare con la verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ;**

Il ctu ha espletato la verifica di cui sopra anche in considerazione della certificazione notarile Francesca Romana Giordano nonché della relazione del custode Avv.to Luciana Zeccardo il tutto già in atti depositati;

*A tal fine l'esperto stimatore, Geometra Riziero Della Sala, nominato dal G. Esec. dott. Astianatte de Vincentis, visto gli atti depositati precisa che:*

- 1) *Il creditore procedente ha optato, al fine della certificazione ipo-catastale, la certificazione notarile sostitutiva redatta dalla dott.ssa Francesca Romana Giordana notaio nel distretto Notarile di Milano;*
- 2) *Gli immobili oggetto del verbale di pignoramento del 14/01/2025 n° rep. 50 4 a favore di SUMMER SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) sono così identificati al catasto fabbricati :*
  - a) *Comune di Avellino foglio 27 particella 123 sub 13;*
- 3) *Il titolo di provenienza è l'atto di donazione di ----- e -----  
-----a e atto di divisione in pari data e per notar ----- del 11/07/2018  
tra ----- rep. 51889 racc. 23237;*
- 4) *Precedentemente alla donazione/divisione per l'immobile oggetto di procedura vi è l'atto per successione legittima di ----- al figlio -----apertasi il 09/12/1966 trascritta ad Avellino il 23/06/1967 ai nn. 9667/8980 e l'atto di compravendita del 18/10/1974 notar -----registrato in Avellino il 07/11/1974 al n° 4043 e trascritto il 07/11/1974 ai nn. 13501/12628.*
- 5) *La trascrizione del pignoramento del 14/01/2025 rep. 50 è stata trascritta il 11/03/2025 ai nn. 4004/3306*

e la certificazione notarile risale oltre al ventennio precedente al pignoramento.

## B) Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

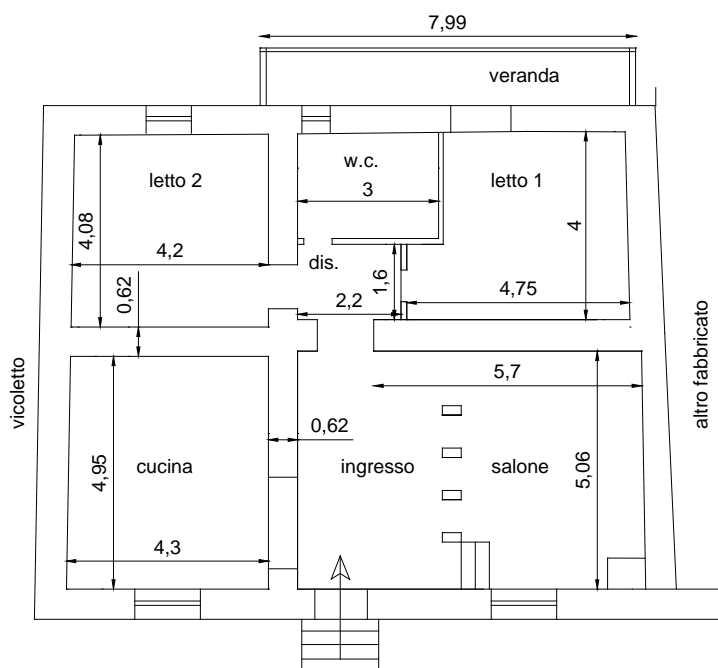
Il signor -----, nato a Avellino il ----- (c.f. -----  
-----) è titolare della piena proprietà 1000/1000 sul bene pignorato e catastalmente identificati come segue :

comune di Avellino foglio 27 particella 123 sub 13.

---

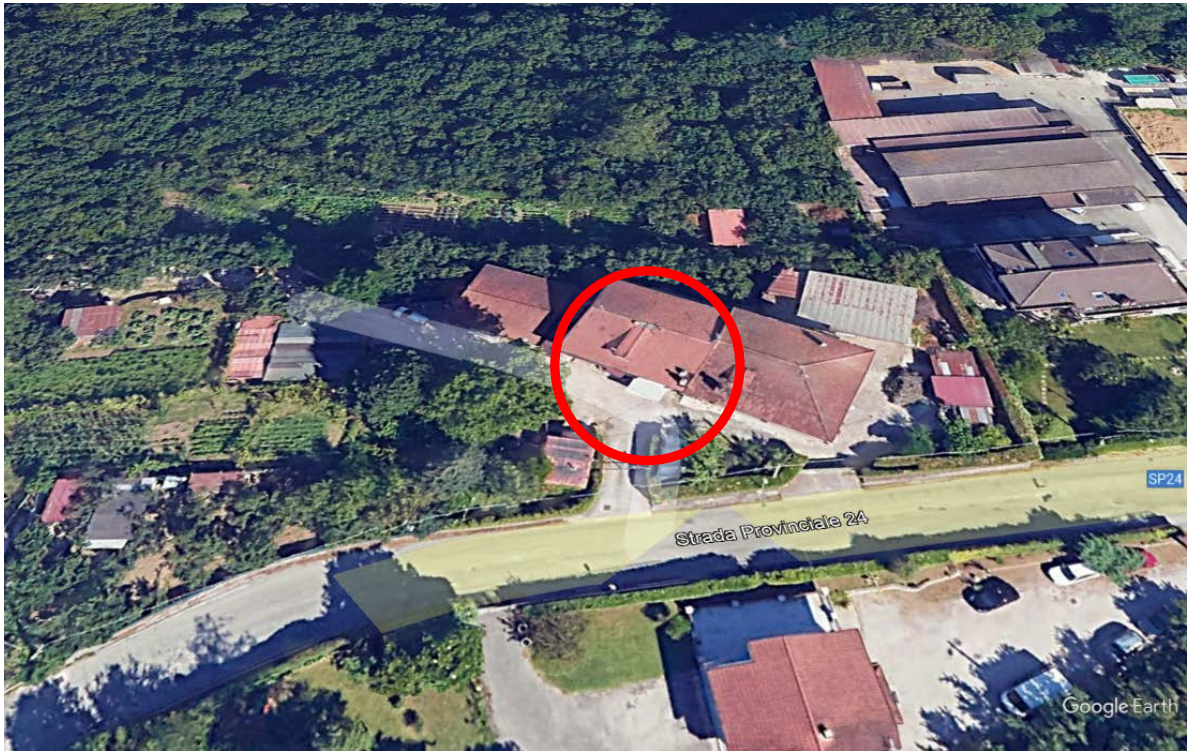
## C) Elenco dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale degli stessi.

In seguito ai rilievi eseguiti e alla restituzione grafica degli stessi si allega lo schema della planimetria allo stato attuale:



## Descrizione dell'unità immobiliare.

Foto da google earth



Il fabbricato è composto da un primo sottostrada, un piano terra e un piano primo. All'interno di esso vi sono diverse unità immobiliari.

Il fabbricato è in muratura ed stato oggetto di ristrutturazione ai sensi della L. 219/81 .

L'immobile, oggetto della presente relazione, è situato al piano terra. L'accesso avviene attraverso ----- ed attraverso la particella 123 e corte comune sub 12 e mediante una piccola scala in muratura costituita da cinque scalini. L'interno è costituito da un ambiente ingresso soggiorno di circa mq. 37,25; un vano cucina di mq. 21,06; un piccolo disimpegno di mq. 3,52; un vano letto 1 di mq. 16,87; un w.c. di mq. 6,72 e un vano letto 2 di mq. 17,02. Pertanto la consistenza utile è di mq. 102,44 oltre una piccola veranda di mq. 8,87.

**La consistenza lorda è pari a mq. 138.**

L'altezza interna è di mt. 2,87 per la maggiore consistenza mentre relativamente per parte del salone è di mt 3,10 fino alla controsoffittatura.

All'interno dell'unità abitativa tutti i vani sono rifiniti con materiali di qualità medio alto.

I pavimenti sono in gres ceramico, gli infissi e le persiane sono in alluminio e i vetri sono con vetri camera.

L'impianto di riscaldamento è in GPL in modalità autonoma.

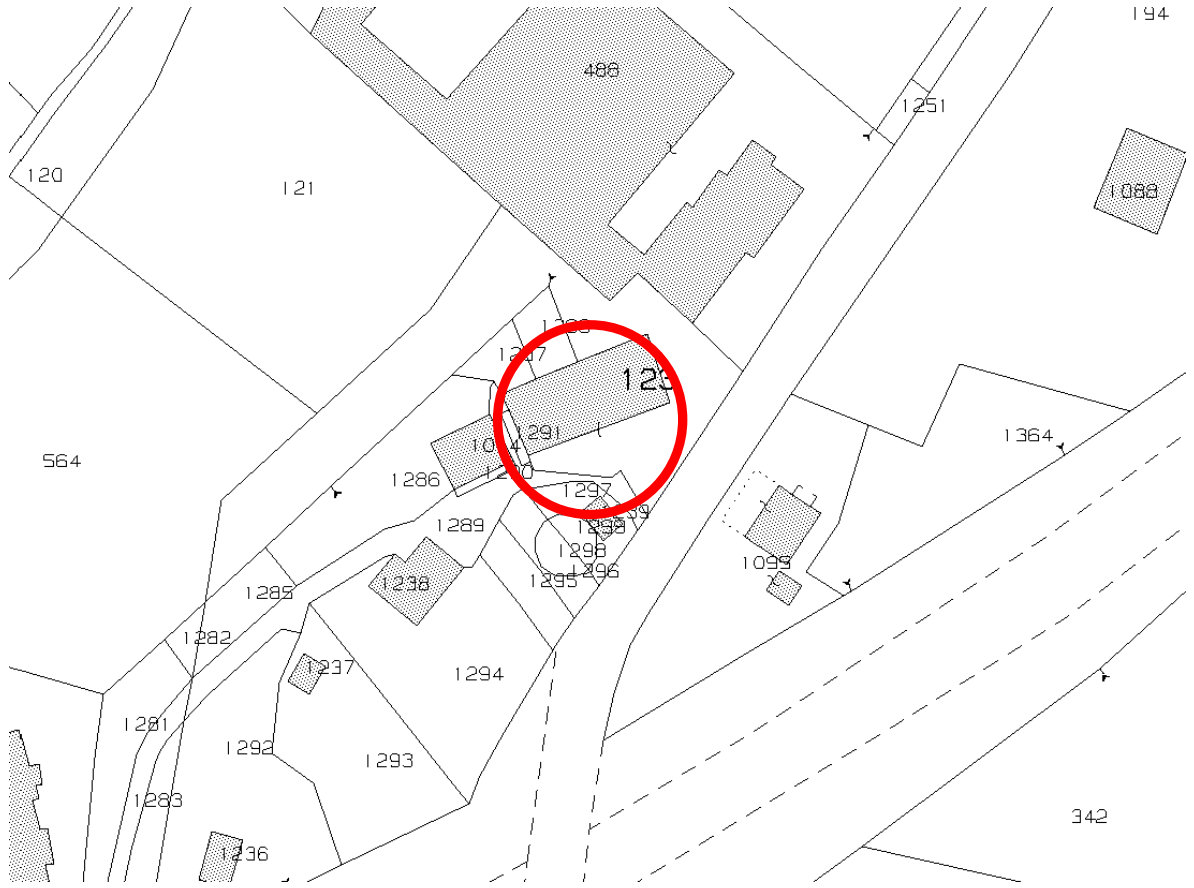
Le rifiniture delle pareti sono di buona qualità con intonaci e rasature e tinteggiature. Nel vano soggiorno vi è un controsoffitto. Il bagno è composto da una doccia, vaso , lavabo e bidet e le pareti sono completamente rivestite da piastrelle 10x10 a tutta altezza.





**D) Identificazione catastale dei beni pignorati.**


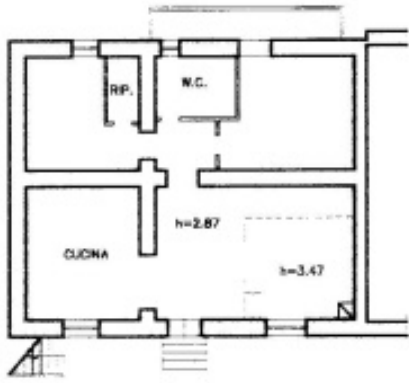

In seguito alla visione della mappa catastale



della planimetria catastale

TRIBUNALE DI AVELLINO  
 Ufficio Esecuzioni  
 Procedimento n° 11/2025 R.G.E.

Data presentazione: 02/12/1998 - Data: 04/06/2025 - n. T88056 - Richiedente: DLLRZR65E12A5095

MODULARIO F. reg. rec. 400	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. AN (CEU) LIRE 300	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>AVELLINO</u> via <u>TUFAROLE</u> civ.			
			
<b>PIANO TERRA</b>			
LIMITE FOGLIO <i>Niederhosen</i>			
ORIENTAMENTO 			
06455448			
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Compilato dal <u>Geom. NICOLA MOCCIA</u> (Titolo, cognome e nome)	
Ultima planimetria catastale		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Data presentazione: 02/12/1998 - Data: 04/06/2025 - n. T88056 - Richiedente: DLLRZR65E12A5095			
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (10x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)			
della provincia di <u>AVELLINO</u> n. <u>2586</u>			
n. <u>433</u> sub <u>43</u> data <u>26-11-98</u> Firma <u>Nicola Moccia</u>			

e delle visure catastali ; I beni oggetto del pignoramento sono identificati al catasto fabbricati come appresso indicato:

Comune di Avellino Foglio 27 particella 123

Sub 13 cat. A/4 intestato a ----- nato a Avellino il -----  
----- (cf. -----);

**E) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

Con atto di donazione e divisione per notar Baldari del 11 luglio 2018 rep. 51.889 racc. 23.237 registrato in Avellino il 31/07/2018 al n. 5086 serie IT, i coniugi -----e -----  
-donano ai figli -----nato ad Avellino il -----, ---  
----- nata ad Avellino il ----- e -----  
----- nata ad Avellino il ----- la nuda proprietà tra i quali ricade anche l'immobile censito al catasto al foglio 27 particella 123 sub 13. Tale bene viene assegnato , con lo stesso atto notarile, al signor -----.

**F) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

In seguito alla richiesta a mezzo pec al comune di Avellino del 06/06/2025, lo scrivente si è recato presso l'Ufficio tecnico ed ha visionato e prelevato la seguente documentazione:

- 1) Certificato di abitabilità-agibilità n°24/2000 del 10/05/2000;
- 2) Relazione di collaudo statico del 21/01/1992;
- 3) Relazione finale per la pratica n°941 di riparazione ai sensi della L. 219/81 del 12/04/1999;
- 4) Certificato di regolare esecuzione per la pratica 219/81;
- 5) Certificato di inizio lavori;
- 6) Certificato di ultimazione lavori;

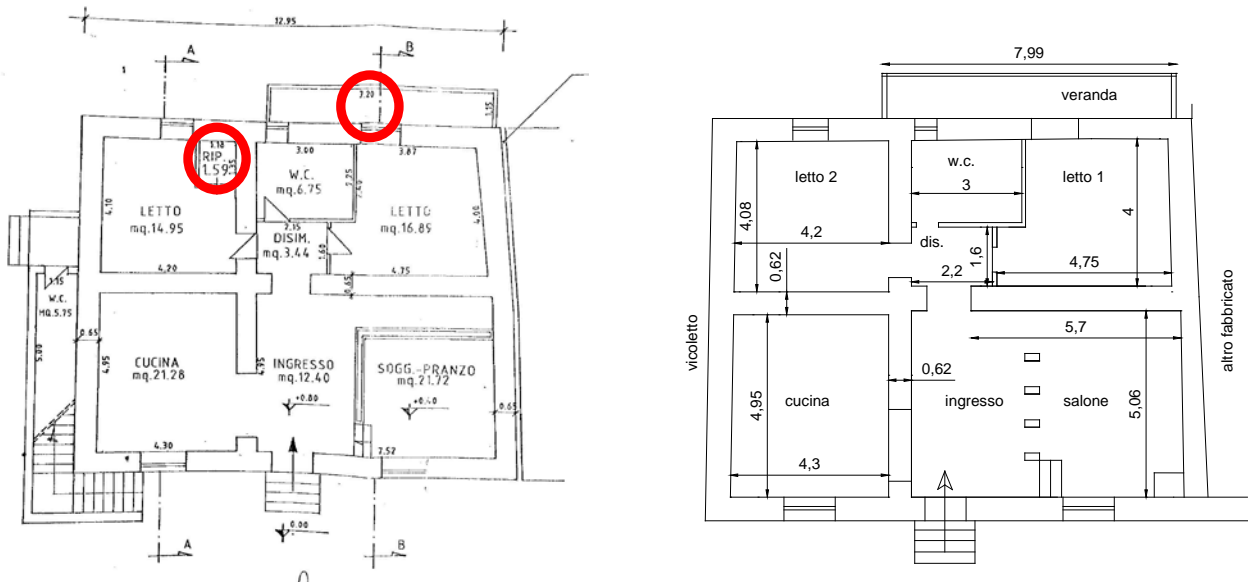
## 7) Grafici di progetto .

Tutta la documentazione elencata è allegata alla pratica.

Dalla comparazione dello stato di fatto con i titoli edilizi si evince che :

vi sono lievi discordanze e precisamente:

- All'interno dell'unità abitativa non vi è più il ripostiglio ubicato nella pratica edilizia nel vano letto;
- Il balcone posto sul lato posteriore in realtà è una piccola veranda costituita del tutto con pannelli amovibili in plastica;

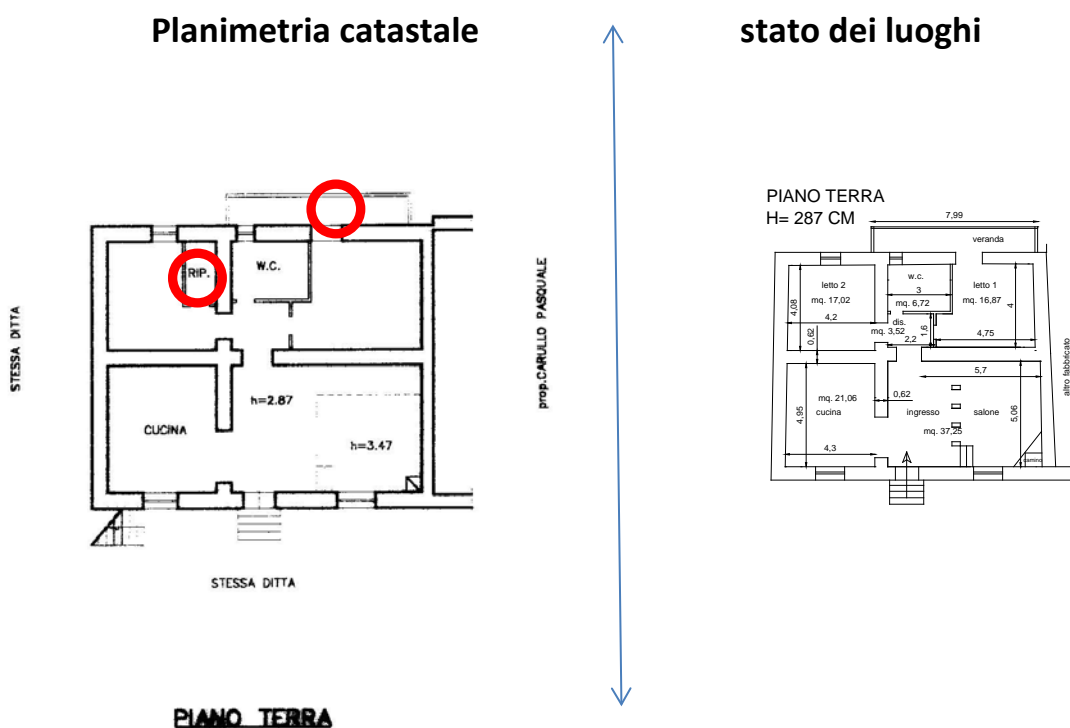


**Possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d. P.R. del 06/06/2001 n° 380 e costi della stessa.**

**E possibile sanare gli abusi in quanto consistono in lievi modifiche interne. Lo stesso vale per la piccola veranda in quanto è costituito da elementi del tutto amovibili semplicemente, inoltre è stato realizzato per proteggere l'unità dalle intemperie e infine la veranda non sporge su vie ma bensì sul lato posteriore.**

**Il costo per l'eventuale sanatoria e costi tecnici è pari a € 2.000.**

## DIFFORMITA' CON LA PLANIMETRIA CATASTALE



Le variazioni tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, indicate nei grafici precedenti, sono il ripostiglio e la veranda.

### QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE RICONTRATE DIFFORMITA'.

Le difformità evidenziate, sono derivate da abusi che, come si descriverà appresso, possono essere sanati. L'aggiornamento della planimetria catastale, previa sanatoria urbanistica, si effettua con una pratica docfa il cui costo è pari a €. 1.000.

### E) PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO.

**LOTTO A** : piena proprietà di una unità immobiliare in Avellino alla via Tufarole situato al piano terra. E' composto da un vano ingresso, una cucina, un disimpegno, un bagno due letti di superficie utile di mq.102,44 e superficie lorda di mq. 138,00.

**Confina a:**

- Nord particella 1287 intestato a:----- nata a Avellino il  
15/08/1971

- Ovest con corpo scala a servizio del sub 14;

- Sud corte comune sub 12 graffata con particella 123;

- Est con sub 2 - Corpo scala che da accesso al sub 3 e 4 .

Lo stato dei luoghi è difforme dall'ultimo titolo edilizio pratica n°941 di riparazione ai sensi della L. 219/81 del 12/04/1999.

**PREZZO BASE EURO €. 121.200 in cifra tonda €.121.000 (vedi pagina 5 fascicolo 1) .**

### **G) Stato di possesso attuali degli immobili.**

Come anche meglio descritto nella relazione a pagina quattro del custode datata 12/06/2025, l'unità abitativa è occupata dal signor ----- con la sua famiglia.

### **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

In data 05/08/2025 è stato richiesto ottenuto il certificato di ispezione ipotecaria dal 18/01/1996 al 04/08/2025 sui beni immobili oggetto del pignoramento.

Dai certificati non risultano trascrizioni di pignoramento diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

### **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra gli oneri da regolarizzare rientrano le difformità urbanistiche (vedi paragrafo precedente) con il quale si è determinato il costo pari a €2.000. Mentre per la regolarizzazione della planimetria catastale il costo è pari a €. 1.000 Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

### **Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

### **Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dai titoli di proprietà non si evincono l'esistenza sui beni pignorati di pesi od oneri di altro tipo .

**Informazioni utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'unità immobiliare insiste in un piccolo fabbricato costituito da n° 4 abitazioni oltre a piccoli depositi.

Pertanto non è costituito alcun condominio e non sono state costituite tabelle millesimali. Pertanto attualmente le spese, relativamente alle parti in comune, vengono ripartite tra le varie proprietà esistenti.

**QUOTE INDIVISE.**

Le quote dell'immobile, oggetto del pignoramento, sono in piena proprietà 1000/1000 come si evidenziano nelle visure catastali allegate.

**Certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisazione sul regime patrimoniale.**

Per tale certificazione si fa riferimento al certificato allegato alla relazione del custode del 12/06/2025 dove si evince che il signor----- nato a Avellino il ----- e la sua famiglia risiedono in Avellino alla Contrada Tufarole n° 1.

Il bene oggetto di procedura esecutiva è un bene personale essendo derivato dalla donazione dei genitori .

**CONCLUSIONI.**

Lo scrivente ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di 14 pagine e allegati di seguito elencati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.D. per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Avellino, lì 07/08/2025

**IL TECNICO ESTIMATORE**



Allegati:

- 1) *Relazione tecnica (da pag. 1 a pag. 14);*
  - *fascicolo 1 valutazione lotto A (da pag.1-a pag.5) ;*
- 2) *Mappa Catastale;*
- 3) *Planimetria del sub 13;*
- 4) *Elaborato planimetrico;*
- 5) *Visura storica catastale del sub 13;*
- 6) *Atto notarile di donazione e divisione;*
- 7) *Atti rinvenuti al comune di Avellino relativa al fabbricato ristrutturato ex legge 219/81;*
- 8) *Richiesta del CTU per presa di visione atti al Comune di Avellino;*
- 9) *Ispezioni ordinarie per l'immobile oggetto del pignoramento;*
- 10) *Planimetria stato di fatto sub 13;*
- 11) *trasmissione relazione al debitore e al creditore;*
- 12) *parcella professionale.*

