

Tribunale di Avellino

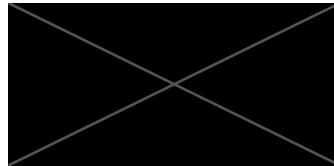
Sezione II Civile Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare
n° 65/2025 R.G.**

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
Dott.ssa Astianatte de Vincentis**

**C.T.U.
Arch. Giovanni Montoro**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**



**Immobile ubicato in Montoro Superiore (Av)
alla Via Incoronata n°13
e censito catastalmente nel Comune di Montoro
(Av) al Fg. 13 part.lla 104 sub 1**

Arch. Giovanni Montoro
Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
Partita IVA: 02627380641
Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
pec: giovanni.montoro@archiworldpec.it



**Ill.mo Giudice Esecutore del
Tribunale di Avellino
Sezione II Civile-Esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa Astianatte de Vincentis**

Oggetto: **Procedura Esecuzione Immobiliare n. 65/2025**

Creditore Procedente: 

Debitore: 

Immobili: **Fabbricato** in Montoro distinto in catasto urbano al fg. n.13 p.lla n.104 sub 1 cat. A/3

1.PREMESSA

Premesso:

- che in data 27/08/2025 il sottoscritto arch. Giovanni Montoro, *C.F. MNTGNN79C26I438P P.IVA 026273806417*, regolarmente iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Avellino con il n.1149, con studio in Avellino alla via M.A.Iannachcini, 20 tel.0825 1911342 cell 3488039405, veniva nominato quale Consulente Tecnico di Ufficio, dal giudice della Sezione II civile -Esecuzioni Immobiliari- del Tribunale di Avellino **Dott.ssa Astianatte de Vincentis**, relativamente al procedimento di cui all' oggetto;
- che in data 27/08/2025 il sottoscritto prestava il giuramento di rito (c.f.r. Verbale di Conferimento di incarico All.1);
- che l'udienza veniva fissata per il giorno 23/12/2025;
- che il sottoscritto dopo aver esaminato la completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c., ha fissato per il giorno 15/09/2025 alle ore 15,00 presso l'immobile oggetto della procedura, il primo sopralluogo, dandone comunicazione alle parti a mezzo raccomandata (c.f.r. copia ricevute All.2);
- che il primo sopralluogo è andato a buon fine mediante la presenza degli interessati e del custode giudiziario l'avv. Francesco Galdo e quindi si è potuto ispezionare i luoghi ed eseguire rilievi metrici e fotografici;
- che si stabiliva altro sopralluogo in comunione con il custode giudiziario in data 09/10/2025;

Tutto ciò premesso il giudice esecutore d.sa **Astianatte de Vincentis** ha dato incarico al sottoscritto di descrivere e valutare i beni oggetto del procedimento ponendo i seguenti quesiti:

Arch. Giovanni Montoro
Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
Partita IVA: 02627380641
Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
pec: giovanni.montoro@archiworldpec.it



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

In ottemperanza all'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto CTU ha proceduto all'esame dell'atto di pignoramento, delle visure immobiliari, catastali e della documentazione reperita presso gli Uffici competenti, al fine di individuare i diritti reali e i beni oggetto della procedura esecutiva.

Dall'analisi della nota di trascrizione del pignoramento e delle visure ipotecarie aggiornate alla data dell'accesso, il debitore risulta titolare dei seguenti diritti reali:

Diritto di proprietà in regime di separazione dei beni 1/1;

Non sono presenti diritti reali accessori o limitati;

Beni immobili oggetto del pignoramento

Il pignoramento ha ad oggetto i seguenti beni, come individuati dall'atto e confermati dalle visure:

- **Unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati:**
 - Comune di Montoro Superiore
 - Foglio 13, mappale 104, subalterno 1;
 - Categoria catastale A/3, classe 1, consistenza totale 259 mq totale escluse aree scoperte 246 mq;
 - Rendita catastale € 421,43
- **Pertinenze non esistenti:**
 - Box / posto auto / cantina / area esclusiva, identificate ai dati catastali _____
Ai sensi dell'art. 2912 c.c., le pertinenze seguono il bene principale salvo contraria indicazione: nel caso di specie _____ (*specificare se comprese o escluse*).
- **Aree esterne o terreni (se presenti):** Corte Esterna presente
 - Corte esterna graffata con l'abitazione;
 - ***area scoperta e' identificata nel catasto terreni al F. 13, p.lla 651 (ex p.lla 105), seminativo, cl. U, ca. 73, R.D. euro 0,28 R.A. euro 0,25"***

Nella descrizione dei beni di cui all'art. 6 ("*Ipoteca*") del contratto di mutuo depositato in giudizio, però, manca l'indicazione dell'area avente una propria autonomia catastale e, quindi, non riportata nella planimetria e nei dati censuari dell'unità abitativa *de qua*. Tale circostanza, ad avviso di chi scrive, necessita di essere affrontata poiché può avere una sua rilevanza in rapporto al pignoramento immobiliare in esame.



Ad ogni modo, per ragioni di completezza, si precisa che la collocazione e la contenuta estensione di tale corte (73 metri quadri circa) non impediscono l'accesso dalla strada pubblica all'abitazione, la quale è direttamente raggiungibile attraversando l'altra corte scoperta già inclusa nella planimetria dell'immobile individuato al foglio 13, particella 104, sub. 1.

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della documentazione acquisita **non risultano** ulteriori beni mobili, diritti di credito o diritti reali diversi da quelli sopra elencati, salvo quanto diversamente previsto dall'esecuzione.

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

L'immobile è integrato su una linea di isolato senza soluzione di continuità.

Comprende un numero civico posto all'ingresso del viale.

Detto numero civico è il 13.

L'immobile in oggetto è così costituito, dalla strada Comunale denominata via Dell'incoronata si accede alla corte privata (annessa all'unità immobiliare) la quale sviluppa una superficie di mq 60, alla fine della corte troviamo l'ingresso all'unità immobiliare. L'unità immobiliare è costituita da un piano terra da un piano primo ed un piano secondo. Al piano primo troviamo un ingresso con un servizio igienico una cucina oltre che una sala da pranzo, salendo al piano primo, il quale possiamo accedere sia da una scala esterna scoperta che da una scala a chiocciola posta all'interno dell'abitazione arriviamo al piano primo dove al suo interno troviamo n°2 camere da letto un servizio igienico oltre che un terrazzo di proprietà esclusivo a servizio di una delle camere da letto, infine sempre mediante la scala a chiocciola arriviamo al piano secondo dove troviamo una grossa stanza destinata a camera da letto.

Infine per quanto concerne l'esposizione dell'unità immobiliare essa è dotata di un numero sufficienti di finestre e/o balconi per un a corretta areazione naturale.

Si precisa come richiamato nel punto 1 che vi è una corte esterna non oggetto del pignoramento per una superficie di mq 73 circa confinante con l'abitazione e la strada principale Via Dell'Incoronata.

Detta corte non ostruisce il passaggio di accesso ma è uno spazio adiacente l'immobile.

Infine l'immobile confina a Nord con una corte di altro fabbricato a sud con altro fabbricato ad est con altra unità immobiliare mentre ad ovest la corte non oggetto del pignoramento e con la strada comunale denominata via dell'incoronata.

In ultima analisi l'immobile risulta sprovvisto di Certificazione di Prestazione Energetica.



Pregi e difetti:

- buona esposizione sull'asse eliotermico, discreta illuminazione naturale degli ambienti, rifiniture interne in stato di abbandono ed esterne in cattivo stato;
- gli infissi sono in legno/alluminio con vetrocamera e cancellate tipo alla romana antisfondamento esterne. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno;
- porta di ingresso in alluminio;
- area esterna viabilità e posti auto disponibili;
- stato conservativo e manutentivo: vecchia costruzione, in cattivo stato manutentivo;
- caratteristiche della zona: zona agricola, a traffico contenuto, inquinamento acustico minimo;
- caratteristiche delle zone limitrofe: insediamento urbano;
- principali servizi offerti nel raggio di 5 km: Farmacia, negozi al dettaglio, banca, ristoranti, scuola materna, elementare e asilo nido;
- le pareti interne sono finite con intonaco civile in stato di degrado;
- pavimenti sono in gres porcellanato;
- gli elementi scaldanti sono costituiti da termosifonoi in ghisa;
- l'appartamento risulta fornito di impianto elettrico in stato da revisionare e non a norma;
- privo di box auto ma di posto auto esterno.





Arch. Giovanni Montoro
Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
Partita IVA: 02627380641
Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
pec: giovanni.montoro@archiworldpec.it





Arch. Giovanni Montoro
Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
Partita IVA: 02627380641
Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
pec: giovanni.montoro@archiworldpe.it





Arch. Giovanni Montoro
Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
Partita IVA: 02627380641
Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
pec: giovanni.montoro@archiworldpc.it

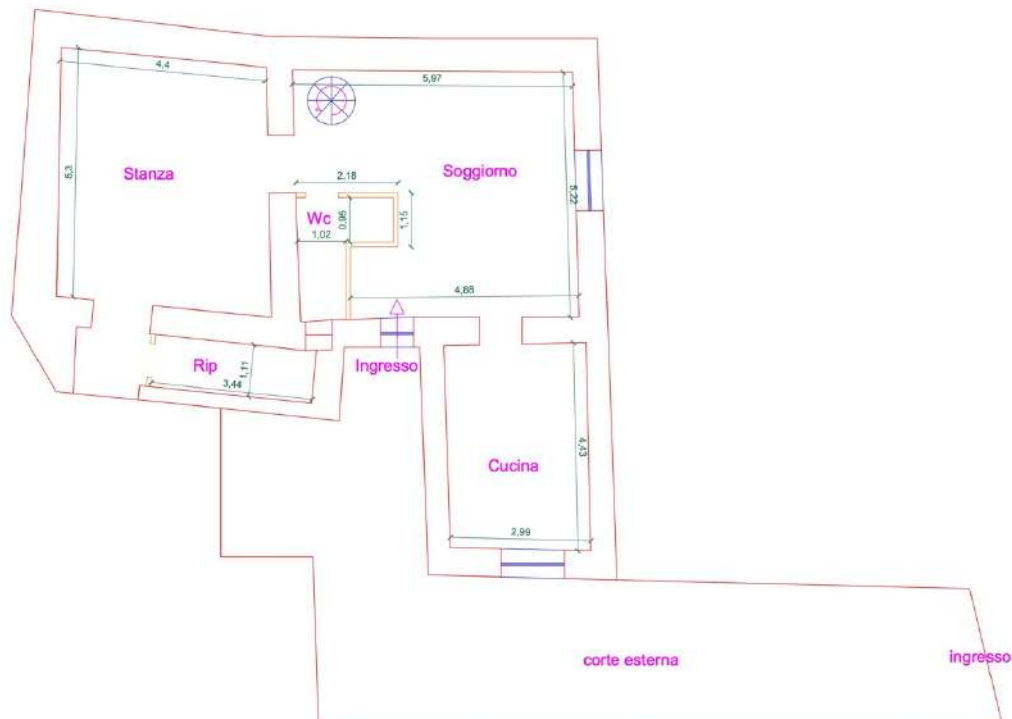


STATO ATTUALE

Estratto di Mappa

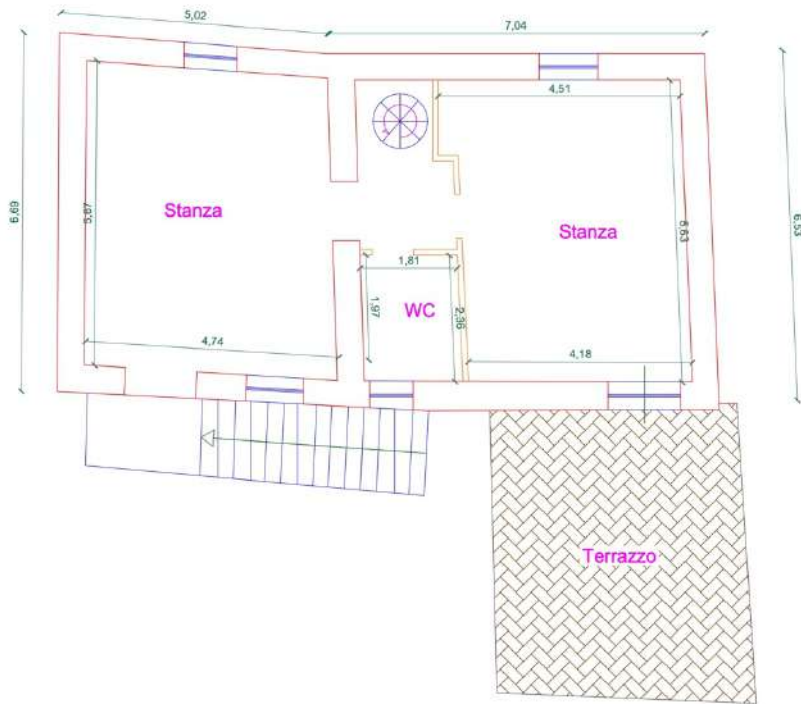
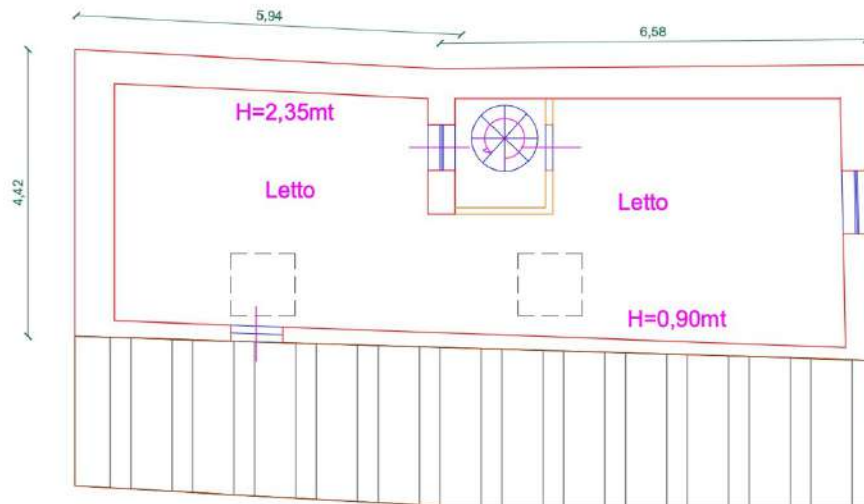


Pianta Piano Terra H= 3,00mt



Arch. Giovanni Montoro
 Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
 Partita IVA: 02627380641
 Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
 pec: giovanni.montoro@archiworldpepc.it



Pianta Piano Primo H= 3,00mt**Pianta Piano Secondo**

Arch. Giovanni Montoro
 Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
 Partita IVA: 02627380641
 Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
 pec: giovanni.montoro@archiworldpec.it



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

Il sottoscritto CTU, esaminata la documentazione catastale fornita dall'Ufficio Provinciale – Territorio e confrontata con lo stato dei luoghi, ha proceduto alla completa identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento.

A. Identificazione catastale del bene pignorato**A. Unità immobiliare principale (Catasto Fabbricati)**

- Comune catastale: Montoro Superiore
- Foglio: 13
- Particella: 104
- Subalterno: 1
- Categoria: A/3
- Classe: 1
- Consistenza: 8,5 vani
- Superficie totale: 259 m²
- Superficie escluse aree scoperte: 246 m²
- Rendita catastale: € 421,43
- Indirizzo: Via Dell'Incoronata n°13;

B. Terreno pertinenziale / area esterna (Catasto Terreni)

- Comune catastale: Montoro Superiore
- Foglio: 13
- Particella: 651
- Qualità: Seminativo
- Superficie: 73 m²
- Rendita dominicale: € 0,25

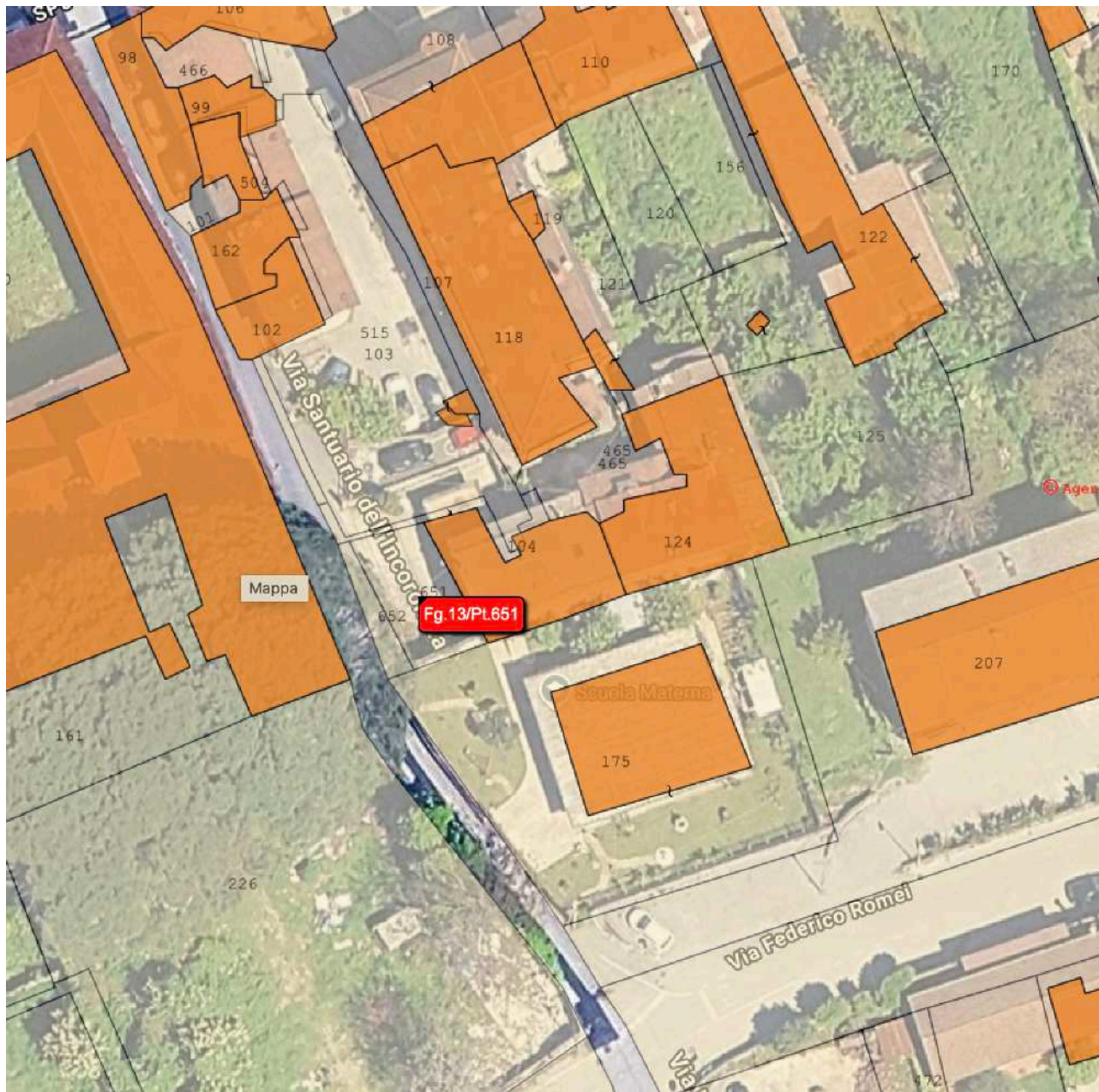
Per il punto B vale quanto riportato nel punto 1 ossia area non oggetto del pignoramento.

Nella descrizione dei beni di cui all'art. 6 ("Ipoteca") del contratto di mutuo depositato in giudizio, però, manca l'indicazione dell'area avente una propria autonomia catastale e, quindi, non riportata nella planimetria e nei dati censuari dell'unità abitativa de qua. Tale circostanza, ad avviso di chi scrive, necessita di essere affrontata poiché può avere una sua rilevanza in rapporto al pignoramento immobiliare in esame.



Ad ogni modo, per ragioni di completezza, si precisa che la collocazione e la contenuta estensione di tale corte (73 metri quadri circa) non impediscono l'accesso dalla strada pubblica all'abitazione, la quale è direttamente raggiungibile attraversando l'altra corte scoperta già inclusa nella planimetria dell'immobile individuato al foglio 13, particella 104, sub. 1.

Estratto di Mappa



Arch. Giovanni Montoro
Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
Partita IVA: 02627380641
Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
pec: giovanni.montoro@archiworldpec.it



Data: 29/08/2025 - n. T53044 - Richiedente: MNTGNN79C26I438P

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Avellino	Dichiarazione protocollo n. AV0046837 del 05/04/2017 Planimetria di u.i.u. in Comune di Montoro - Montoro Via Incoronata civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 104 Subalterno: 1	Compilata da: Del Guacchio Aurelio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Avellino N. 2208
Scheda n. 1 Scala 1: 200		

PIANO TERRA
H = 3.00

PIANO PRIMO
H = 3.00

PIANO SECONDO
H = 1.60

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2025 - Comune di MONTORO(M33/0B) - < Foglio 13 - Particella 104 - Subalterno 1 >
 VIA INCORONATA n. SNC Piano T-1 - 2

Ultima planimetria in atti

Data: 29/08/2025 - n. T53044 - Richiedente: MNTGNN79C26I438P
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Arch. Giovanni Montoro
 Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
 Partita IVA: 02627380641
 Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
 pec: giovanni.montoro@archiworldpe.it



Da un'attenta analisi effettuata sul posto, avendo eseguito un rilievo metrico dell'unità immobiliare si è potuto riscontrare delle difformità tra lo stato attuale quello catastale e quello delle concessioni edilizie.

In prima analisi facciamo una breve ricostruzione urbanistica dell'immobile:

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montoro Superiore abbiamo estratto i seguenti provvedimenti edilizi, a seguito di richiesta di accesso agli atti in data 24/09/2025,

- a) Fabbricato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967 (come trascritto nell'atto di compravendita);
- b) Concessione Edilizia in data 11 dicembre 1976 n.298;
- c) concessione edilizia in sanatoria in data 22 febbraio 2017 n.461 (in riferimento alla domanda di condono presentata al predetto Comune il 16 settembre 1986 prot.n.10506);

L'immobile ad oggi presenta delle difformità che andremo ad elencare piano per piano:

Piano terra presenza di un bagno, mentre nell'ultimo stato *urbanisticamente approvato* viene riportato un ripostiglio, detto vano è anche di dimensioni diverse rispetto a quello approvato sia urbanisticamente che come riportato nella planimetria catastale; Sempre al piano terra, l'ingresso all'unità immobiliare è riportato in modo inesatto, ossia lo stato catastale e quello sul posto sono conformi ma sono difformi rispetto all'ultimo titolo edilizio. Infine sono presenti aperture che non risultano autorizzate urbanisticamente e più precisamente nell'ambiente bagno.

Piano Primo la difformità rilevata è la chiusura di una finestra la quale non risulta riportata sia nella planimetria catastale che in quella urbanistica approvata.

Piano Secondo la difformità rilevata è la presenza di un'ulteriore apertura sul tetto ad oggi quella approvata urbanisticamente è solamente una anziché due. Poi abbiamo la chiusura del vano scala (scala a chiocciola) con la presenza di due aperture ai lati della scala, oltre alla non presenza di un setto murario. Infine vi è la presenza di una porta che conduce nella parte bassa del tetto.
doppia apertura sul tetto

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

Lotto Unico

Piena ed intera proprietà di **unità immobiliare ad uso abitativo** ubicata in **Comune di Montoro Superiore, Via dell'Incoronata n. 13**, piano **terra, primo e secondo**, composta da vani abitativi distribuiti sui tre livelli, con annessa piccola corte graffiata.



Confina:

- **a sud** con altra unità immobiliare;
- **a nord** con corte privata;
- **a ovest** con Via Dell’Incoronata;
- **a est** con altra unità immobiliare;

L’immobile è riportato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Montoro Superiore:

- **Foglio 13, particella 104, subalterno 1**, categoria **A/3**, classe **1**, consistenza **8,5 vani**, superficie complessiva **259 mq**, superficie escluse aree scoperte **246 mq**, rendita **€ 421,43**.

È inoltre compresa piccola area pertinenziale censita al **Catasto Terreni**:

- **Foglio 13, particella 651**, qualità **seminativo**, superficie **73 mq**, rendita **€ 0,25**. (non oggetto del pignoramento)

Conformità catastale e urbanistica:

Lo stato dei luoghi **non risulta conforme** né alla planimetria catastale depositata né allo stato urbanisticamente assentito.

Tali difformità sono di carattere di diversa distribuzione degli spazi interni, aperture e chiusure finestre oltre alla demolizione di un setto in murario.

Titoli edilizi:

Fabbricato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967 (come trascritto nell’atto di compravendita);

Concessione Edilizia in data 11 dicembre 1976 n.298;

concessione edilizia in sanatoria in data 22 febbraio 2017 n.461 (in riferimento alla domanda di condono presentata al predetto Comune il 16 settembre 1986 prot.n.10506),

Quindi esso risulta difforme rispetto all’ultimo provvedimento edilizio.

L’immobile presenta opere abusive.

A parere dell’esperto stimatore **può** ottenersi sanatoria ai sensi degli artt. 36 del DPR 380 tale da non richiedere nessun intervento di demolizione.

Stima dei costi di regolarizzazione

In via sintetica e prudenziale:

Arch. Giovanni Montoro
Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
Partita IVA: 02627380641
Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
pec: giovanni.montoro@archiworldpec.it



Spese tecniche professionali per rilievo, pratica edilizia, relazione: € 2.5000,00;

Diritti di segreteria: € 500,00;

Sanzioni amministrative SCIA in sanatoria €2.000,00;

Stima complessiva prudenziale

€ 5000,00

L'immobile **non è conforme** alla planimetria catastale **né** allo stato urbanisticamente assentito.

Sono presenti **difformità interne** e modifiche non autorizzate.

Le opere risultano **in linea di massima sanabili**, salvo verifica comunale puntuale.

I **costi stimati** per la regolarizzazione si collocano tra **€ 5000,00 e € 6.000,00**.

In assenza di regolarizzazione, l'immobile dovrà essere venduto **con le difformità in essere**, ai sensi dell'art. 46 DPR 380/2001 e art. 40 L. 47/1985.

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

In adempimento al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto CTU ha proceduto all'esame delle visure ipotecarie storiche relative al bene identificato:

Foglio 13, Particella 104, Sub 1 – Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, 259 m² (246 m² escluse aree scoperte)

Foglio 13, Particella 651 – seminativo, 73 m²

e ha ricostruito la catena dei trasferimenti di proprietà nei limiti della documentazione disponibile.

Ultimo intestatario (debitore esecutato)

Il bene risulta attualmente intestato a:

[REDACTED]
in forza dell'atto di Compravendita de [REDACTED], Notaio Fasano Matteo, Repertorio [REDACTED] 1
Raccolta n [REDACTED].

Si precisa che il nome del vecchio proprietario [REDACTED] il

[REDACTED] residente in [REDACTED]

[REDACTED] oniugi in regime di comunione legale dei beni;

Detta storicità è visibile sia nell'atto di trasferimento che nella visura storica dell'immobile.

Conclusione

Dall'esame delle visure ipotecarie storiche: la **continuità delle trascrizioni** risulta presente, senza interruzioni

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



urbanistico.

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

A seguito dell'accesso agli **uffici comunali**, dell'esame dei **titoli edilizi** presenti agli atti (concessioni, licenze, DIA, SCIA, condoni) e del confronto con:

- lo stato reale dei luoghi,
- la planimetria catastale,
- la planimetria urbanistica depositata,

si rileva quanto segue.

Risultanze edilizie

Presso il Comune risultano i seguenti titoli edilizi:

- Fabbricato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967 (come trascritto nell'atto di compravendita);
- Concessione Edilizia in data 11 dicembre 1976 n.298;
- Concessione edilizia in sanatoria in data 22 febbraio 2017 n.461 (in riferimento alla domanda di condono presentata al predetto Comune il 16 settembre 1986 prot.n.10506);

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- modifiche interne, spostamento tramezzi;
- diversa distribuzione interna;
- chiusure di balconi finestre;
- aperture di balconi per l'ingresso al piano terra;
- aperture di lucernai;

Regolarizzabilità

Le opere eseguite **non risultano coperte da titolo edilizio**.

A giudizio dell'esperto:

- **possono essere sanate**, ai sensi degli artt. 36-37 DPR 380/2001 (accertamento di conformità SCIA in sanatoria)

Ordini di demolizione

- Presso il Comune **non risultano** ordini di demolizione relativi all'immobile;

Spese tecniche professionali per rilievo, pratica edilizia, relazione: € 2.5000,00;

- Diritti di segreteria: € 500,00;
- Sanzioni amministrative SCIA in sanatoria €2.000,00;
- Stima complessiva prudenziale

Arch. Giovanni Montoro
Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
Partita IVA: 02627380641
Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
pec: giovanni.montoro@archiworldpec.it



- € 5000,00 oltre oneri accessori.

Infine si precisa che detta unità immobiliare è sprovvista di Certificato di Agibilità e di Scia di Agibilità quindi una volta eseguito la sanatoria dell'unità immobiliare dovrà essere redatto tale certificato con un costo che si aggira sui 2.500,00 euro che vanno a sommarci ai 5.000,00 euro richiamati al punto precedente.

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

Accertamenti svolti.

Il sottoscritto CTU ha verificato lo stato di possesso dell'immobile mediante:

- sopralluogo presso il bene pignorato;
- interlocuzione con i presenti nei locali;
- verifica delle informazioni contenute nell'atto di pignoramento;
- consultazione delle visure anagrafiche o dichiarazioni rese dai soggetti presenti in sede di primo accesso eseguito in data 15/09/2025;
- Nessun riscontro con eventuali contratti registrati (locazione, comodato), ove esistenti.

L'immobile risulta attualmente:

LIBERO

- Non risultano provvedimenti di rilascio o sfratto già avviati (salvo diversa informazione).
- Non sono stati rilevati conduttori morosi con procedura esecutiva in corso;
- La situazione di fatto è stata documentata fotograficamente nel fascicolo;

Conclusione

Lo stato di possesso attuale dell'immobile è quello sopra indicato e costituisce informazione utile ai fini dell'ordinanza di vendita e dell'avviso al pubblico.

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

Dalle risultanze delle visure ipotecarie, catastali e dalla verifica urbanistica non risultano altri pignoramenti.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Fasano Matteo del 13 aprile 2017 repertorio n. [REDACTED] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 21 aprile 2017 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma C.F. 00348170101 domicilio ipotecario eletto in Roma, Via A. Specchi, 16, per capitale di € 135.756,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €

Arch. Giovanni Montoro
Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
Partita IVA: 02627380641

Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
pec: giovanni.montoro@archiworldpc.it



203.472,00, durata 28 anni, a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 13 Particella 104 Subalterno 1,

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Avellino del 18 giugno 2025 repertorio n. 1738 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 9 luglio 2025 al numero generale 12335 e al numero particolare 10333 a favore di [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 13 Particella 104 Subalterno 1.

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

Dalle verifiche effettuate tramite:

- consultazione delle mappe catastali;
- verifica del Piano Regolatore e vincoli;
- consultazione del SIT comunale e/o regionale;
- colloquio con l'Ufficio Tecnico;

risulta che:

- **I beni identificati al Foglio 13 particella 104 sub 1 e Foglio 13 particella 651 NON ricadono su suolo demaniale.**

Non risultano inoltre:

- diritti di uso civico;
- occupazioni di suolo pubblico;
- interferenze con aree di proprietà dello Stato, del Demanio Idrico o Marittimo.

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

Esistenza di ulteriori pesi od oneri

Dalle verifiche ipotecarie, urbanistiche e catastali:

- Non risultano trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle già indicate.
- Non emergono domande giudiziali pregiudizievoli, sequestri, servitù occulte o altri vincoli reali non censiti.
- Non risultano diritti di prelazione agraria o altri vincoli speciali;

Arch. Giovanni Montoro
Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
Partita IVA: 02627380641
Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
pec: giovanni.montoro@archiworldpec.it



- Non risultano canoni arretrati o contributi consortili pendenti (se non diversamente comunicato).

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

Spese di gestione dell'immobile

A seguito delle verifiche svolte, si rileva quanto segue:

- Spese condominiali ordinarie:
L'immobile non risulta inserito in un condominio;
- Spese condominiali straordinarie:
Non essendo in un condominio non risultano delibere o interventi straordinari in corso considerato la non presenza del condominio in quanto trattasi di villetta autonoma;
- Per quanto concerne le forniture attive
 - Energia elettrica: risulta cessata cessata;
 - Acqua: attiva presenza di contatore;
 - Gas metano: non presenza di contatore;

Procedimenti in corso

Dalle informazioni reperite presso gli uffici comunali e giudiziari competenti:

- Non risultano procedimenti amministrativi o giudiziari pendenti riguardanti la immobili;
- Non risultano controversie condominiali in quanto non presenza di condominio o liti tra confinanti relative al bene.
- Non risultano richieste di condono pendenti o istruttorie in corso, salvo quanto indicato nel quesito relativo all'urbanistica (es. istanza di sanatoria, condono 47/85, 724/94, 326/03).

Sintesi conclusiva

Le uniche spese di gestione che l'aggiudicatario dovrà sostenere dopo il decreto di trasferimento sono:

- utenze da riattivare o intestare;
- tributi annuali ordinari (IMU/TARI).

Non emergono procedimenti amministrativi, edilizi o giudiziari in corso relativi al bene, fatta salva la procedura esecutiva immobiliare cui la presente perizia si riferisce.

Valutazione dei beni

La valutazione è stata effettuata secondo:

Arch. Giovanni Montoro
Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
Partita IVA: 02627380641
Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
pec: giovanni.montoro@archiworldpec.it



- art. 568 c.p.c.,
- andamento del mercato immobiliare locale,
- comparazione con beni omogenei per zona, stato, epoca costruttiva e caratteristiche,
- analisi dello stato manutentivo e delle difformità catastali/urbanistiche,
- destinazione d'uso, accessibilità e presenza di pertinenze,
- eventuali costi di regolarizzazione edilizia/catastale.

Valutazione del Lotto Unico

A. Dati di base

- Superficie commerciale complessiva: **259 m²**;
- Superficie escluse aree scoperte: **246 m²**;
- Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 8,5 vani;

B. Valore da mercato

- Valore di mercato della zona per immobili simili secondo le quotazioni OMI:
€ 680 / m²- 850 €/ m² ponendoci in un valore medio avremo $680+850/2=$ **765 €/ m²**;

Volendo fornire una corretta valutazione delle superficie in funzione di quanto rilevato abbiamo:

- A) Piano Terra mq 75;
- B) Piano Primo mq 60;
- C) Piano Secondo mq 41mq;

Piano Terra Corte annessa 60 mq;

Piano Terra Scala di collegamento esterna 9 mq;

Piano Primo Terrazzo 25mq;

Totale Superficie residenziale mq 176;

Volendo equiparare la superficie della corte della scala e del terrazzo alla superficie residenziale avremo una superficie di $60mq + 9mq + 25mq = 94mq / 3 = 31mq$ di superficie equiparata a quella residenziale che sommata alla superficie residenziale avremo un totale di 207mq;

Quindi moltiplicando il costo medio al metro quadro per la superficie avremo un valore di;

$V = 207 \text{ mq} \times 765 \text{ €/ m}^2 = 158.355 \text{ euro}$;

C. Correttivi applicati

Stato manutentivo: dell'immobile da ristrutturare

Costo al mq per un intervento di ristrutturazione leggera è di **250 €/ m²**;

che quindi moltiplicato 207 mq avremo un costo totale di **51.750 euro**;

Difformità catastali e urbanistiche:

Arch. Giovanni Montoro
Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
Partita IVA: 02627380641
Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
pec: giovanni.montoro@archiworldpec.it



Necessario aggiornamento DOCFA + sanatoria urbanistica comprensivi di costi

→ detrazione € 5000,00

Nuovo Valore = 158.355 euro - 51.750 euro - 5000,00 = 101.605 euro;

PREZZO BASE D'ASTA (art. 568 c.p.c.)

Detratta una riduzione prudenziale del 20% / 25% per vendita giudiziaria:

PREZZO BASE: € 101.605 – (20% + 25%) / 2 = **82.942,85 euro**

Il valore complessivo dei beni pignorati, determinato secondo criteri estimativi prudenziali e tenuto conto delle condizioni di mercato e delle difformità urbanistiche e catastali, risulta pari a:

€ **101.605 euro;**

di cui prezzo base d'asta: **82.942,85 euro**

Infine si precisa che immobili non ve ne sono nella zona destinata alla vendita quindi si procede solo con il calcolo eseguito in precedenza.

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

Il pignoramento non ha nessuna quota indivisa.

UESITO 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.

Si fa presente che la sig.ra [REDACTED] all'atto dell'acquisto dell'unità immobiliare era in regime di [REDACTED] come evidenziato dalle visure catastali allegate, infine si precisa che [REDACTED]

[REDACTED]

Arch. Giovanni Montoro
Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
Partita IVA: 02627380641
Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
pec: giovanni.montoro@archiworldpc.it



CONCLUSIONI

1. L'immobile è sito Motoro foglio 13, particella 104 sub 1, Via Dell'Incoronata n°13, piano T-1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, Rendita Euro 421,43;
2. L'immobile è costituito al piano terra da un salone, cucina e bagno oltre una corte annessa, al piano primo abbiamo due camere dal letto con annesso bagno e terrazzo, infine al piano secondo abbiamo una grossa stanza destinata a camera da letto.
4. L'immobile confina a Est con terreno identificato catastalmente con la particella 169, e la restante parte confina con terreno avente numero di particella 138;
5. L'immobile è pervenuto alla signora [REDACTED] a seguito di atto di compravendita del 13/04/2017 rep: 57.601 dal notaio Dott. Matteo Fasano trascritto il 21/04/2017 ai nn. [REDACTED] acquistato da [REDACTED];
6. L'immobile pignorato, individuato catastalmente con la particella n.104, non comprende la corte esterna individuata con la particella al foglio 13, p.lla 651 (ex p.lla 105), seminativo, cl. U, ca. 73, R.D. euro 0,28 R.A. euro 0,25”;
7. Il Valore stimato dell'immobile è pari a **82.942,85 euro**



ALLEGATI

- Allegato 1 Nomina esperto
- Allegato 2 Ricevute convocazioni delle parti in causa
- Allegato 3 Atto di compavendita
- Allegato 4 Ispezione Ipotecaria
- Allegato 5 Visura catastale
- Allegato 6 Estratto di mappa
- Allegato 7 Planimetrie catastali del fabbricato
- Allegato 8 Planimetria Stato Attuale
- Allegato 9 Planimetria Stato Attuale – Coni Ottici
- Allegato 10 Battuta Fotofrafica
- Allegato 11 Concessione edilizia;
- Allegato 12 Concessione Edilizia in Sanatoria;
- Allegato 13 Banca dati delle quotazioni immobiliari-Agenzia delle entrate
- Allegato 14 Verbale di Accesso del giorno 15/09/2025;

Lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuno.

Con osservanza

Avellino 22/11/2023

Il perito



Arch. Giovanni Montoro
Codice Fiscale: MNTGNN79C26I438P
Partita IVA: 02627380641
Tel. e Fax: 0825 1911342 Cell 3488039405 – e-mail: montoro_giovanni@alice.it
pec: giovanni.montoro@archiworldpe.it

