

**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
**SEZIONE SECONDA – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E.: DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO**

**Procedura Esec. N. 14 / 2024 R.G. E.**

**ESPERTO: ING. GIANCARLO BEVILACQUA**  
**CUSTODE G.: DOTT.SSA ANNAMARIA CRUSCO**

**CREDITORE PROCEDENTE**

⇒ “DEUTSCHE BANK S.P.A. – P.IVA N. 01340740156”  
(rappr. e dif. dall’Avv. CLAUDIO COSTANZO con studio in  
Via Roma n. 143 - 80027 Frattamaggiore (NA)  
PEC: [AVV.CLAUDIOCOSTANZO@LEGALMAIL.IT](mailto:AVV.CLAUDIOCOSTANZO@LEGALMAIL.IT)

**DEBITORI ESECUTATI COMPROPRIETARI**

“  
C.DA CASELLE n. 5 - 83100 AVELLINO (AV)

“  
C.DA CASELLE n. 5 - 83100 AVELLINO (AV)

**RELAZIONE DI CTU**

## Sommario

<b>Procedura Esec. N. 14 / 2024 R.G. E.</b> .....	0
1 <i>Premessa</i> .....	2
2 <i>Descrizione generale delle Operazioni di Consulenza</i> .....	23
3 <i>Parte I - Descrizione dei Beni Immobili</i> .....	26
3.1 <i>Quesito n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento</i> .....	26
3.2 <i>Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i> .....	29
3.3 <i>Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene</i> .....	46
3.4 <i>Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i> .....	47
3.5 <i>Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i> 48	48
3.6 <i>Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> .....	55
3.7 <i>Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i> .....	60
3.8 <i>Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> .....	60
3.9 <i>Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale</i> .....	61
3.10 <i>Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo</i> .....	61
3.11 <i>Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i> .....	61
4 <i>Parte II : Criteri e Metodi di Stima - Valutazione Beni Immobili - Valore di Mercato dei beni</i> .....	62
4.1 <i>Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni</i> .....	62
4.2 <i>Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i> 73	73
<i>Conclusioni del CTU</i> .....	73
5 <i>Parte III - Elenco Allegati</i> .....	74

**1 Premessa**

Con provvedimento del **15/04/2024**, nonché quesiti estimo in pari data **15/04/2024**, 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 **DEUTSCHE BANK S.P.A. (Creditore procedente)** contro **SIG.RI:**

**[REDACTED]** (Comproprietari esegutati), iscritta al R.G. E. n. **14/2024**, invitandomi al giuramento di rito (di cui alla notifica in data **18/04/2024**) per 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 SOGEI.

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.

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 pignorato<sup>1</sup>." (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 **differenze** 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 differenze:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differenze**, 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 differenze 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 differenze);

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) Diffformità 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) Diffformità 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.  
ESEMPI:  
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 04/11/2024**, precisava che copia della suddetta relazione sarà inviata alle parti 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 dell'immobile pignorato.

**Dall'esame accurato del fascicolo risulta che la documentazione presentata dal creditore procedente è completa in ogni sua parte, tutti gli atti sono stati notificati perfettamente, come da modello/modulo di controllo della documentazione inviato in data 18/05/2024.**

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il sottoscritto CTU, in accordo con il **custode giudiziario** nominato per la procedura esecutiva in oggetto **dott.ssa comm. Annamaria Crusco**, dava inizio e fissava le operazioni peritali per il **giorno 9/05/2024 alle ore 16,30** presso i luoghi di interesse, dandone comunicazione **al debitore**, nonché **all'avv. di parte creditrice**, tramite ufficiale giudiziario di cui alle notifiche allegate, purtroppo non andate a buon fine, quindi con relativo deposito delle stesse presso la Casa Comunale di Avellino e con le seguenti annotazioni a tergo riportate dall'ufficiale giudiziario:

- per il sig. ██████████ < non rinvenuto all'indirizzo indicato>;
- per la sig. ██████████ <non rinvenuta per trasferimento in altro luogo diverso dall'indirizzo indicato>.

**In data 09/05/2024 alle ore 16,30**, data stabilita per il sopralluogo, **il sottoscritto ctu insieme al custode giudiziario**, pur recandosi presso il luoghi di interesse, non riuscivano ad eseguire dovuta ricognizione degli immobili staggiti, in quanto all'orario convenuto nell'immobile non era presente nessuno, andando di conseguenza deserto il sopralluogo.

In tal contesto il sottoscritto ctu, di comune accordo con il custode giudiziario, convenivano sull'opportunità di rinviare l'accesso ad altra data e precisamente **al 27/06/2024**, con l'invio di nuove notifiche da parte del custode giudiziario.

Venivano intanto acquisiti "**certificati di residenza**" degli esecutati provvedendo all'inoltro di successive notifiche da parte del **custode giudiziario in data 28/05/2024**, anche perché la precedente fase di notifica non si era perfezionata **riguardo la sig. ██████████**.

**In data del 27/06/2024**, alle presenza del custode giudiziario dott.ssa comm. Annamaria Crusco e del sig. ██████████ (esecutato) avveniva il primo accesso ai luoghi di interesse, di cui al verbale redatto.

Purtroppo il sopralluogo eseguito, in realtà è stato parziale, oserei dire effimero, considerato che **il sig. ██████████ non ha consentito l'accesso alla totalità dei vani di cui si compone**

**l'immobile e tassativamente consentito rilievo tecnico fotografico degli stessi, rifiutandosi altresì di firmare il relativo verbale redatto.**

A seguito di quanto verificatosi e all'impossibilità di poter espletare il proprio mandato di cui ai rispettivi incarichi, i sottoscritti **"ctu e custode"** rendevano edotto il Giudice della procedura esecutiva personalmente e con successiva nota da parte del custode giudiziario dott.ssa Annamaria Crusco in data 29/07/2024, **segnalando le criticità da parte del debitore esecutato, ulteriormente ribadite con nota del 08/8/2024 e con esplicita richiesta di accesso forzoso.**

**Sulla base di tali criticità, nonché richiesta di accesso forzoso, il Giudice della procedura provvedeva ad emettere Ordinanza di Liberazione in data 04/10/2024, nel contempo aggiornava l'udienza al giorno 28/02/2025.**

Nel coordinarsi con le forze dell'ordine "Polizia di Stato" i sottoscritti **ctu e custode** riuscivano a concordare e notificare l'accesso ai luoghi per il giorno 20/11/2024 alle ore 9,30, come da verbale redatto e sottoscritto in pari data.

In tal contesto il sottoscritto, **con l'ausilio delle forze dell'Ordine "Polizia di Stato"**, procedeva all'attenta visione dello stato dei luoghi, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, nonché di verifica delle relative condizioni di conservazione architettoniche e strutturali, eseguiva altresì dettagliato rilievo fotografico e verifica metrica degli stessi, sulla base della documentazione tecnica acquisita presso gli Uffici Tecnici del Catasto e del Comune di Avellino (Sezione Urbanistica).

Il sottoscritto ctu, 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 per la vendita con identificazione dei confini per la redazione di un probabile frazionamento. *(All. N. 2 <Comunicazioni delle Operazioni di Sopralluogo – Richieste – Verbali di Sopralluogo>); (All. N. 3 <Rilievo tecnico - fotografico>).*

**A seguito attenta ispezione e della verifica - riscontro della documentazione tecnica acquisita presso gli Enti con lo stato dei luoghi, si è giustamente optato per la formazione del LOTTO UNICO : (Unità abitativa e Terreni), con riferimento all'immobile sussiste la totale rispondenza fra planimetrie urbanistiche - catastali e reale stato dei luoghi.**

## 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, nonché dopo l'elaborazione tecnica degli stessi, il sottoscritto estimatore rassegna la seguente relazione tecnica che si articola come riportato:

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

### **3.1 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:**

- [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED].

**In forza dell' Atto del 28/12/2007** - Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO - Sede MONTEMILETTO

(AV) - [REDACTED] - COMPRAVENDITA - [REDACTED]  
[REDACTED]

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

**In ordine al secondo profilo**, come si evince dall'atto di pignoramento, i beni sono così costituiti e riportati:

▪ **Catasto Fabbricati del Comune di AVELLINO**

Regime: piena proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

Unità abitativa ai piani seminterrato terra e primo, Contrada Caselle n. 5

1. Fgl.6, part.792, cat. A/3, classe 1/A, vani 6;

▪ **Catasto dei terreni del Comune di AVELLINO**

Regime: piena proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

Appezamento di terreno agricolo Contrada Caselle n. 5

Fgl 6,

1. part. 86 bosco ceduo di 2 cl
2. part 88 noccioleto di 3 cl
3. part 377 noccioleto di 3 cl
4. part 791 noccioleto d 3 cl

I beni sopra indicati sono univocamente individuati come da stralcio planimetrico catastale, nonché rilievo satellitare riportati:

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]



Foto n. 31 <Foglio 6 - Individuazione dei beni nel contesto della zona - All. N. 3>



Foto n.32 <Rilievo satellitare -Individuazione dei beni nel contesto della zona - All. N. 3>

**Dal sopralluogo eseguito in data 20/11/2024, nonché dall'esame di verifica della documentazione in atti, si è proceduto con la formazione di un unico lotto di vendita, risultante autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali.**

L'unità abitativa in oggetto, riportata con l'identificativo catastale 792 è totalmente contenuta nella part.lla di terreno 791, attraverso la quale si accede mediante stradina privata terminale che conduce ad uno slargo dove sono ubicate altre unità abitative raggruppate, da cui si accede alle part.lle di terreno individuate con l'identificativo catastale n.ri 88/377.

Il lotto in questione è posizionato in zona Sud Ovest COLLINE di AVELLINO. (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 oggetto della presente procedura, è posizionato in zona collinare Sud Ovest del Comune di Avellino, precisamente in contrada Caselle n. 5 , è costituito da un' unità abitativa/villino con corte adiacente (identificativo part.lla 792) e quattro appezzamenti di terreno, di cui tre di piccolissime dimensioni (identificativo part.lle 86/88/377), il quarto di medie dimensioni (identificativo part.lla 791).

In seguito a sopralluogo eseguito in data 20 /11/2024, si è constatato che l'unità abitativa/villino, di modestissime dimensioni, si sviluppa su tre livelli:

- Piano Seminterrato ;
- Piano Rialzato;
- Piano Primo.

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]



Foto n. 1 <Rilievo satellitare del fabbricato in oggetto e terreno adiacente nel contesto della zona - All. N. 3>



Foto n. 2 <Unità abitativa in oggetto con area di pertinenza antistante/corte - All. N. 3>

La forma è di tipo rettangolare con tetto di copertura a falde inclinate, dotata di corte antistante di adeguata superficie. Il fabbricato insiste sulla part.lla di terreno 792, la costruzione risale agli inizi degli anni 90, si presenta come un unico corpo isolato, adiacente a terreno confinante, con strutture in c.a. e solai in latero cemento armato.

L'ingresso avviene dal cortile antistante, utilizzato anche come parcheggio, a cui si perviene mediante stradina privata disposta in salita, considerato il contesto collinare.



*Foto n. 4 <Piccola strada di accesso terminale che conduce all'unità abitativa in oggetto - All. N. 3>*

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]



*Foto n.10 <Prospetto OVEST – Ingresso piano Seminterrato - All. N. 3>*



*Foto n. 12 <Prospetto NORD - All. N. 3>*

32

Ing. Giancarlo Bevilacqua - Via Cerreto San Nicola n.3 - 83038 Montemiletto(AV)  
Cell. 3396481338 - e-mail: [ing.bevilacqua@hotmail.it](mailto:ing.bevilacqua@hotmail.it) - PEC : [giancarlo.bevilacqua@ingegneriavellino.it](mailto:giancarlo.bevilacqua@ingegneriavellino.it)

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]



*Foto n. 13 <Prospetto SUD - All. N. 3>*



*Foto n. 14 <Prospetto SUD con scala di accesso all'unità abitativa - All. N. 3>*

Dal rilievo tecnico fotografico eseguito è ampiamente visibile che le facciate dell'intera unità abitativa/villino si presentano abbastanza degradate, necessitando opere di manutenzione straordinaria.

L'ingresso all'unità abitativa avviene dal cortile antistante Prospetto Sud mediante comoda rampa di scale esterna che conduce al piccolo portico e quindi al portoncino d'ingresso posizionato sulla destra.

L'ingresso è costituito da un comodo salone soggiorno, entrando sulla sinistra è ubicata la cucina, frontalmente sul sottoscala che conduce al piano primo è collocato il WC zona giorno con lavanderia, come dal rilievo tecnico fotografico di seguito riportato.



*Foto n. 15 <Salone\_Ingresso con rampa scala di accesso alla zona notte - All. N. 3>*

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]



*Foto n. 16 <Salone\_Ingresso zona giorno - All. N. 3>*



*Foto n. 20 <Cucina adiacente salone d'ingresso - All. N. 3>*

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]



*Foto n. 18 <Wc zona giorno adiacente salone d'ingresso - All. N. 3>*



*Foto n. 21 <Rampa scale conducente alla zona notte - All. N. 3>*

Mediante comoda rampa scale in marmo si accede al piano primo (zona notte), nonché al disimpegno/corridoio e quindi alle due camere da letto, posizionate sulla sinistra, con affaccio sul Prospetto Sud.

Frontalmente al corridoio è posizionato il WC2 relativo alla zona notte. Il tutto come nel rilievo tecnico fotografico di seguito riportato.

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]



*Foto n. 22 <Corridoio/disimpegno zona notte - All. N. 3>*

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]



*Foto n. 24 Camera da letto 1 - All. N. 3>*



*Foto n. 25 <Camera da letto 1 - All. N. 3>*

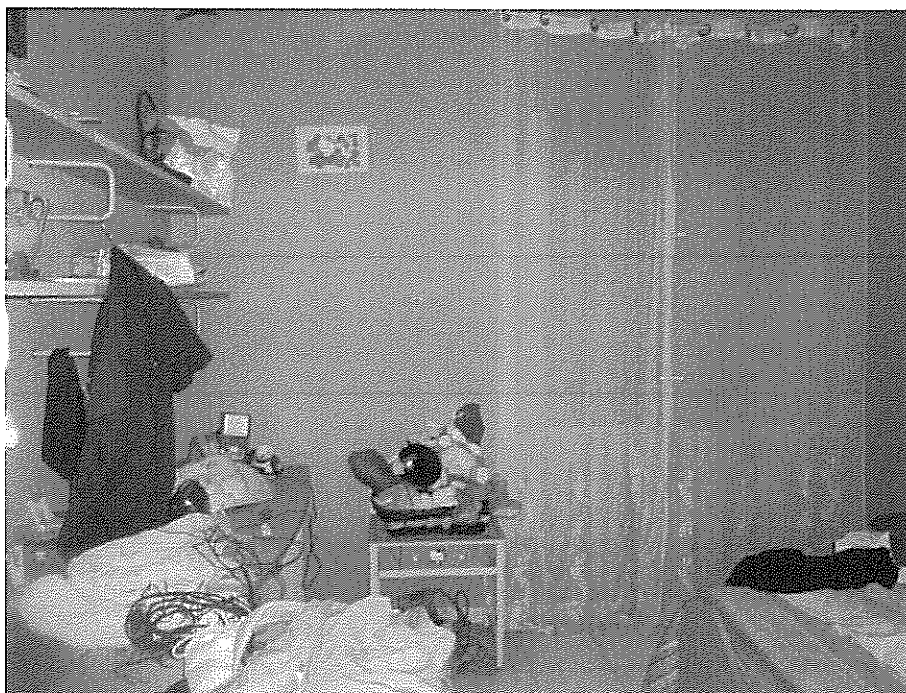
[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]



*Foto n. 26 <Camera da letto 2 - All. N. 3>*



*Foto n. 27 <Camera da letto 2 - All. N. 3>*

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]



*Foto n. 23 <WC zona notte - All. N. 3>*



*Foto n. 23 <WC zona notte - In evidenza presenza di infiltrazioni - All. N. 3>*

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]



*Foto n. 23 <WC zona notte - In evidenza tipologia di infissi esterni in legno con tapparelle in pvc - All. N. 3>*

Al piano Seminterrato, dove è ubicato ampio locale garage - pertinenze, si accede dalla Parte Ovest del fabbricato

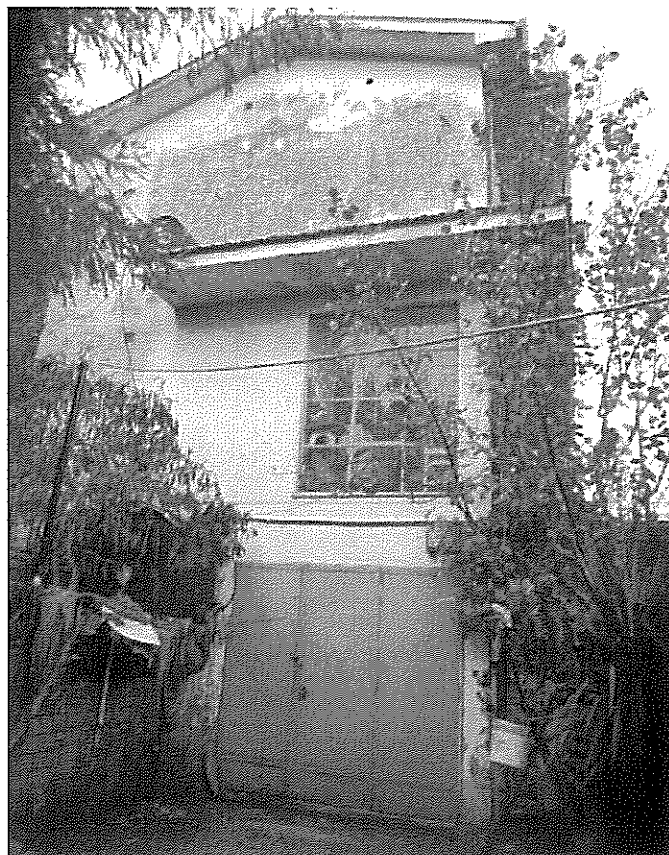
[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]



*Foto n. 6 <Area antistante il fabbricato di accesso alle pertinenze- garage – Parte Ovest - All. N. 3>*



*Foto n.10 <Prospetto OVEST – Ingresso piano Seminterrato - All. N. 3>*

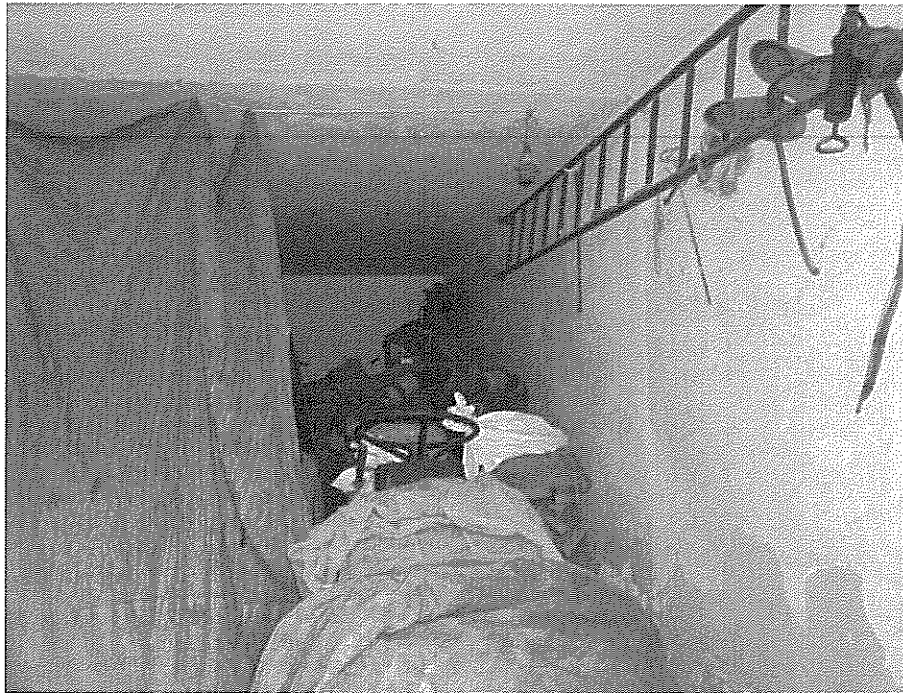
43

Ing. Giancarlo Bevilacqua - Via Cerreto San Nicola n.3 - 83038 Montemiletto(AV)  
Cell. 3396481338 - e-mail: [ing.bevilacqua@hotmail.it](mailto:ing.bevilacqua@hotmail.it) - PEC : [giancarlo.bevilacqua@ingegneriavellino.it](mailto:giancarlo.bevilacqua@ingegneriavellino.it)

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]



*Foto n. 29 <Deposito pertinenze agricole - garage - All. N. 3>*



*Foto n. 28 <Deposito pertinenze agricole - garage - All. N. 3>*

44

Ing. Giancarlo Bevilacqua - Via Cerreto San Nicola n.3 - 83038 Montemiletto(AV)  
Cell. 3396481338 - e-mail: [ing.bevilacqua@hotmail.it](mailto:ing.bevilacqua@hotmail.it) - PEC : [giancarlo.bevilacqua@ingegneriavellino.it](mailto:giancarlo.bevilacqua@ingegneriavellino.it)

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

- strutture portanti in calcestruzzo armato;
- tramezzature interne in laterizi forati con finitura costituita da intonaco tinteggiato;
- pavimento in ceramica, in tutti gli ambienti, di livello accettabile;
- pareti, per un'altezza di 2,00 m circa in bagno e 1,60 m circa nella parete destinata ad angolo cottura/cucina, con piastrelle in ceramica di accettabile qualità;
- porta di ingresso blindata di modesta qualità;
- porte interne in legno di modesta qualità;
- infissi in legno di modesta qualità con semplice vetro, muniti di tapparelle abbastanza degradate;
- tutti gli ambienti godono di una buona illuminazione ed aerazione.

Nel complesso lo stato di conservazione interno è modesto, il disordine regnante amplifica ancor più la necessità di intervento straordinario di manutenzione, come altrettanto occorre per la parte esterna e soprattutto in copertura, dove il manto di tegole, lungo tutto il perimetro area Nord\_Ovest, risulta molto sconnesso con evidenti problemi legati alle infiltrazioni, quindi necessita di urgente e serio intervento.

L'unità è dotata di impianti idrico, elettrico realizzati sotto traccia, quello fognario convoglia i liquami presso fossa settica di scarico privato.

Da quanto evidenziato durante il sopralluogo, dato lo stato manutentivo, detti impianti pur conformi alle normative vigenti, vanno tecnicamente verificati in modo approfondito.

E' da sottolineare che l'unità abitativa è dotata di CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' n. 152 del Reg. rilasciato in data 05/12/2008.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo dell'acquedotto comunale. L'approvvigionamento del gas avviene tramite bombole portatili di GPL. L'impianto di riscaldamento è presente, non presente quello di raffrescamento. L'impianto citofonico non è presente.

Per la verifica dell'esistenza di attestati di prestazione energetica, ci si è avvalsi del motore di ricerca contenuto nell'archivio elettronico del catasto energetico fabbricati del sito della Regione Campania.

Dall'indagine effettuata si è riscontrato che l'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica.

Il **decreto - legge 4 giugno 2013, n. 63** prevede che dal 6 giugno 2013 in caso di compravendita d'immobili è obbligatorio l'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** che deve essere firmato da un tecnico iscritto nell'elenco dei soggetti certificatori della Regione Campania e ha un costo medio di circa **€ 300**. Tale attestato deve essere rilasciato ai sensi delle nuove prescrizioni, in vigore dal 29 giugno 2016, contenute nelle UNI e UNI/TS citate a corollario della disciplina della legge 90/2013 (di conversione del Decreto Legislativo 63/2013) e dei decreti attuativi successivi, tra cui i tre decreti del 26 giugno 2015, pubblicati in G.U. n.° 162 del 15 luglio 2015.

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

Il C.T.U., in data 06/05/2024 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 componenti il lotto era la seguente:

- 1. Catasto Fabbricati Comune di Avellino** – Foglio 6 – Part.lla 792 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza vani 6 – Superf. Catastale totale mq 137 (Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie);
- 2. Catasto Terreni Comune di Avellino** – Foglio 6 – Part.lla 86 – Qualità Classe BOSCO CEDUO 2 – Superf. mq 282 (Impianto meccanografico del 31/01/1978);
- 3. Catasto Terreni Comune di Avellino** – Foglio 6 – Part.lla 88– Qualità Classe NOCCIOLETO 3 – Superf. mq 150 (TABELLA DI VARIAZIONE del 11/12/2017 Pratica n. AV0189564 in atti dal 11/12/2017 (n. 8520.1/2017));
- 4. Catasto Terreni Comune di Avellino** – Foglio 6 – Part.lla 377– Qualità Classe NOCCIOLETO 3 – Superf. mq 5 (TABELLA DI VARIAZIONE del 11/12/2017 Pratica n. AV0189564 in atti dal 11/12/2017 (n. 8520.1/2017));
- 5. Catasto Terreni Comune di Avellino** – Foglio 6 – Part.lla 791– Qualità Classe NOCCIOLETO 3 – Superf. mq 3.938 (VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/02/2000 Pratica n. 57446 in atti dal 29/02/2000 (n. 1.1/2000).

Gli identificativi catastali dei beni, come sopra identificati, corrispondono a quanto indicato nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento, nonché nell' Atto del 28/12/2007 Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO Sede MONTEMILETTO (AV) [REDACTED] – COMPRAVENDITA - [REDACTED]  
[REDACTED]

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

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

#### **Stato attuale del bene**

In seguito a sopralluogo, eseguito in data 20/11/2024, il sottoscritto visionava l'immobile e accertava che lo stato reale dei luoghi, così come rappresentato nel rilievo planimetrico, risultava perfettamente conforme rispetto alla planimetria catastale presente in atti, nonché urbanistica richiesta presso il Comune di Avellino – Sezione Urbanistica. (*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 UNICO:** piena proprietà degli esecutati [REDACTED]  
[REDACTED], di unità abitativa/villino ubicato in Avellino alla Contrada Caselle n. 5; si eleva su tre livelli: piano seminterrato - rialzato e piano primo, è composto da due vani + WC a piano rialzato, due vani + WC a piano primo, ampio vano deposito garage a piano seminterrato. L'unità in oggetto con ampia corte confina interamente con appezzamento di terreno degli esecutati riportato al Foglio 6 part.lla 791, posizionato all'interno della seguente particella. L'unità abitativa/villino è **riportata in Catasto F.** di Avellino al Foglio 6 - Part.lla 792 cat. A/3 Classe 1/A - Vani 6.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; l'unità abitativa è stata edificata ai sensi della legge 219/81 e succ. modd. ed intt. – Pratica N° 2228. Lo stato dei luoghi è pienamente conforme alle planimetrie urbanistiche - catastali.

Il lotto si compone di ulteriori quattro appezzamenti di terreno adiacenti l'unità abitativa così riportati in

**Catasto dei terreni del Comune di AVELLINO:** Regime di piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno - Appezzamenti di terreno agricolo Contrada

Caselle n. 5 - Fgl 6, part. 86 bosco ceduo di 2 cl / part 88 nocciolo di 3 cl/ part 377 nocciolo di 3 cl /part 791 nocciolo di 3 cl.

**PREZZO BASE d'ASTA proposto arrot. euro 91.000,00**

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

All'atto di compravendita dei beni pignorati pervenuti in favore dei soggetti eseguiti, si riportano a seguire, oltre alla provenienza in capo ai debitori, l'elenco di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, 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 06/03/2024, dando continuità nelle trascrizioni (come da certificazione notarile depositata).

1) **Immobile (particella 792, foglio 6)** nel Comune di Avellino. Dettagli principali:

**Dettagli dell'immobile:**

- **Indirizzo:** Contrada Caselle n. 5, Piano S1 - T-1.
- **Intestatari (dal 28/12/2007):**
  - [REDACTED], ciascuno con 1/2 del bene, in comunione dei beni.
  - La proprietà è stata trasferita tramite **compravendita** del **28/12/2007**, formalizzata con atto pubblico dal **08/01/2008**.

**Caratteristiche dell'immobile:**

- **Categoria catastale:** A/3 (abitazione di tipo economico).
- **Classe:** 1 (categoria di alta classe, corrispondente ad un'unità di valore medio).
- **Consistenza:** 6 vani (superficie complessiva di **137 m<sup>2</sup>**), con **118 m<sup>2</sup>** di superficie catastale effettiva (escluse aree scoperte).
- **Rendita catastale:** Euro **325,37**.

**Storia catastale:**

1. **09/11/2015:** Variazione nella visura con l'inserimento dei dati relativi alla **superficie**.
2. **24/01/2000:** Costituzione dell'immobile con relativa **pratica catastale n. 16803** (quella che ha definito l'assegnazione della rendita e la classificazione dell'unità come **A/3**).

**Passaggi di proprietà precedenti:**

1. **Fino al 08/08/1999:** L'immobile era intestato a [REDACTED].
2. **Dal 08/08/1999 al 28/12/2007:** Dopo il decesso di [REDACTED], la proprietà è stata trasferita agli eredi, [REDACTED] con quote rispettive di **334/1000, 333/1000, e 333/1000**.
3. **28/12/2007:** La proprietà è stata successivamente trasferita a [REDACTED] tramite **compravendita**.

**Dettagli di registrazione e successioni:**

- **Successione di [REDACTED]:** Registrazione effettuata il **02/02/2000** per il trasferimento della proprietà dopo il decesso della precedente intestataria, e il relativo passaggio di beni agli eredi. La voltura catastale è stata eseguita con [REDACTED], formalizzata nel **2003**.

- 2) **Terreno (particella 86, foglio 6)** situato nel Comune di Avellino. Dettagli relativi ai passaggi di proprietà di questo bene:

**Dettagli attuali:**

- **Intestatari (dal 28/12/2007):**
  - [REDACTED], ciascuno con **1/2** del terreno in **comunione dei beni**.
  - L'acquisizione è avvenuta tramite **compravendita** del **28/12/2007**, formalizzata il **08/01/2008**.
- **Descrizione del terreno:**
  - Il terreno è classificato come **bosco ceduo**, con una superficie di **0,82 ha (82 m<sup>2</sup>)** e un reddito dominicale di **Euro 0,09**.
  - **Rendita agraria: Euro 0,51**.

- L'impianto meccanografico relativo alla particella risale al **31/01/1978**.

**Passaggi precedenti:****1. Fino al 08/08/1999:**

- Il terreno era intestato a [REDACTED], che ne era proprietaria al 1000/1000.
- Il passaggio di proprietà successivo è stato effettuato a seguito di **denuncia di successione** per causa di morte, registrata il **02/02/2000**. La successione ha trasferito la proprietà a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**2. Dal 08/08/1999 al 28/12/2007:**

- [REDACTED] erano i proprietari del terreno, ciascuno con una quota di **1/3**. Il terreno era considerato un bene personale per ciascuno di loro.
- Successivamente, a partire dal **28/12/2007**, il bene è stato trasferito a [REDACTED] [REDACTED] tramite l'atto di compravendita.

**Conclusioni:**

Il bene è passato da [REDACTED] a seguito della sua morte nel 1999, e successivamente è stato venduto a [REDACTED] nel 2007. Questo passaggio è stato formalizzato con atto notarile e registrato il 08/01/2008.

- 3) Terreno (particella 88, foglio 6)** nel Comune di Avellino. Dettagli relativi ai passaggi di proprietà e alla situazione attuale del bene:

**Dettagli attuali:****• Intestatari (dal 28/12/2007):**

- [REDACTED], ciascuno con **1/2** del terreno, in **comunione dei beni**.

- L'acquisizione è avvenuta tramite **compravendita** del **28/12/2007**, formalizzata il **08/01/2008**.
- **Descrizione del terreno:**
  - **Qualità: Nocciolto** (particella 88) - un terreno adibito alla coltivazione di nocciole.
  - **Classe:** 01 (indicando la qualità agricola).
  - **Superficie:** 50 are (5000 m<sup>2</sup>).
  - **Reddito dominicale:** Euro 0,43.
  - **Destinazione precedente:** Inizialmente, la destinazione del terreno era indicata come **fabbricato rurale**, ma è stata variata nel **2017** su dichiarazione di parte, modificando la classificazione a **nocciolto** (11/12/2017).
  - La variazione di destinazione è stata formalizzata in seguito a **pratica catastale n. AV0189564**, con annotazione nella visura a partire dal **11/12/2017**.

**Passaggi precedenti:****1. Fino al 08/08/1999:**

- Il terreno era intestato a [REDACTED], che ne era proprietaria al 1000/1000.
- Successivamente alla sua morte, il bene è stato trasferito ai seguenti eredi tramite **denuncia di successione** del **08/08/1999**:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Proprietà:** 1/3 ciascuno, con **bene personale** per ogni erede.

**2. Dal 08/08/1999 al 28/12/2007:**

- [REDACTED] sono stati i proprietari del terreno, ciascuno con una quota di **1/3**.
- **Passaggio di proprietà** a [REDACTED] è avvenuto tramite **compravendita** registrata il **28/12/2007**, con formalizzazione in atto pubblico dal **08/01/2008**.

**Conclusioni:**

Il terreno è passato da [REDACTED] ai suoi [REDACTED] dopo il decesso nel 1999, per poi essere venduto a [REDACTED] nel 2007. Inoltre, la destinazione catastale del terreno è stata modificata nel 2017, passando da fabbricato rurale a nocciolo.

- 4) **Terreno (particella 377, foglio 6)** nel Comune di Avellino. Principali dettagli relativi alla situazione catastale del bene:

**Dettagli attuali:**

- **Intestatari (dal 28/12/2007):**
  - [REDACTED], ciascuno con **1/2** del terreno, in **comunione dei beni**.
  - L'acquisizione del terreno è avvenuta tramite **compravendita** del **28/12/2007**, formalizzata il **08/01/2008**.
- **Descrizione del terreno:**
  - **Qualità: Nocciolo** (particella 377) - un terreno destinato alla coltivazione di nocciole.
  - **Classe:** 00 (indicante una qualità agraria di classe 3).
  - **Superficie:** 5 are (500 m<sup>2</sup>).
  - **Reddito dominicale:** Euro **0,01**.
  - **Destinazione precedente:** Inizialmente, la destinazione catastale era indicata come **fabbricato rurale**, ma è stata variata nel **2017** su dichiarazione di parte, modificando la classificazione a **nocciolo** (11/12/2017).
  - La variazione di destinazione è stata formalizzata tramite **pratica catastale n. AV0189564**, con annotazione nella visura a partire dal **11/12/2017**.

**Passaggi precedenti:**

1. **Fino al 08/08/1999:**
  - Il terreno era intestato a [REDACTED], che ne era proprietaria al 1000/1000.
  - Successivamente alla sua morte, il bene è stato trasferito ai seguenti eredi tramite **denuncia di successione** del **08/08/1999**:

- o **Proprietà:** 1/3 ciascuno, con **bene personale** per ogni erede.

2. **Dal 08/08/1999 al 28/12/2007:**

- o [REDACTED] sono stati i proprietari del terreno, ciascuno con una quota di **1/3**.
- o **Passaggio di proprietà** a [REDACTED] è avvenuto tramite **compravendita** registrata il **28/12/2007**, con formalizzazione in atto pubblico dal **08/01/2008**.

3. **Frazionamento e variazioni catastali:**

- o Prima del 1990, il terreno faceva parte di una proprietà più ampia che includeva altre particelle. Un **frazionamento** è stato effettuato il **09/04/1990** ([REDACTED]), riducendo la proprietà a quella attuale (particella 377).

**Conclusioni:**

Il terreno è passato da [REDACTED] ai suoi [REDACTED] dopo il decesso nel 1999, per poi essere venduto a [REDACTED] nel 2007.

Successivamente, la destinazione catastale è stata modificata nel **2017**, passando da fabbricato rurale a nocciolo.

5) **Terreno (particella 791, foglio 6)** nel Comune di Avellino. Principali dettagli relativi alla situazione catastale di questo bene:

**Dettagli attuali:**

• **Intestatari (dal 28/12/2007):**

- o [REDACTED], ciascuno con **1/2** del terreno, in **comunione dei beni**.
- o Il trasferimento di proprietà è avvenuto tramite **compravendita** del **28/12/2007**, formalizzata con atto pubblico dal **08/01/2008**.

- **Descrizione del terreno:**

- **Qualità: Nocciolo** (particella 791), che indica un terreno destinato alla coltivazione di nocciole.
- **Classe:** 3 (categoria agraria di media qualità).
- **Superficie:** 39 are e 38 centiare (pari a 3.938 m<sup>2</sup>).
- **Reddito dominicale:** Euro 11,19.
- La variazione catastale è stata registrata il **29/02/2000** con una **pratica di aggiornamento d'ufficio** (██████████) e una variazione precedente risalente al **10/01/2000**.

**Variazioni catastali:**

1. **10/01/2000:** Il terreno era precedentemente classificato come **frutteto** (particella 791), ma è stato aggiornato e riqualificato come **nocciolo**.
2. **Variazione d'ufficio del 29/02/2000:** La particella 791 è stata modificata, ma l'atto di aggiornamento non è stato conforme all'articolo 1, comma 8, del DM n. 701/94.

**Passaggi precedenti:**

1. **Fino al 08/08/1999:**

- Il terreno era intestato a ██████████, che ne era proprietaria al 1000/1000. Dopo il decesso di ██████████, la proprietà è passata ai suoi eredi:
  - ██████████  
(quota di 1/3 ciascuno).
- **Passaggio di proprietà:** La successione è stata registrata il **08/08/1999**, e successivamente la proprietà è passata ai nuovi intestatari, ██████████ ██████████, tramite **compravendita** avvenuta nel **2007**.

2. **Frazionamento:**

- Il terreno originale è stato frazionato e alcuni beni, tra cui la particella 791, sono stati riorganizzati nel tempo.

**Dettagli aggiuntivi:**

- **Variazioni catastali e aggiornamenti:** Sono stati effettuati aggiornamenti catastali nel 2000, e la particella 791 ha visto la soppressione di una precedente particella (87), nonché la variazione della destinazione agricola.

**Conclusioni:**

Il terreno è passato dai precedenti proprietari ( [REDACTED] ) ai nuovi intestatari [REDACTED] nel 2007, con una destinazione agricola (nocciolo). Le variazioni catastali e gli aggiornamenti relativi a questo terreno sono stati eseguiti negli anni 2000, come indicato nelle pratiche di aggiornamento.

Dall'accertamento riportato emerge che il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

**Tutti i beni fanno riferimento all' Atto del 28/12/2007** - Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO - Sede MONTEMILETTO (AV) [REDACTED] - COMPRAVENDITA - [REDACTED]

(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 06/05/2024 [REDACTED] presso il comune di Avellino, ed allegata agli atti, risulta che gli immobili, oggetto di pignoramento son ubicati in Avellino alla Contrada Caselle n. 5 e riportati in Catasto come di seguito:

**▪ Catasto Fabbricati del Comune di AVELLINO**

Regime: piena proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

Unità abitativa ai piani seminterrato terra e primo, Contrada Caselle n. 5

2. Fgl.6, part.792, cat. A/3, classe 1/A, vani 6;

**▪ Catasto dei terreni del Comune di AVELLINO**

Regime: piena proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

Appezamento di terreno agricolo Contrada Caselle n. 5

Fgl 6,

5. part. 86 bosco ceduo di 2 cl
6. part 88 noccioleto di 3 cl
7. part 377 noccioleto di 3 cl
8. part 791 noccioleto d 3 cl

I beni sopra indicati sono univocamente individuati come da stralcio planimetrico catastale, nonché rilievo satellitare di seguito riportati:



Foto n. 31 <Foglio 6 - Individuazione dei beni nel contesto della zona - All. N. 3>

Dalla documentazione acquisita agli atti rilasciata dalla Sezione Urbanistica del Comune di Avellino si certifica che:

#### CERTIFICA

che, le particelle di cui in premessa sono classificate dal PUC, Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera di C.C. n. 18 sub 13 del 23/01/2006 ed approvato con DPGP n. 1 del 15/01/2008 pubblicato sul BURC Campania n. 4 del 28/01/2008, come segue:

#### Tavola n. 2 - Azzonamento e destinazioni d'uso:

- o foglio 6 intera consistenza p.lle 792, 86, 88, 377 e 791: "Zona E Agricole". Destinazione d'uso: "Zone Agricole (art. 20 NTA)".

#### Tavola n. 3 - Modalità di intervento:

- o foglio 6 intera consistenza p.lle 792, 86, 88, 377 e 791: "Zona E Agricole (art. 20 NTA)" con Vincolo idrogeologico.

#### Tavola n. 7 - Vincoli e fasce di rispetto:

- o foglio 6 intera consistenza p.lle 792, 86, 88, 377 e 791 rientranti in "Vincolo idrogeologico (art. 32 NTA - R.D. 3267/1923)";
- o foglio 6 quota parte p.lla 791 rientrante in "Fasce di rispetto stradale (art. 32 NTA - D.P.R. 285/92, D.P.R. 495/92)".

Il fabbricato, di cui all'unità abitativa sopra riportata, è stato edificato con Provvedimento di concessione di contributo ai sensi dell'art. 9 della Legge 219/81. Art. 14 L. 219/981 e succ. modd. ed intt.

Pratica N° [REDACTED]

Si sviluppa su tre livelli: Piano - Seminterrato\_Rialzato\_Primo , di cui alla planimetria sintetico - catastale di seguito allegata.

In data 20/11/2024 di sopralluogo, dal riscontro eseguito, si è potuto verificare la perfetta corrispondenza fra stato dei luoghi e planimetrie urbanistico - catastali.

Si rende noto che l'unità immobiliare in oggetto è dotata di Certificato di Agibilità rilasciato in data 05/12/2008, quindi di tutte le conformità di legge richieste, di cui in allegato.

Tanto premesso si può ritenere più che esaustivo il quesito formulato.





COMUNE DI AVELLINO



CERTIFICATO DI AGIBILITA'

n° 152 del Reg

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza del sig. [redacted], in qualità di proprietario, avanzata ai sensi dell' art. 25 del D. P. R. n. 380 del 06/06/2001, intesa ad ottenere il certificato di agibilità per l'immobile ricostruito, a seguito della concessione edilizia n. [redacted] del 27/09/1989, sito in Avellino alla c/da Caselle n° 5, distinto in catasto al fg. 6 p.l/a 792 ;

Vista la dichiarazione del 22/11/2008 del proprietario sig. [redacted], rilasciata ai sensi del comma 1 lettera b art. 25 D.P.R. n. 380/2001, circa l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti e la conformità al progetto approvato;

Vista la dichiarazione del 24/11/2008 resa dal geom. [redacted] resa ai sensi del D.P.R. 380/2001 artt. 77-78-79-82;

Vista la dichiarazione del [redacted] dalla quale risulta che l'unità immobiliare è utilizzata secondo la destinazione d'uso del progetto approvato, che è conforme alle norme igienico-sanitarie e che per le destinazioni d'uso e per le attività svolte non è soggetto ai Certificato Prevenzione Incendi;

Visto il deposito della relazione sul rispetto dei consumi energetici ai sensi della legge 373/76;

Visto il collaudo statico delle opere a firma dell'ing. [redacted] iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 5441 quale collaudatore, depositato al Genio Civile in data [redacted];

Vista la copia della dichiarazione, con avvenuta attestazione di presentazione all' U.T.E., relativa all'iscrizione dell'immobile;

Visto il certificato dell'Ufficio Tecnico Comunale sez. manutenzione, relativo allo scarico delle acque reflue, rilasciato in data 22/10/2008, prot. [redacted] relativamente all'allacciamento del fabbricato alla fossa biologica;

Vista la bolletta di allacciamento al pubblico acquedotto, rilasciato dal Consorzio Idrico dell'Alto Calore;

Vista la dichiarazione di conformità degli impianti, di cui alla legge 46/90, a firma del sig. [redacted], titolare dell'impresa esecutrice dell'impianto termoidraulico rilasciata in data 17/10/1995;

Vista la dichiarazione di conformità degli impianti, di cui alla legge 46/90, a firma del sig. [redacted], titolare dell'impresa esecutrice dell'impianto elettrico rilasciata in data 02/10/1995.

Vista la ricevuta di versamento del c. c. p. n. 10477834 intestato a "Comune di Avellino/servizio tesoreria" di € 52,00 quali diritti di segreteria;

Vista la ricevuta di versamento del c. c. p. n. 10477834 intestato a "Comune di Avellino/servizio tesoreria" di € 34,92 quale taxa per vano utile;

AUTORIZZA

l'agibilità del fabbricato sito in c/da Caselle n° 5, in catasto fg. 6 part. 792, la cui consistenza è di seguito descritta:

piano	descrizione	annessi
piano interrato	1 garage - 1 deposito	
piano terra/piano primo	1 abitazione	1 bagno, 1 disimpegno, 1 ripost.

Avellino, 05/12/2008

Il Responsabile del procedimento  
geom. Emilio Aquilone

Il Dirigente  
Arch. A. Fusco

Foto n. 34 <Certificato di Agibilità dell'unità abitativa/villino - All. N. 3>

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

L'immobile in oggetto, fino alla data del 20/11/2024 di sopralluogo era occupato dal [REDACTED] [REDACTED], allo stato attuale, a seguito accesso forzoso, sono stati disposti sigilli all'immobile, pertanto è in custodia al custode giudiziario **dott.ssa Annamaria Crusco**.

**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;
- non risulta che sussista provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

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

Inoltre, l'esperto verificava la presenza:

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Nessuno

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura****Iscrizioni Ipotecarie:**

Nel corso del ventennio, l'unità immobiliare e i terreni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, registrate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino:

**Ipoteca Volontaria:** Iscritta in data 7 gennaio 2008 ai numeri 276/37, a favore della *Deutsche Bank S.p.A.*, con sede in Milano (MI), Codice Fiscale 01340740156, e a carico dei signori [REDACTED]

[REDACTED] per un importo di € 60.000,00, a garanzia di un mutuo di € 40.000,00, della durata di 15 anni, concesso con atto ricevuto dal Notaio Francesco Pastore di Montemiletto in data 28 dicembre 2007, repertorio n. [REDACTED]

**Pignoramento Immobiliare:** Trascritto in data 6 marzo 2024 ai numeri [REDACTED], a favore della *Deutsche Bank S.p.A.*, con sede in Milano (MI), Codice Fiscale 01340740156, e a carico dei signori [REDACTED]

**Difformità urbanistico edilizie e catastali:**

L'immobile oggetto del pignoramento è stato realizzato in presenza di titoli abilitativi, non risulta alcuna difformità di tipo urbanistico – catastale di nessun genere. Totale conformità fra stato dei luoghi, planimetrie urbanistiche e catastali.

**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 C.T.U. 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 gravanti sull'immobile pignorato.



**Calcolo superficie commerciale****Superfici principali (coperte)**

Valore risultante

**Mq Coperti utili fuori terra**

81,91 mq

110%

Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.

**90,10 mq****Mq Coperti utili seminterrati (comprese taverne e locali abitabili)**

Altezza media minima mt 2,40

75%

**Mansarde (abitabili)**

(Altezza media minima mt 2,40)

75%

**Mansarde e Sottotetti (non abitabili)**

Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50

35%

**Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)**

Altezza media minima mt 2,40

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**

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%

25%

**Logge, Portici e Patii**

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%

10,05 mq

35%

**3,52 mq****Terrazzi**

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%

35%

**Giardini e Aree di pertinenza di "Appartamenti"**

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%

15%

**Giardini, Corti, Cortili e Aree di pertinenza "Ville e Villini" 257,00 mq**

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%

10%

**7,14 mq****Giardini, Lastrici solari ed Aree di pertinenza (non collegate ai vani principali)**

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%

5%

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

**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 m 1,5</small>	15%
Box (in autorimessa collettiva)	45%
Box (non collegato ai vani principali) 45,24 mq	50% 22,62 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%
Posti auto coperti	35%
Posti auto scoperti	20%

**Totale superficie commerciale**

**mq 123,38**

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

(Alleg. N. 6 (<Documentazione Tecnico - Urbanistica >);

**Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità "dell'unità abitativa /villino" ubicata in Avellino (AV), Contrada Caselle n. 5, disposta su tre livelli: piano seminterrato, piano rialzato e primo, con ampia corte antistante, ai fini della vendita da effettuarsi in blocco nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.**

La procedura seguita è una 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 di dover eseguire la**

**determinazione del valore del lotto di vendita, riferiti all'unità abitativa, in termini di media aritmetica dei risultati ottenuti compiendo la stima del valore corrente di mercato mediante tre 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 "Stima per Punti di Merito";
- 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) e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2024 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.

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

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 nel nostro comune 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**.

**Pur valutando, in generale, il periodo di ripresa del mercato immobiliare, il sottoscritto ha ritenuto equo considerare, per il bene in esame, valori prossimi ai valori minimi:**

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE							
Anno 2024		Semestre 1		Provincia: AVELLINO - Comune : AVELLINO			
Fascia/zona: Extraurbana /COLLINE SUD AVELLINO				Codice di zona: R2 Microzona catastale n. 0			
Tipologia prevalente: Residenziale				Destinazione: RESIDENZIALE			
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie L/N	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie L/N
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1100	L	2,8	3,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1300	L	3,5	4,1	L

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

Abitazioni di tipo economico	Ottimo	830	980	L	3,1	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	830	L	2,4	3,2	L
Box	NORMALE	610	850	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1300	1400	L	3,4	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1300	L	2,9	3,7	L

Dalle **Banche Dati dell' Agenzia delle Entrate** riportati, estrapolando i dati di interesse si ricava che il valore unitario (riferito al valore minimo) per la tipologia edilizia in esame è:

VALORI DESUNTI DALLE BANCHE DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE						
Tipologia Edilizia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie L/N	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max		Min	Superficie L/N
Ville e Villini (Valore Min)	NORMALE	1100	1300	L	1100	L

In realtà i dati estrapolati dalle Banche Dati dell' Agenzia delle Entrate non rispecchiano i dati desunti da indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore per immobili con destinazione analoga in riferimento alla zona di interesse.

I dati rilevati presso primarie agenzie ed operatori del settore per immobili con destinazione analoga in riferimento alla zona oscillano fra i valori di seguito riportati in tabella:

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

VALORI DESUNTI DA PRIMARIE AGENZIE E OPERATORI DEL SETTORE IMMOBILIARE						
Tipologia Edilizia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie L/N	Valore Mercato (€/mq)	Superficie L/N
		Min	Max		Min	
Ville e Villini (Valore Min)	NORMALE	700	1000	L	700	L

Tanto premesso, con riferimento alle indagini di mercato sopra riportate riferite ai valori minimi indicati, si può concludere che per quanto concerne la “Tipologia Edilizia” del bene oggetto della presente valutazione, il valore medio unitario di mercato desumibile dalle Banche Dati dell’ Agenzia delle Entrate, dalle compravendite o dalle offerte di vendita provenienti dai Borsini Immobiliari, può ritenersi congruo col valor medio riferito ai valori minimi pari a: 900 €/mq.

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

STIMA DEL BENE “LOTTO UNICO” - UNITA’ ABITATIVA /VILLINO UBICATO IN AVELLINO (AV) – CONTRADA CASELLE n. 5 – Foglio 6 – Part.IIa 792 – A/3 – Piano S1 – T - 1 METODO DIRETTO SINTETICO COMPARATIVO			
Tipologia Edilizia	Superficie Comm. (mq)	Valore di Mercato all’attualità (€/mq)	Valore in € arrotondato
		Valori Med	
Ville e Villini	123,38	900,00	111.000

#### Criterio di “Stima per punti di merito

**Metodo fondato sul presupposto** che individuato in zona il migliore immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dal valore di mercato noto, sia possibile ad esso ricondursi nella stima del bene in questione mediante opportune detrazioni in termini percentuali.

**Procedimento:**

Si procede all'individuazione del prezzo di compravendita di un immobile ordinario nella zona di nostro interesse (**valore prossimo al valore minimo**) desunto dalle **Quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI, nonché dalle compravendite o dalle offerte di vendita provenienti dai Borsini Immobiliari (media dei valori riferita ai valori minimi), pari a 900 €/mq. di sup. lorda).**

S'individuano le incidenze delle caratteristiche dell'immobile da stimare e la pesatura delle stesse, individuando infine il valore del bene.

**Calcolo del valore di stima:**

Prezzo di compravendita dell'immobile ordinario: **1100 €/mq di sup. lorda commerciale;**

Pesatura delle incidenze delle caratteristiche dell'immobile rispetto al valore di mercato di riferimento:

<b>Pesatura delle incidenze delle caratteristiche dell'immobile rispetto al valore di mercato di riferimento</b>		
<b>Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)</b>		
	Caso di riferimento	Caso di stima
Accessibilità	0,07	0,04
Servizi	0,07	0,03
Inquinamento	0,06	0,06
Verde	0,06	0,06
Qualità contorno	0,04	0,03
		<b>0,22</b>
<b>Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)</b>		
Orientamento	0,06	0,06
Emergenza architettonica	0,07	0,04
Panoramicità	0,07	0,05
		<b>0,15</b>
<b>Caratteristiche tecnologiche (0,35)</b>		
Finiture	0,10	0,07
Impianti	0,08	0,05
Decorazione ornato	0,10	0,07
Stato di degrado fisico	0,07	0,04

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

		<b>0,23</b>
<b>Caratteristiche produttive (0,15)</b>		
Oneri manutentivi	0,03	0,02
Suscettività alla vendita	0,05	0,04
Suscettività alla locazione	0,07	0,06
		<b>0,12</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>0,72</b>

**Pertanto avremo:**

STIMA DEL BENE "LOTTO UNICO" - UNITA' ABITATIVA /VILLINO UBICATA IN AVELLINO (AV) – CONTRADA CASELLE n. 5 – Foglio 6 – Part.IIIa 792 – A/3 – Piano S1 – T - 1 CRITERIO STIMA PER PUNTI DI MERITO			
Tipologia Edilizia	Superficie Comm. (mq)	Valore di Mercato all'attualità (€/mq)	Valore in € arrotondato
		Med	
Ville e Villini	123,38	900 x 0,72 = 648,00	80.000,00

### Critero 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 medio, rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame) = **3,3 €/mq** , quindi in riferimento al nostro bene in esame avremo: **3,3 €/mq x 123,38 mq  $\cong$  € . 400,00**
- **R.A.L. (Reddito Annuo Lordo) = 400,00 € x 12 mesi = 4.800,00 €**
- **S (Spese, tasse, ecc.) = R.A.L. x 30 % = 4.800,00 € x 30% = 1.440,00 €**
- **R.N. (Reddito Netto) = R.A.L. - S = 4.800,00 € - 1.440,00 € = 3.360,00 €**

- **T (Tasso medio della redditività netta immobiliare rilevato in zona per immobili aventi stesse caratteristiche da verifiche eseguite è stimabile in) = 4,4%**
- **Vc (Valore di capitalizzazione) = R.N. / T = 3.360,00 € / 4,4% ≅ € 76.000,00**

STIMA DEL BENE "LOTTO UNICO" - UNITA' ABITATIVA /VILLINO UBICATA IN AVELLINO (AV) – CONTRADA CASELLE n. 5 – Foglio 6 – Part.IIa 792 – A/3 – Piano S1 – T - 1 CRITERIO STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO			
Tipologia Edilizia	Reddito Netto €	Valore di Mercato all'attualità R.N./T	Valore in € arrotondato
	3.360,00	T = 4,4%	
Ville e Villini		3.360,00 / 4,4%	76.000,00

Pertanto avremo che la VALUTAZIONE FINALE e quindi il VALORE DI MERCATO del bene sarà la media aritmetica dei valori riferiti ai tre criteri di stima adottati, come di seguito riportato:

VALORE DI MERCATO			
STIMA DEL BENE "LOTTO UNICO" - UNITA' ABITATIVA /VILLINO UBICATA IN AVELLINO (AV) – CONTRADA CASELLE n. 5 – Foglio 6 – Part.IIa 792 – A/3 – Piano S1 – T - 1			
STIMA Metodo Diretto Sintetico Comparativo	STIMA Per Punti di Merito	STIMA Per Capitalizzazione del Reddito	VALORE DI MERCATO MEDIO (arrotond.)
Vd in €	Vm in €	Vc in €	(Vd+Vm+Vc)/3
111.000,00	80.000,00	76.000,00	<b>89.000,00</b>

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

**SUPERFICIE - CULTURA e VALORE del TERRENO**

Per la valutazione del terreno, si è fatto riferimento ai "Valori Agricoli Medi" della provincia (AV) Annualità 2019 – REGIONE AGRARIA N. 8 desumibili dagli Uffici del territorio di Avellino/ Agenzia delle Entrate.

SUPERFICIE - CULTURA e VALORE TERRENO adiacente unità abitativa - Foglio 6 - P.lle 86/88/ 377/791 RIFERIMENTO: Valori Agricoli Medi della provincia (AV) – Annualità 2019 – REGIONE AGRARIA N. 8					
P.lla	mq	Cultura	Valore agricolo ( €/Ha) Ag. Entr.	Valore agricolo €/mq	Valore in € arrot (P.lla)
86	282	Bosco C.	5.480,00	0,548	154,00
88	150	Nocc.to	4.3820,00	4,382	657,00
377	5	Nocc.to	4.3820,00	4,382	22,00
791	3938	Nocc.to	4.3820,00	4,382	17.256,00
<b>Valore Totale Terreno</b>					<b>18.000,00</b>

(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 >);

<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO</b>	
LOTTO UNICO costituito da: <u>Unità abitativa/Villino</u> ubicata in Avellino (AV) – Contrada Caselle n. 5 - Foglio 6 - Part.lla 792 - A/3 – Piano (S1 – T – 1) con <u>Terreni adiacenti</u> riportati al Foglio 6 - Part.lle n.ri 86/88/377/791	
	<b>Valore di Mercato in €</b>
<b>Unità abitativa/Villino</b>	<b>89.000,00</b>
<b>Terreni</b>	<b>18.000,00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO</b>	<b>107.000,00</b>

## Conclusioni

Lo scrivente, in qualità di tecnico incaricato di redigere la 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 **107.000/00 € (dico centosettemila/00 €)**. L'esperto, tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applica una riduzione rispetto al valore di mercato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di compravendita forzata.

**Prezzo base d'asta proposto arrot.: Euro 91.000,00.**

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

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

### ***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 a mezzo posta ordinaria, con raccomandata A/R, ai debitori esecutati.

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

**Avellino, 23/01/2024**

**Il C.T.U**  
**ing. Giancarlo Bevilacqua**

**5 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>).*