



**TRIBUNALE DI AVELLINO**

**G.E. DOTT.** [REDACTED]

**RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO**

**Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare n. 2/2025 R.Gen.Es.**

promossa da

[REDACTED]

Professionista Incaricato  
**dott. ing. Augusto Sellitto**

## INDICE

Premessa - Incarico.....	3
Attività espletata durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza.....	3
Accertamenti Effettuati.....	4
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.....	5
- Individuazione dei beni oggetto di stima ed identificazione dei lotti di vendita.....	5
- Completezza documentazione ex art. 5.....	10
- Titolarità.....	10
- Provenienze ventennali.....	11
- Confini.....	13
- Consistenza.....	14
- Divisibilità del bene.....	15
- Dati catastali.....	15
- Stato conservativo.....	17
- Descrizione dei beni.....	18
- Stato di occupazione.....	22
- Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti.....	22
- Attestato di qualificazione energetica.....	28
- Gravami.....	28
- Valorizzazione dei beni.....	29
- Canoni di locazione dei beni.....	32
- Conclusioni.....	33
Elenco Allegati.....	34

## Premessa-Incarico

Il sottoscritto **dott. ing. Augusto Sellitto** iscritto all'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino** al n. **3053** ed al nuovo Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino al n. 476, con ordinanza dell'**Ill.mo Giudice dell'Esecuzione**, veniva incaricato quale **Esperto**, nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e alla data del **26/05/2025** accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente **[Allegato n 1]**.

## Attività espletata durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza

**Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 14 Aprile 2025 alle ore 11.00**, giusta comunicazione datata 31/03/2025, inviata a mezzo pec agli indirizzi [REDACTED] per la parte creditrice e a mezzo raccomandata A/R 200113851399 del 28.03.2025 alla sig.ra [REDACTED] quale parte debitrice esecutata.

In questa fase il sottoscritto CTU interviene per coadiuvare il custode, nonché per effettuare i primi rilievi (fotografici).

Giunto sui luoghi di causa, non è stato possibile procedere alle operazioni previste in quanto non vi è la presenza della signora Antonietta Stefanelli quale debitrice esecutata, né di altre persone da lei delegata per poter visionare gli immobili staggiti.

Si è proceduto inizialmente all'individuazione dei vari beni immobili da ispezionare posti dall'Ill.mo Sig. G.E. allo scrivente CTU all'udienza di nomina, nonché ad una breve discussione, sull'oggetto della vertenza e sui fatti di causa.

Lo scrivente dopo aver discusso con il custode avv. [REDACTED], dà inizio alle operazioni peritali, fornendo indicazioni al Custode Giudiziario, previa ricognizione generale degli immobili staggiti.

Si sottolinea inoltre, che durante tale incontro è stato possibile solo effettuare un rilievo esterno (fotografico e metrico) degli immobili oggetto di vertenza.

Pertanto, preso atto di quanto su menzionato e di comune accordo con il Custode Giudiziario, si rinviava per il prosieguo delle operazioni peritali.

Il secondo sopralluogo veniva regolarmente effettuato alla data 26/05/2025 presso gli immobili staggiti, giusta comunicazione datata 06/05/2025, inviata a mezzo raccomandata A/R 200113851399 del 06/05/2025 alla sig.ra [REDACTED] quale parte debitrice esecutata, con avviso che in caso di mancata presenza sarebbe stato disposto accesso forzato. Durante il sopralluogo, non è stato possibile procedere alle operazioni previste in quanto non vi è la presenza della signora [REDACTED], né di altre persone da lei delegata per poter visionare gli immobili staggiti.

Si è provveduto a redigere il verbale e rinviare le operazioni una volta autorizzati dal G.E. all'accesso forzoso degli immobili pignorati.

Il terzo sopralluogo veniva regolarmente effettuato alla data 25/09/2025 presso gli immobili staggiti, giusta autorizzazione all'accesso forzoso emessa dal G.E. in data 03/07/2025 alla presenza dell'avv. [REDACTED], quale Custode Giudiziario e il sig. [REDACTED], falegname incaricato all'apertura forzata degli ingressi degli immobili oggetto di vertenza.

Successivamente si è proceduto all'ispezione degli stessi, con relativa produzione fotografica e rilievi metrici, nonché alla sostituzione delle serrature degli ingressi principali al fine di poter assicurare la futura accessibilità. Durante i sopralluoghi effettuati, lo scrivente CTU ha potuto, quindi, prendere visione dei luoghi stessi, ha provveduto, inoltre, alla realizzazione di un'adeguata e corposa documentazione fotografica - allegata alla presente relazione. Al termine di ciascun sopralluogo è stato poi redatto un apposito verbale, che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale [Allegato 1.1\_Verbale di sopralluogo in data 14/04/2025 – Allegato 1.2\_Verbale di sopralluogo in data 26/05/2025; - Allegato 1.3\_Verbale di sopralluogo in data 25/09/2025.]

### **Accertamenti Effettuati**

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Andretta (AV), e presentava ***istanza per procedere alla consultazione e rilascio copia dei documenti amministrativi*** [Allegato n 2] art 22 e segg L. 241/1990 **inerente la documentazione urbanistica** delle unità immobiliari site in Andretta (AV) con accesso dalla via Plebiscito n° 6 – Vico Plebiscito n° 9 e Vico I Castello, censite in catasto come segue:

**C.F.** al foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con la particella 1270 sub 8, categoria catastale A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani in ditta intestata:

- sig.ra [REDACTED]

**C.F.** al foglio 29 particella 504 sub 4, categoria catastale C/2 classe 1 consistenza 43 mq in ditta intestata:

- sig.ra [REDACTED]

**C.F.** al foglio 29 particella 504 sub 5, categoria catastale A/4 classe 2 consistenza 2,5 vani in ditta intestata:

- sig.ra [REDACTED]

Oltre alla predetta istanza, si presentava ulteriore "***istanza per stralcio documentazione urbanistica e vincoli sovraordinati***" [Allegato n 2.1] del Comune di Andretta (AV). **Unitamente alla documentazione richiesta il Comune trasmetteva ulteriore documentazione, circa segnalazioni ad Esso pervenuto:**

- Segnalazione danni da parte di proprietari degli immobili contigui a seguito dell'abbandono in stato di fatiscenza dell'unità abitativa sita alla via Plebiscito n 6, in catasto foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con il sub 8 [Allegato n 3];
- Intervento da parte dei Vigili del Fuoco [Allegato n 3.1].

Si acquisiva copia:

- dell'atto compravendita per notar dottor [REDACTED] avente rep. n 29706/4863 del 23 ottobre 2008, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 19 novembre 2008 al n 3864/1T e Trascritto ad Avellino il 20 novembre 2008 ai nn. 26744/20347; [Allegato n 4]
- dell'atto di divisione per notar [REDACTED] avente rep. n 124624 e racc. n 18857 del 28 novembre 2006 con il quale i cespiti pervennero al venditore signor [REDACTED] nella compravendita di cui sopra [Allegato n 5].

Lo scrivente effettuava ricerche ed acquisiva la documentazione catastale presso la Piattaforma SISTER (Sistema InterScambio Territorio) ex Agenzia del Territorio inerente gli immobili oggetto di vertenza, nel dettaglio:

- estratto di mappa [Allegato n 6];
- planimetrie delle unità urbane [Allegati n 7];

- visure catastali all'attualità e visure storiche [Allegati n 8];
- ispezioni ipotecarie [Allegati n 9];
- planimetrie storiche delle unità urbane [Allegati n 10];
- impianto dello schedario (microfilm) [Allegato n 11].

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lo scrivente C.T.U. sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, presenta la seguente relazione di consulenza tecnica d'ufficio che si articola nelle seguenti parti, per rispondere ai quesiti posti dall' Ill.mo G.E.:

- **Individuazione dei beni oggetto di stima ed identificazione dei lotti di vendita**
- **Completezza documentazione ex art. 5**
- **Titolarietà**
- **Provenienze ventennali**
- **Confini**
- **Consistenza**
- **Divisibilità del bene**
- **Dati catastali**
- **Stato conservativo**
- **Descrizione dei beni**
- **Stato di occupazione**
- **Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiati**
- **Attestazione di qualificazione energetica**
- **Gravami**
- **Valorizzazione dei beni**
- **Canoni di locazione dei beni**
- **Conclusioni**

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati nel Comune di Andretta (AV) e trattasi di un appartamento con accesso sia da via Plebiscito n 6, un bilocale con accesso da Vico I Castello, nonché un locale deposito con accesso da Vico Plebiscito n 9.

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id.Lotto
F	proprietà per 1/1	VICO PLEBISCITO n. 6 Piano T	29	1270	1 Graffata con la sub 8	Cat.A/2	02	4,5 vani	Euro: 290,51	1
F	proprietà per 1/1	VICO PLEBISCITO n. 9 Piano T	29	504	4	Cat.C/2	1	43 m <sup>2</sup>	Euro: 44,42	2
F	proprietà per 1/1	VICO I CASTELLO Piano T	29	504	5	Cat.A/4	02	2,5 vani	Euro: 95,54	3

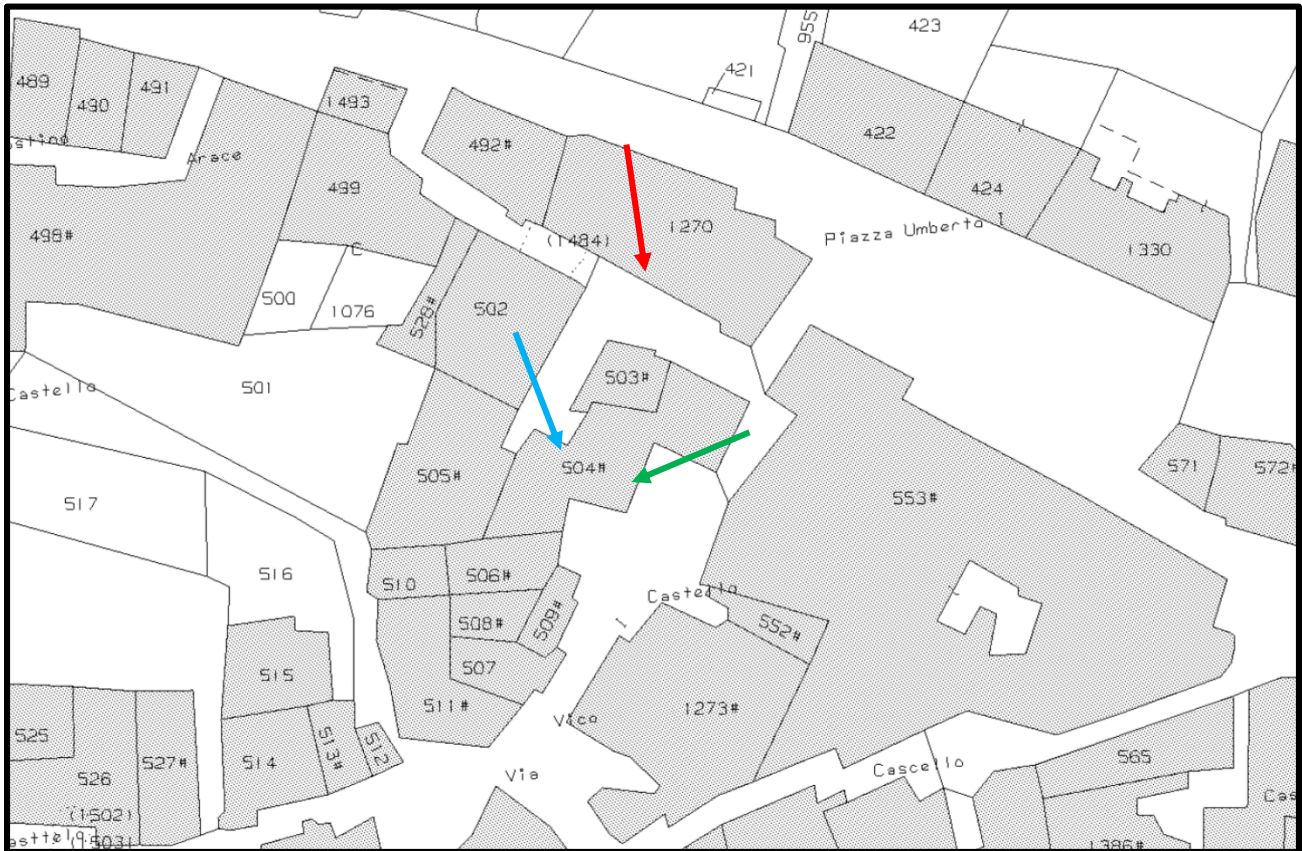
- **In riferimento alla titolarità degli immobili** oggetto di vertenza si fa presente che gli stessi in visura risultano intestati alla signora [REDACTED] quale debitrice esecutata in piena proprietà, (Titolarietà 1/1). Si fa presente che il sottoscritto CTU dalle ricerche effettuate, da un riscontro della documentazione in possesso (**Certificato contestuale di Stato di famiglia, Anagrafico di matrimonio, di Residenza**)

[Allegato n 16] e dall'atto di **compravendita dell'atto** di provenienza per notar dottor Fabrizio Virginio Perisi avente rep. n 29706/4863 **del 23 ottobre 2008**, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 19 novembre 2008 al n 3864/1T e Trascritto ad Avellino il 20 novembre 2008 ai nn. 26744/20347; [Allegato n 4], si evidenzia una discrasia di quanto dichiarato nell'atto pubblico di compravendita su menzionato (dichiarazione dell'esecutata nel regime patrimoniale di Stato libero) e quanto riportato nel Certificato contestuale di Stato di famiglia, Anagrafico di matrimonio, di Residenza [Allegati n 16], dove invece risulta di aver contratto matrimonio in data 09/07/2008 a Nola (NA) in regime di comunione dei beni con il signor [REDACTED], indi per cui i beni in oggetto si devono ritenere acquistati in regime di comunione con il coniuge e non come beni personali.

#### Individuazione degli immobili-Lotto 1-2-3



Stralcio Ortofoto



**Stralcio castale del foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con la sub 8 (appartamento), particella 504 sub 4 (locale deposito), particella 504 sub 5 (bilocale)**

Come già detto i beni oggetti di pignoramento sono un appartamento al piano terreno con accesso da via Plebiscito n 6, mentre risulta essere al pian secondo su via Libertà, un locale deposito al pian terreno con accesso da Vico Plebiscito n 9 e un bilocale al pian terreno con accesso da Vico I Castello.

Vista la conformazione degli stessi è possibile rappresentarli come **TRE LOTTI**:

- **LOTTO N 1** appartamento (particella 1270 sub 1 graffata con il sub 8);
- **LOTTO N 2** deposito (particella 504 sub 4);
- **LOTTO N 3** bilocale (particella 504 sub 5).

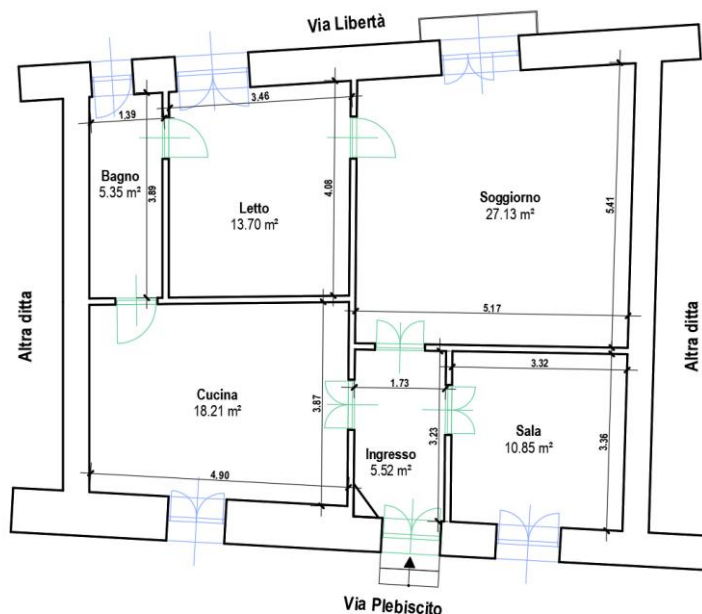
**LOTTO N 1 - appartamento riportato al C.F. al foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con la sub 8**

Trattasi di un appartamento sito al pian terreno da via Plebiscito n 6, piano secondo (su via Libertà) dello stabile composto da:

- un soggiorno, una cucina/pranzo, un disimpegno, un bagno, una camera da letto ed una sala.

Si rimanda **all'allegato n 12** per una migliore individuazione di quanto descritto, ove sono rappresentate la distribuzione interna dell'unità abitativa e la destinazione d'uso dei locali e viste dei locali. L'altezza media interna utile è pari 3,05 m.

PLANO TERRA (Via Plebiscito n° 6)  
*H<sub>media</sub>* = 3,05 m  
 (appartamento fogl. 29 part. 1270 sub 1 graffata con la sub 8)



Appartamento C.F. Foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con il sub 8 (Lotto n. 1)			
QUADRO DELLE SUPERFICI NETTE			
Piano	Destinazione d'uso	Sup. residenziali (mq)	Sup. non residenz.
Terra	Soggiorno	27,13	
Terra	Cucina/Prazno	18,21	
Terra	Ingresso/Disimpegno	5,52	
Terra	Bagno	5,35	
Terra	Letto	13,70	
Terra	Sala	10,85	
Terra	Balcone		0,95
		<b>Sup. resid. (mq)</b>	<b>Sup. non res. (mq)</b>
<b>TOTALE</b>		<b>80,76</b>	<b>0,95</b>

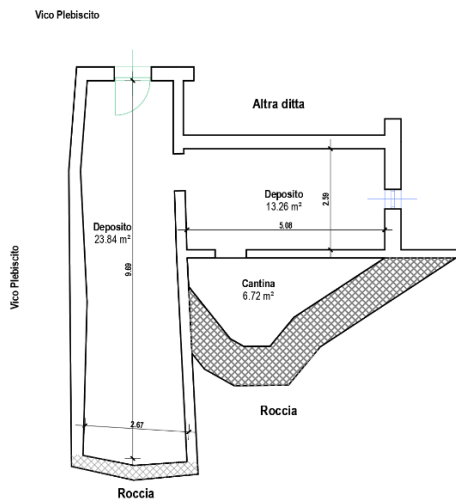
**LOTTO N 2 – Locale adibito a deposito riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 4.**

Trattasi di un locale adibito a deposito sito al piano terra di Vico Plebiscito composto da:

- Due ambienti principali con funzione di deposito/cantina.

Si rimanda **all'allegato n 13** per una migliore individuazione di quanto descritto, ove sono rappresentate la distribuzione interna dell'unità, la destinazione d'uso e le viste dei locali. L'altezza media interna utile del suddetto locale a piano terra è pari a 2,40 m.

*PLANO TERRA (Vico Plebiscito)*  
*Hmedia = 2,40 m*  
*(Fogl. 29 part. 504 sub 4)*



Locale Deposito C.F. Foglio 29 particella 504 sub 4 (Lotto n. 2)		
QUADRO DELLE SUPERFICI NETTE		
Piano	Destinazione d'uso	Superficie non residenziale (mq)
Terra	deposito	43,82
<b>Totale</b>		<b>43,82</b>

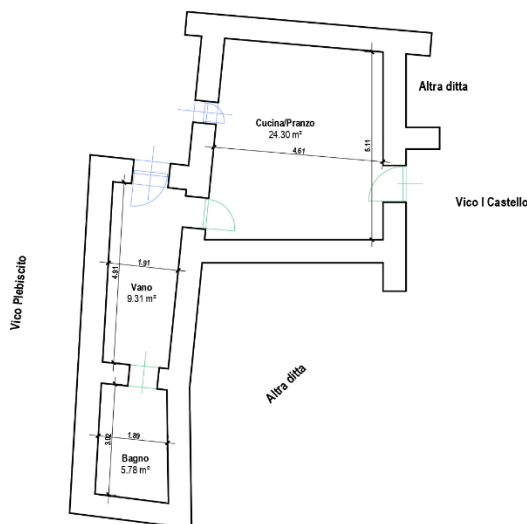
**LOTTO N 3 – appartamento (bilocale) riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 5.**

Trattasi di un bilocale sito al piano terreno da Vico I Castello dello stabile composto da:

- una cucina/pranzo, una sala, un bagno.

Si rimanda **all'allegato n 14** per una migliore individuazione di quanto descritto, ove sono rappresentate la distribuzione interna dell'unità abitativa e la destinazione d'uso dei locali e viste dei locali. L'altezza media interna utile è pari 2,40 m.

PLANO TERRA (Vico I Castello)  
*H<sub>media</sub>* = 2,40 m  
 (appartamento fogl. 29 part. 504 sub 5)



Appartamento (bilocale)			
C.F. Foglio 29 particella 504 sub 5 (Lotto n. 3)			
QUADRO DELLE SUPERFICI NETTE			
Piano	Destinazione d'uso	Sup. residenziali (mq)	Sup. non residenz.
Terra	Cucina/Prazno	24,30	
Terra	Bagno	5,78	
Terra	Sala	9,31	
		<b>Sup. resid. (mq)</b>	<b>Sup. non res. (mq)</b>
<b>TOTALE</b>		<b>39,39</b>	-

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 5**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**TITOLARITÀ**

In riferimento alla titolarità degli immobili oggetto di vertenza si fa presente che gli stessi in visura risultano intestati alla signora [REDACTED] quale debitrice esecutata in piena proprietà, (Titolarità 1/1). Si evidenzia una discrasia che il sottoscritto CTU ha rilevato dalle ricerche effettuate e da un riscontro della documentazione in possesso (**Certificato contestuale di Stato di famiglia, Anagrafico di matrimonio, di Residenza**) [Allegato n 16] e dall'atto di compravendita dell'atto di provenienza per notar dottor [REDACTED] avente rep. n 29706/4863 del 23 ottobre 2008, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 19 novembre 2008 al n 3864/1T e Trascritto ad Avellino il 20 novembre 2008 ai nn. 26744/20347; [Allegato n 4]. Tale discrasia deriva da

quanto dichiarato nell'atto pubblico di compravendita su menzionato (dichiarazione dell'esecutata nel regime patrimoniale di Stato libero) e quanto riportato nel Certificato contestuale di Stato di famiglia, Anagrafico di matrimonio, di Residenza [Allegati n 16], dove invece risulta di aver contratto matrimonio in data 09/07/2008 a Nola (NA) in regime di comunione dei beni con il signor [REDACTED], indi per cui i beni in oggetto si devono ritenere acquistati in regime di comunione con il coniuge e non come beni personali.

**LOTTO N 1 - appartamento riportato al C.F. al foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con la sub 8**

L'immobile oggetto di pignoramento, come innanzi individuato, è pervenuto all'esecutata sig.ra [REDACTED], in diritto piena proprietà per 1/1, con il seguente atto:

Compravendita per notar dottor [REDACTED] avente rep. n 29706/4863 del 23 ottobre 2008, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 19 novembre 2008 al n 3864/1T e Trascritto ad Avellino il 20 novembre 2008 ai nn. 26744/20347;

**LOTTO N 2 – Locale adibito a deposito riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 4**

L'immobile oggetto di pignoramento, come innanzi individuato, è pervenuto all'esecutata sig.ra [REDACTED] in diritto di piena proprietà per 1/1, con il seguente atto:

Compravendita per notar dottor [REDACTED] avente rep. n 29706/4863 del 23 ottobre 2008, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 19 novembre 2008 al n 3864/1T e Trascritto ad Avellino il 20 novembre 2008 ai nn. 26744/20347;

**LOTTO N 3 – appartamento (bilocale) riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 5**

L'immobile oggetto di pignoramento, come innanzi individuato, è pervenuto all'esecutata sig.ra [REDACTED], in diritto di piena proprietà per 1/1, con il seguente atto:

Compravendita per notar dottor [REDACTED] avente rep. n 29706/4863 del 23 ottobre 2008, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 19 novembre 2008 al n 3864/1T e Trascritto ad Avellino il 20 novembre 2008 ai nn. 26744/20347;

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO DI CUI AL LOTTO N 1:**

**Appartamento censito al C.F. al foglio 29 particella 1270 sub 1 graffato con il sub 8** è pervenuto all'esecutata sig.ra [REDACTED], in diritto di piena proprietà per 1/1, con acquisto fatto dal signor [REDACTED] con il seguente atto:

- compravendita per notar dottor [REDACTED] avente rep. n 29706/4863 del 23 ottobre 2008, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 19 novembre 2008 al n 3864/1T e Trascritto ad Avellino il 20 novembre 2008 ai nn. 26744/20347;

Al signor [REDACTED] la proprietà dell'immobile di cui sopra pervenne in virtù del seguente titolo:

- divisione per notar Francesco Fimiani avente rep. n 124624 e racc. n 18857 del 28 novembre 2006 registrato a Pagani (SA) il 07/12/2006 al n 1588 e trascritto ad Avellino il 11/12/2006 ai nn 25039/18238;

Allo stesso signor [REDACTED] unitamente agli altri condividenti in virtù di Successione Testamentaria del signor [REDACTED] deceduto in data 13/03/2005, denuncia registrata al UR di Sant'Angelo dei Lombardi il 30/09/2005 al n 36 volume 198 e trascritta ad Avellino il 29/10/2005 ai nn 22520/17009, ratificata con accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 07/02/2011 ai nn 2249/1798.

Al signor [REDACTED] la quota di 1/2 pervenne in virtù del seguente titolo:

- Successione testamentaria in morte della signora [REDACTED] deceduta in data 02/01/2005, denuncia registrata al UR di Sant'Angelo dei Lombardi il 30/09/2005 al n 35 volume 198 e trascritta ad Avellino il 29/10/2005 ai nn 22519/17008.

Per l'altra quota di 1/2, in virtù di acquisto fatto unitamente alla signora [REDACTED] con il seguente titolo:

- atto di compravendita per notar [REDACTED] in data 31/05/1962 Rep. n 5392, registrato a Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 11/06/1962 al n 1195 e trascritto ad Avellino il 23/06/1962 ai nn 9058/9914.

### **GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO DI CUI AL LOTTO N 2:**

**Locale Deposito censito al C.F.** al foglio 29 particella 504 sub 4 è pervenuto all'esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in diritto di piena proprietà per 1/1, con acquisto fatto dal signor [REDACTED] con il seguente atto:

- compravendita per notar dottor [REDACTED] avente rep. n 29706/4863 del 23 ottobre 2008, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 19 novembre 2008 al n 3864/1T e Trascritto ad Avellino il 20 novembre 2008 ai nn. 26744/20347;

Al signor [REDACTED] la proprietà dell'immobile di cui sopra pervenne in virtù del seguente titolo:

- divisione per notar [REDACTED] avente rep. n 124624 e racc. n 18857 del 28 novembre 2006 registrato a Pagani (SA) il 07/12/2006 al n 1588 e trascritto ad Avellino il 11/12/2006 ai nn 25039/18238;

Allo stesso signor [REDACTED] unitamente agli altri condividenti in virtù di Successione Testamentaria del signor [REDACTED] deceduto in data 13/03/2005, denuncia registrata al UR di Sant'Angelo dei Lombardi il 30/09/2005 al n 36 volume 198 e trascritta ad Avellino il 29/10/2005 ai nn 22520/17009, ratificata con accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 07/02/2011 ai nn 2249/1798.

Al signor [REDACTED] pervenne in virtù del seguente titolo:

- atto di compravendita per notar [REDACTED] in data 25/07/1983 Rep. n 16239, registrato a Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 02/08/1983 al n 1952 e trascritto ad Avellino il 12/08/1983 ai nn 9451/8474.

### **GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO DI CUI AL LOTTO N 3:**

**Appartamento (Bilocale) censito al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 5** è pervenuto all'esecutata sig.ra [REDACTED], in diritto di piena proprietà per 1/1, con acquisto fatto dal signor [REDACTED] con il seguente atto:

- compravendita per notar dottor [REDACTED] avente rep. n 29706/4863 del 23 ottobre 2008, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 19 novembre 2008 al n 3864/1T e Trascritto ad Avellino il 20 novembre 2008 ai nn. 26744/20347;

Al signor [REDACTED] la proprietà dell'immobile di cui sopra pervenne in virtù del seguente titolo:

- divisione per notar [REDACTED] avente rep. n 124624 e racc. n 18857 del 28 novembre 2006 registrato a Pagani (SA) il 07/12/2006 al n 1588 e trascritto ad Avellino il 11/12/2006 ai nn 25039/18238;

Allo stesso signor [REDACTED] unitamente agli altri condividenti in virtù di Successione Testamentaria del signor [REDACTED] deceduto in data 13/03/2005, denuncia registrata al UR di Sant'Angelo dei Lombardi il 30/09/2005 al n 36 volume 198 e trascritta ad Avellino il 29/10/2005 ai nn 22520/17009, ratificata con accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 07/02/2011 ai nn 2249/1798.

Al signor [REDACTED] pervenne in virtù del seguente titolo:

- atto di compravendita per notar [REDACTED] in data 25/07/1983 Rep. n 16239, registrato a Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 02/08/1983 al n 1952 e trascritto ad Avellino il 12/08/1983 ai nn 9451/8474.

### **CONFINI**

#### **LOTTO N 1 - appartamento riportato al C.F. al foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con la sub 8**

L'appartamento sito al pian terreno da via Plebiscito n 6, piano secondo (su via Libertà) dello stabile oggetto della presente, confina da Nord e proseguendo in senso orario:

a Nord con via Libertà, ad Est con altro appartamento (sub 9), a sud con via Plebiscito, ad Ovest altro appartamento (particella 492 sub 1).

**LOTTO N 2 – Locale adibito a deposito riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 4**

Il locale deposito oggetto della presente, confina da Nord e proseguendo in senso orario:

a Nord con Vico Plebiscito, ad Est con altra ditta intestata e con Vico I Castello, a Sud con la particella 506 e ad Ovest con Vico Plebiscito.

**LOTTO N 3 – appartamento (bilocale) riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 5**

Il bilocale sito al pian terreno da Vico I Castello, confina da Nord e proseguendo in senso orario:

a Nord con altra ditta intestata e Vico Plebiscito, ad Est con Vico I Castello, a sud con altro appartamento, ad Ovest Vico Plebiscito.

**CONSISTENZA**

Nella determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, segue:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei balconi e terrazze nella misura del 30 %;

**LOTTO N 1 - appartamento riportato al C.F. al foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con la sub 8**

DESTINAZIONE	Superficie Calpestabile [m <sup>2</sup> ]	Superficie Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [m <sup>2</sup> ]	Piano
Abitazione	80,76	103,13	100%	103,13	T
Balcone	0,95	0,95	30%	0,285	2
<b>Superficie convenzionale totale mq</b>				<b>103,42</b>	

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Caratteristiche estrinseche ambientali - Ubicazione cat. B1 (posizione centrale)	1,20
Per tipologia - A/2	1,25
Qualità dell'edificio – Scadente	0,60
Classe demografica per comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti	0,80
Vetustà - Età > 45 anni	0,70
<b>Coefficiente globale in C.T.</b>	<b>0,50</b>

**LOTTO N 2 – Locale adibito a deposito riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 4**

DESTINAZIONE	Superficie Calpestabile [m <sup>2</sup> ]	Superficie Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [m <sup>2</sup> ]	Piano
Locale Deposito	43,82	47,52	100%	47,52	T
<b>Superficie convenzionale totale mq</b>				<b>47,52</b>	

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
Caratteristiche estrinseche ambientali - Ubicazione cat. B1 (posizione centrale)	1,20
Qualità dell'edificio – Scadente	0,60
Classe demografica per comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti	0,80
Vetustà - Età > 45 anni	0,70
<b>Coefficiente globale in CT</b>	<b>0,40</b>

**LOTTO N 3 – appartamento (bilocale) riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 5**

DESTINAZIONE	Superficie Calpestabile [m <sup>2</sup> ]	Superficie Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [m <sup>2</sup> ]	Piano
Abitazione	39,39	62,08	100%	62,08	T
<b>Superficie convenzionale totale mq</b>				<b>62,08</b>	

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
Caratteristiche estrinseche ambientali - Ubicazione cat. B1 (posizione centrale)	1,20
Per tipologia - A/2	0,80
Qualità dell'edificio – Scadente	0,60
Classe demografica per comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti	0,80
Vetustà - Età > 45 anni	0,70
<b>Coefficiente globale in C.T.</b>	<b>0,35</b>

#### **DIVISIBILITÀ DEL BENE**

Gli immobili oggetto di pignoramento, come innanzi descritti, sono comodamente divisibili per natura, indi si potrà procedere alla vendita degli stessi per le quote oggetto di pignoramento, in **tre distinti lotti**.

#### **DATI CATASTALI**

**LOTTO N 1 - appartamento riportato al C.F. al foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con la sub 8**

**C.F.**

Foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con il sub 8, categoria catastale A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 290,51 **in ditta intestata:**

- sig.ra [REDACTED] - Proprietà 1/1.

#### **MAPPALI TERRENI CORRELATI**

**Codice Comune A284 - Foglio 29 - Particella 1270**

**L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 identificato al foglio 29 part 493 sub 1 graffato con il sub 3;
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario identificato al foglio 29 part 493 sub 1 graffato con il sub 3;

- variazione modifica identificativo del 08/08/2007 pratica n. av0206458 in atti dal 08/08/2007 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 5754.2/2007) identificato al foglio 29 part 1270 sub 1 graffato con il sub 8;
- variazione toponomastica del 22/02/2011 pratica n. av0049859 in atti dal 22/02/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 8125.1/2011) identificato al foglio 29 part 1270 sub 1 graffato con il sub 8;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie identificato al foglio 29 part 1270 sub 1 graffato con il sub 8.

**LOTTO N 2 – Locale adibito a deposito riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 4**

**C.F.**

Foglio 29 particella 504 sub 4, categoria catastale C/2 classe 1 consistenza 43 mq **in ditta intestata:**

- sig.ra [REDACTED] - Proprietà 1/1.

**MAPPALI TERRENI CORRELATI**

**Codice Comune A284 - Foglio 29 - Particella 504**

**L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 identificato al foglio 29 part 504 sub 4;
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario identificato al foglio 29 part 504 sub 4;
- variazione toponomastica del 22/02/2011 pratica n. av0049851 in atti dal 22/02/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 8117.1/2011) identificato al foglio al foglio 29 part 504 sub 4;
- variazione del 04/03/2014 pratica n. av0042642 in atti dal 04/03/2014 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 21122.1/2014) identificato al foglio al foglio 29 part 504 sub 4;
- variazione nel classamento del 04/03/2015 pratica n. av0033693 in atti dal 04/03/2015 variazione di classamento (n. 12763.1/2015) identificato al foglio al foglio 29 part 504 sub 4;
- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie identificato al foglio 29 part 504 sub 4.

**LOTTO N 3 – appartamento (bilocale) riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 5**

**C.F.**

Foglio 29 particella 504 sub 5, categoria catastale A/4 classe 2 consistenza 2,5 vani **in ditta intestata:**

- sig.ra [REDACTED] - Proprietà 1/1.

**MAPPALI TERRENI CORRELATI**

**Codice Comune A284 - Foglio 29 - Particella 504**

**L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 identificato al foglio 29 part 504 sub 1;

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario identificato al foglio 29 part 504 sub 1;
- variazione della destinazione del 03/10/2008 pratica n. av 0210248 in atti dal 03/08/2011 A/6-A/4 (n. 20255.1/2008) identificato al foglio al foglio 29 part 504 sub 5;
- variazione nel classamento del 03/10/2015 pratica n. av 0253758 in atti dal 03/10/2009 variazione di classamento (n. 39057.1/2009) identificato al foglio al foglio 29 part 504 sub 5;
- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie identificato al foglio 29 part 504 sub 5.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE LOTTO N 1**

Ai fini dell'accertamento catastale, l'immobile è immesso in mappa e non presenta variazioni nella distribuzione interna.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE LOTTO N 2**

Ai fini dell'accertamento catastale, l'immobile è immesso in mappa con lievi variazioni nella distribuzione interna.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE LOTTO N 3**

Ai fini dell'accertamento catastale, l'immobile è immesso in mappa e non presenta variazioni nella distribuzione interna.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **LOTTO N 1 - appartamento riportato al C.F. al foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con la sub 8**

L'appartamento fa parte di un edificio di vecchia costruzione, edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, realizzato con muratura portante in pietrame e solai con putrelle e volte in laterizio, risulta in pessime condizioni di manutenzione, sia nella parte riguardante gli impianti che a livello strutturale, nonché nella parte delle finiture (pavimenti, intonaci e tinteggiatura).

Le superfici murarie interne presentano danni da umidità, distacchi di intonaco e presenza di muffe in più punti. I pavimenti risultano obsoleti, in parte danneggiati e comunque non rispondenti a standard abitativi moderni.

L'appartamento versa in uno stato di evidente abbandono manutentivo e richiede interventi di ristrutturazione integrale.

Data la gravità delle condizioni riscontrate, l'immobile non risulta al momento idoneo all'uso abitativo senza l'esecuzione di opere significative di risanamento e adeguamento normativo.

### **LOTTO N 2 – Locale adibito a deposito riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 4**

Il locale deposito sito a pian terreno di Vico plebiscito risulta essere in condizioni di manutenzione scadenti. Realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, presenta strutture in elevazione costituite da muratura di pietrame,

mentre quelle orizzontali in ferro e laterizio. Il locale deposito risulta essere parzialmente interrato, con una parte del perimetro a diretto contatto con il terreno naturale, precisamente con la roccia del sottosuolo. Dall'ispezione visiva effettuata, il locale si presenta privo delle finiture essenziali per un uso civile o produttivo. In particolare si rileva un'assenza totale di impianti (elettrico, idrico-sanitario).

Il calpestio si presenta privo del pavimento finito, con superficie disomogenea in terreno battuto; assenza di intonaco su tutte delle pareti, che risultano allo stato grezzo, con porzioni costituite da roccia naturale affiorante del sottosuolo; aerazione e illuminazione naturali insufficienti, garantite solo da piccole aperture di aerazione.

Lo stato di conservazione del locale è da considerarsi pessimo.

### **LOTTO N 3 – appartamento (bilocale) riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 5**

L'unità immobiliare oggetto di sopralluogo è un bilocale posto al piano terra di Vico I Castello, facente parte di un edificio di vecchia costruzione, edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 è stato realizzato con muratura portante in pietrame e solai in putrelle e tavelloni.

Il bilocale si presenta in condizioni generali pessime, con evidenti segni di degrado strutturale e manutentivo, tali da richiedere interventi di ristrutturazione integrale, comprendenti sia la parte strutturale sia quella impiantistica e di finitura.

### **PARTI COMUNI LOTTO N 1**

L'appartamento al piano terra con accesso dalla via Plebiscito n 6, fa parte di un edificio con più proprietà adibito ad abitazioni e pertinenze aventi le parti in comune così come definite dall'art.1117 del c.c.

### **PARTI COMUNI LOTTO N 2**

Il locale deposito sito a pian terreno con accesso da Vico plebiscito fa parte di un edificio con più proprietà aventi le parti in comune così come definite dall'art.1117 del c.c.

### **PARTI COMUNI LOTTO N 2**

L'appartamento sito al pian terreno con accesso da Vico I Castello fa parte di un edificio con più proprietà aventi le parti in comune così come definite dall'art.1117 del c.c.

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id.Lotto
F	proprietà per 1/1	VICO PLEBISCITO n. 6 Piano T	29	1270	1 Graffata con la sub 8	Cat.A/2	02	4,5 vani	Euro: 290,51	1
F	proprietà per 1/1	VICO PLEBISCITO n. 9 Piano T	29	504	4	Cat.C/2	1	43 m <sup>2</sup>	Euro: 44,42	2
F	proprietà per 1/1	VICO I CASTELLO Piano T	29	504	5	Cat.A/4	02	2,5 vani	Euro: 95,54	3

### **Caratteristiche Costruttive Prevalenti**

Le unità pignorate si presentano in pessime condizioni statiche e non sono agibili ed abitabili.

I beni oggetto di pignoramento sono un appartamento al piano terra da via Plebiscito n 6, mentre risulta essere al pian secondo su via Libertà; un locale deposito con accesso da Vico Plebiscito n 9 ed un appartamento (bilocale) con accesso da Vico I Castello. Il costruito di cui fanno parte le unità ebbero inizio antecedente al 1967, realizzati con struttura portante in muratura di pietrame e con finiture di tipo medio.

MENTRE LE RIFINITURE INTERNE DELLE DUE UNITÀ MEDESIME, HANNO LE SEGUENTI CARATTERISTICHE:

**LOTTO N 1 - appartamento riportato al C.F. al foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con la sub 8**

L'appartamento fa parte di un edificio di vecchia costruzione, realizzato con muratura portante in pietrame e solai con putrelle e volte in laterizio, risulta in pessime condizioni di manutenzione, sia nella parte riguardante gli impianti che a livello strutturale, nonché nella parte delle finiture (pavimenti, intonaci e tinteggiatura).

Il tetto è realizzato con struttura in legno, composta da travi principali, travetti secondari e assito. Numerosi elementi lignei risultano gravemente danneggiati da fenomeni di degrado, presumibilmente dovuti all'umidità, all'azione degli agenti atmosferici e a carenze nella manutenzione ordinaria.

Il manto di copertura si presenta anch'esso deteriorato, con evidenti segni di usura e presenza di infiltrazioni d'acqua, che hanno già causato danni visibili all'interno dell'appartamento, come macchie di umidità e distacchi di intonaco.

Gli impianti presenti, elettrico e idrico-sanitario risultano vetusti e non conformi agli standard normativi attuali. Sono assenti certificazioni di conformità, e si evidenzia la necessità di un completo rifacimento per garantire condizioni minime di sicurezza e funzionalità.

Gli infissi esterni sono costituiti da un doppio serramento, composto da quello esterno in alluminio anodizzato, vetro semplice con apertura a battente, e da un serramento interno in legno verniciato, anch'esso con vetro singolo e scuretti interni a sportello.

Il sistema nel complesso risulta datato e tipico delle installazioni realizzate tra gli anni '70 e '90, periodo nel quale la tecnica del doppio serramento era impiegata per migliorare parzialmente l'isolamento termo-acustico, in assenza di soluzioni a taglio termico o vetrocamera.

I componenti in legno presentano segni di usura, verniciatura deteriorata e tenuta all'aria non ottimale, con difficoltà di apertura e chiusura. In alcuni casi si evidenziano segni di marcescenza e danni strutturali.

I profilati in alluminio anodizzato sono privi di taglio termico, con guarnizioni rigide o mancanti in più punti, con conseguente infiltrazione d'aria e perdita di tenuta e formazione di condensa.

Anche le porte interne risultano usurate e necessitano di manutenzione.

Le superfici murarie interne presentano danni da umidità, distacchi di intonaco e presenza di muffe in più punti. I pavimenti risultano obsoleti, in parte danneggiati e comunque non rispondenti a standard abitativi moderni.

L'appartamento versa in uno stato di evidente abbandono manutentivo e richiede interventi di ristrutturazione integrale, inclusi il rifacimento del tetto, la sostituzione degli impianti, degli infissi e il risanamento completo delle superfici interne.

Dall'ispezione visiva condotta in sito si rileva che la facciata esterna di cui fa parte l'unità oggetto di vertenza, versa in condizioni di scarsa manutenzione generale. In particolare, si evidenzia un degrado dell'intonaco, con distacchi, rigonfiamenti, alterazioni cromatiche e presenza di efflorescenze saline dovute a infiltrazioni e all'azione degli agenti atmosferici delle zone esposte all'umidità e prive di adeguato soleggiamento.

Degrado e ossidazione di elementi metallici (ringhiere, inferriate, staffe delle grondaie).

Inefficienza dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, che favoriscono fenomeni di ruscellamento lungo le pareti.

Lo stato manutentivo della facciata non compromette, allo stato attuale, la stabilità strutturale dell'edificio, ma incide negativamente sull'aspetto estetico, sul comfort abitativo e sulla durabilità dei materiali di finitura.

Le condizioni riscontrate sono riconducibili a mancanza di manutenzione programmata e all'obsolescenza dei materiali originari.

La situazione descritta comporta inoltre un aumento della dispersione termica delle pareti perimetrali e la possibilità di infiltrazioni di umidità negli ambienti interni, con conseguente peggioramento della classe energetica e del valore di mercato delle singole unità immobiliari.

**Data la gravità delle condizioni riscontrate, l'immobile non risulta al momento idoneo all'uso abitativo senza l'esecuzione di opere significative di risanamento e adeguamento normativo.**

#### **LOTTO N 2 – Locale adibito a deposito riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 4**

Il locale deposito sito a pian terreno di Vico plebiscito risulta essere in condizioni di manutenzione scadenti. Realizzato con strutture in elevazione costituite da muratura di pietrame, mentre quelle orizzontali in ferro e laterizio. Il locale deposito risulta essere parzialmente interrato, con una parte del perimetro a diretto contatto con il terreno naturale, precisamente con la roccia del sottosuolo. Dall'ispezione visiva effettuata, il locale si presenta privo delle finiture essenziali per un uso civile o produttivo. In particolare si rileva un'assenza totale di impianti (elettrico, idrico-sanitario..).

Il calpestio si presenta privo del pavimento finito, con superficie disomogenea in terreno battuto; assenza di intonaco su tutte delle pareti, che risultano allo stato grezzo, con porzioni costituite da roccia naturale affiorante del sottosuolo; aerazione e illuminazione naturali insufficienti, garantite solo da piccole aperture di aerazione.

Lo stato di conservazione del locale è da considerarsi pessimo.

L'assenza delle dotazioni impiantistiche e delle finiture essenziali ne limita fortemente la funzionalità e il valore economico. La presenza di pareti costituite dalla roccia del sottosuolo rappresenta un elemento peculiare, ma comporta anche problemi di umidità, condensa e difficoltà di manutenzione.

Per un eventuale recupero o cambio di destinazione d'uso, sarebbe necessario un intervento edilizio rilevante, comprendente la realizzazione di impianti a norma, la posa di un pavimento isolato e interventi di impermeabilizzazione e drenaggio delle pareti controterra, l'intonacatura e la pitturazione delle superfici murarie, l'adeguamento dei sistemi di ventilazione e illuminazione.

**Le condizioni generali ne determinano una scarsa qualità edilizia e un basso valore di mercato, con necessità di opere di risanamento e rifinitura qualora si intendesse destinarlo a usi diversi dal semplice deposito utilizzabile solo per materiali non deperibili.**

### **LOTTO N 3 – appartamento (bilocale) riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 5**

L'unità immobiliare oggetto di sopralluogo è un bilocale posto al piano terra di Vico I Castello, facente parte di un edificio di vecchia costruzione, realizzato con muratura portante in pietrame e solai in putrelle e tavelloni.

Il bilocale si presenta in condizioni generali pessime, con evidenti segni di degrado strutturale e manutentivo.

Dall'ispezione visiva effettuata si rileva che il solaio di copertura, realizzato con putrelle e laterizio, sormontato da manto di tegole consente infiltrazioni d'acqua e fenomeni di umidità negli ambienti sottostanti.

L'appartamento è composto un vano principale e da altri due piccoli locali, di cui uno destinato a servizio igienico, non attualmente utilizzabile.

Il solaio del vano destinato a bagno è realizzato con struttura lignea completamente ammalorata, in parte crollata, e quindi non più idonea a sostenere carichi né ad essere utilizzata in sicurezza.

Le pareti interne ed esterne sono prive di adeguata manutenzione, ove presenti gli intonaci sono cadenti, fessurati e con segni di umidità ascendente. Il bagno è privo di qualsiasi impianto elettrico idrico-sanitario, termico, nonché sprovvisto di pavimentazione, rivestimenti e intonaco, pertanto non utilizzabile. Gli infissi sono obsoleti, con conseguente scarsa tenuta all'aria e infiltrazioni. Il pavimento è in cattivo stato di conservazione, ed assente in alcune porzioni del bilocale. L'immobile si trova in condizioni di degrado avanzato, tali da richiedere interventi di

ristrutturazione integrale, comprendenti sia la parte strutturale sia quella impiantistica e di finitura. In particolare, il solaio del bagno, per il suo stato di collasso, necessita di totale rifacimento con materiali idonei e conformi alle normative vigenti. L'assenza di impianti, e quelli presenti non a norma, l'assenza delle finiture rende i locali inabitabili e non conformi ai requisiti igienico-sanitari minimi previsti.

**Le condizioni attuali ne impediscono l'utilizzo per i fini abitativi e comportano una valutazione economica fortemente ridotta, in considerazione dei consistenti lavori necessari per il recupero dell'immobile. Fino all'esecuzione di tali opere, l'unità immobiliare deve considerarsi inagibile e utilizzabile solo come fabbricato da ristrutturare.**

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

**LOTTO N 1** - appartamento riportato al C.F. al foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con la sub 8

L'immobile attualmente non risulta occupato ed utilizzato.

**LOTTO N 2** – Locale adibito a deposito riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 4

L'immobile attualmente non risulta occupato ed utilizzato.

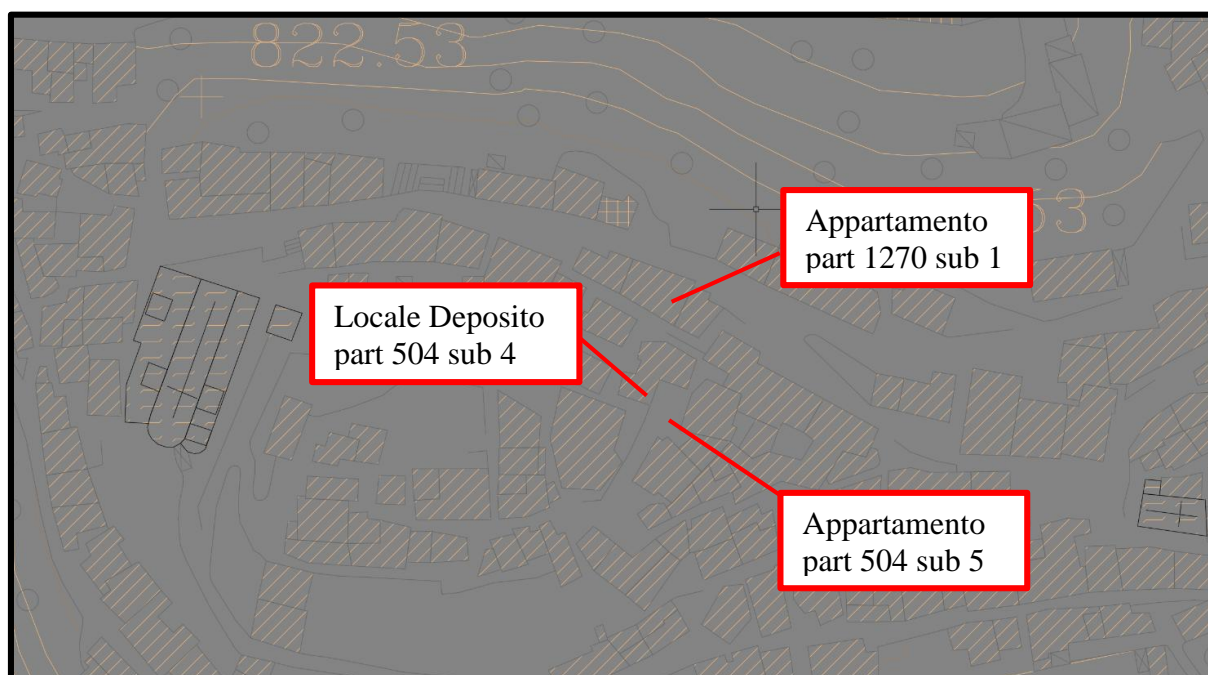
**LOTTO N 3** – appartamento (bilocale) riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 5

L'immobile attualmente non risulta occupato ed utilizzato.

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

#### **Inquadramento Urbanistico**

I beni oggetto di pignoramento, ricadono nel PRG di Andretta adottato con deliberazione consiliare n 117 in data 30/12/1986 nella Zona denominata A1 “Zona del piano di recupero”.



Il PRG in suddetta Zona comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbana del centro del Comune di Andretta, comprende quelle parti del territorio interessate dagli agglomerati urbani, o singoli edifici, che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione e rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

In suddetta zona del PRG gli interventi sono soggetti alla normativa del Piano di Recupero, il quale, persegue gli obiettivi di mantenere quanto più possibile l'immagine morfo-tipologica dell'impianto storico, assicurandone la valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale; la residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile con le tipologie edilizie storiche; lo sviluppo dei centri commerciali naturali, costituiti da una molteplicità di esercizi commerciali al dettaglio e turistici, come fattore di frequentazione e vivibilità dei tessuti storici, favorendo la pedonalizzazione, l'accessibilità, la cura degli spazi pubblici e dei servizi ai clienti e gestori; il sostegno e la promozione di attività culturali, creando le condizioni per attrarre le medesime attività senza tuttavia snaturare i caratteri identitari del contesto storico.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica così come definiti dalle Norme del Piano di Recupero.



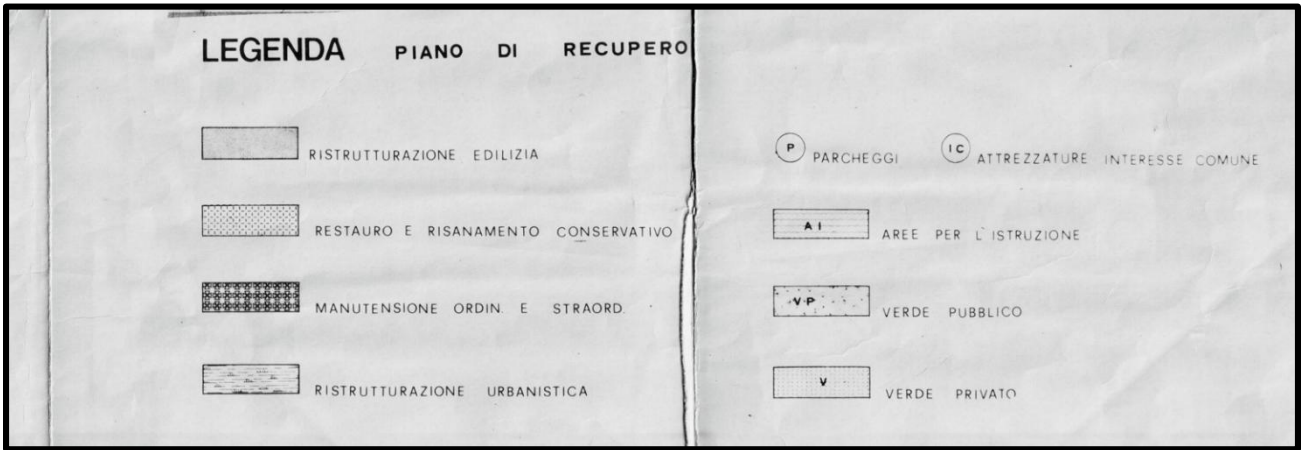
Stralcio fuori scala PRG Tav 9 Zona Omogenea A1 "ZONA DEL PIANO DI RECUPERO"

N.	STRUMENTO DI ATTUAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	ANNOLOGIA
1	PIANO DI RECUPERO P.R.	A <sub>1</sub> ZONA DEL PIANO DI RECUPERO	
2	CONCESSIONE EDILIZIA	A <sub>2</sub> ZONA ABITATIVA TOTALMENTE EDIFICATA	
3	CONCESSIONE EDILIZIA	B <sub>1</sub> ZONA ABITATIVA DI COMPLETAMENTO	
4	PIANO PARTIC. ES. E PIANO LOTTIZZ. CONV.	B <sub>2</sub> ZONA ABITATIVA SEMINTENSIVA	
5	II	C ZONA ABITATIVA DI ESPANSIONE	
6	PIANO INS. PRODUTTIVI P.I.P.	D AREA P.I.P. SC. 1 5000	
7	II	D <sub>1</sub> P.I.P. ZONA ATTIVITA' ARTIGIANALE	
8	II	D <sub>3</sub> P.I.P. ZONA ATTIVITA' INDUSTRIALE	
9	CONCESSIONE EDILIZIA	E <sub>1</sub> ZONA AGRICOLA PASCOLIVA	
10	II	E <sub>1a</sub> SEMINATIVA E A FRUTTETO	
11	II	E <sub>1c</sub> SEMINATIVA IRRIGUA	
12	CONCESS. EDILIZIA (VEDI NORME DI ATTUAZIONE)	E <sub>2</sub> ZONA DI RIMBOSCHIMENTO	
13	CONCESSIONE EDILIZIA	E <sub>3</sub> ZONA AGRICOLA IN PROR. FRAZIONATA	
14	PIANO INS. PROD. P.I.P.	F ZONA PER INSEDIAM. ATTIVITA' PRODUTTIVE	

Leggenda Tav 9 Elaborato “zonizzazione centro abitato con curve di livello”



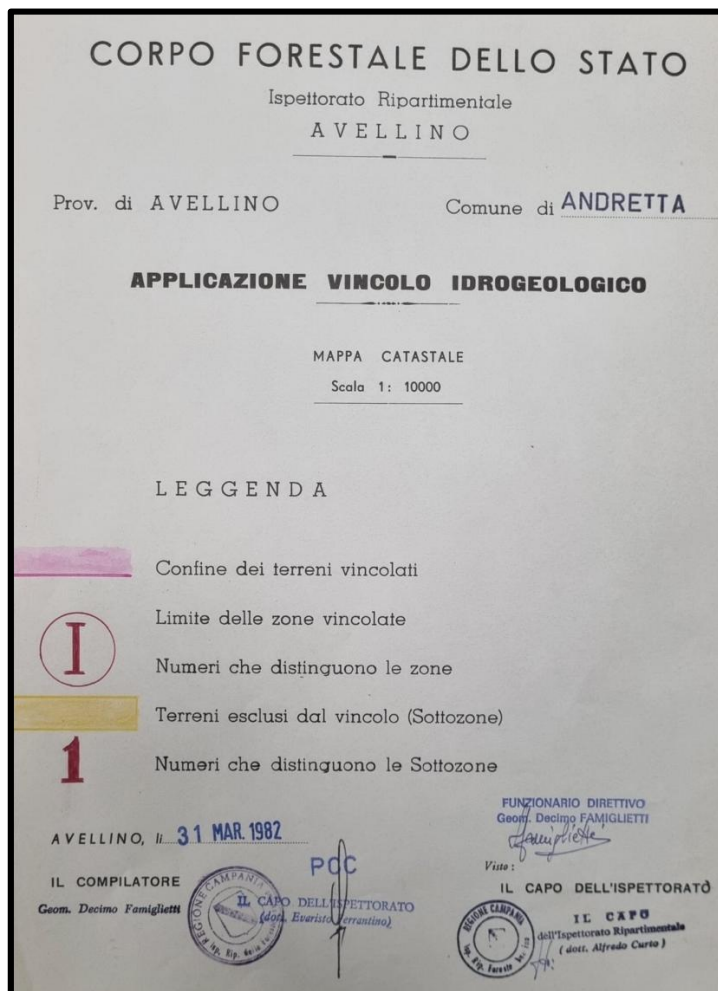
Stralcio fuori scala PRG Tav 8 “ZONIZZAZIONE DEL CENTRO”



Leggenda Tav 8 Elaborato "Zonizzazione del Centro"



Stralcio fuori scala "Applicazione vincolo idrogeologico"



### Leggenda "Applicazione Vincolo Idrogeologico"

#### Titoli Abilitativi

**LOTTO N 1** - appartamento riportato al C.F. al foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con la sub 8

Dalla documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Andretta (AV) e dall'atto di compravendita per notar [REDACTED] (acquisito CTU) con cui l'appartamento pignorato è pervenuto alla debitrice esecutata, sig.ra Antonietta Stefanelli risulta che (allegato n 4, atto di compravendita per notar dottor [REDACTED] [REDACTED] avente rep. n 29706/4863 del 23 ottobre 2008, acquisito dal CTU e allagato n 2, istanza per procedere alla consultazione e rilascio copia dei documenti amministrativi) il fabbricato in Andretta, di cui *oggi* è sito l'appartamento pignorato, ed oggetto della presente relazione di stima, è **legittimato**:

- **L'immobile risulta essere di vecchia costruzione realizzato in data antecedente al 01/01/1967**, la tipologia costruttiva risale agli inizi del secolo scorso, inoltre **sull'attuale planimetria catastale** in atti depositata presso Agenzia delle Entrate di Avellino-Territorio è riportata la **data di presentazione del 01/01/1966 e la stessa risulta compilata in data 26/05/1962 a firma del Geom. [REDACTED]**;
- Inoltre è stata presentata **Pratica Edilizia ai sensi per gli effetti della Legge n 219/81, avente oggetto la Riattazione dell'intero immobile sito alla via Plebiscito - via Libertà**, presso l'UTC del Comune

di Andretta in data 30 marzo 1981 con il numero di protocollo 375 e numero pratica 1072 **[Allegato n 15]**. Si fa presente che la suddetta pratica edilizia non è stata mai finanziata, ma la stessa risulta agli atti comunali e rispecchia l'attuale consistenza del fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di vertenza.

Esaminati i Provvedimenti Autorizzativi nonché gli atti catastali, **non si riscontrano delle difformità** tali da richiedere sanatoria edilizia.

#### **LOTTO N 2 – Locale adibito a deposito riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 4**

Alla luce delle indagini eseguite, vista l'assenza di titoli edilizi giusta **istanza per procedere alla consultazione e rilascio copia dei documenti amministrativi [allegato n 2]** e della documentazione acquisita, il sottoscritto CTU ritiene comprovato che l'immobile oggetto di perizia sia stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, inoltre **sulla prima planimetria catastale [Allegato n 10]** in atti depositata presso Agenzia delle Entrate di Avellino-Territorio è riportata la **data di presentazione del 10/06/1944, ma la stessa però risulta essere compilata in data 20/11/1971 a firma del Geom. ██████████**, data riportata anche sul timbro che annulla il bollo sulla planimetria. Risulta comunque che come rilevato dalla consultazione dei registri/schedari di partita **[allegato n 11]**, la partita di provenienza derivi dall'impianto dello schedario, il quale risulta essere già esistente al 13/04/1939 istituito con il Regio Decreto Legge n. 652, ed entrato in vigore ed attivato a livello nazionale nel 1962, data antecedente all'obbligo della licenza edilizia.

Esaminati gli atti catastali, **si sono riscontrate delle difformità** che vengono così descritte:

- Diversa distribuzione degli spazi interni.

Si potrà procedere alla regolarizzazione di dette difformità, i cui costi saranno a carico dell'acquirente, mediante l'implementazione delle seguenti procedure:

- pratica Edilizia SCIA in Sanatoria ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380/01;

Il costo complessivo per la regolarizzazione ammonta a complessivi **€ 2.200,00** comprensivi di costi comunali ed onorario tecnico.

#### **LOTTO N 3 – appartamento (bilocale) riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 5**

Alla luce delle indagini eseguite, vista l'assenza di titoli edilizi giusta **istanza per procedere alla consultazione e rilascio copia dei documenti amministrativi [allegato n 2]** e della documentazione acquisita, considerato la tipologia costruttiva, la quale risale agli inizi del secolo scorso, il sottoscritto CTU ritiene comprovato che l'immobile oggetto di perizia sia stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, e più precisamente come rilevato dalla consultazione dei registri/schedari di partita **[allegato n 11]**, risulta che la partita di provenienza

derivi dall'impianto dello schedario, il quale risulta essere già esistente al 13/04/1939 istituito con il Regio Decreto Legge n. 652, ed entrato in vigore ed attivato a livello nazionale nel 1962, data antecedente all'obbligo della licenza edilizia.

Esaminati i Provvedimenti Autorizzativi nonché gli atti catastali, **non si riscontrano delle difformità** tali da richiedere sanatoria edilizia.

### **ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA**

#### **LOTTO N 1 - appartamento riportato al C.F. al foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con la sub 8**

Per l'appartamento di cui sopra **non è presente** l'attestato di prestazione energetica (APE). Le spese per la redazione di nuova attestazione energetica ammonta a complessivi **€ 350,00** che saranno scalati dal prezzo di stima.

#### **LOTTO N 2 – Locale adibito a deposito riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 4**

Per il locale deposito di cui sopra non è prevista la classificazione energetica.

#### **LOTTO N 3 – appartamento (bilocale) riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 5**

Per l'appartamento (bilocale) di cui sopra **non è presente** l'attestato di prestazione energetica (APE). Le spese per la redazione di nuova attestazione energetica ammonta a complessivi **€ 350,00** che saranno scalati dal prezzo di stima.

### **GRAVAMI**

Si riporta l'elenco delle **formalità**, in forza delle ispezioni ordinarie ipocatastali effettuate per via telematica.

#### **Elenco sintetico delle formalità ordinato per data:**

- |   |  |
|---|--|
| 1 | ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2008 - Registro Particolare 4287 Registro Generale 26745<br>Pubblico ufficiale <b>RESINI FABRIZIO VIRGINIO</b> Repertorio 29707/4864 del 23/10/2008<br>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO<br>Immobili siti in ANDRETTA (AV) |
| 2 | TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2011 - Registro Particolare 719 Registro Generale 868<br>Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2002 del 09/08/2010<br>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI<br>Immobili siti in ANDRETTA (AV)  |
| 3 | TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2025 - Registro Particolare 611 Registro Generale 688<br>Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 3391 del<br>09/12/2024<br>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI<br>Immobili siti in ANDRETTA (AV)     |

## **VALORIZZAZIONE DEI BENI**

Avuta quindi una conoscenza tecnica approfondita dei beni oggetto di pignoramento da stimare, dopo attento esame, la valutazione degli stessi si identificherà con **il più probabile valore venale in comune commercio**.

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare come procedure di stima il “Metodo Comparativo”, il quale presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare, in tempi piuttosto recenti e che possibilmente abbiano, caratteristiche similari.

**CALCOLO VALORE DI MERCATO LOTTO N 1 - appartamento riportato al C.F. al foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con la sub 8**

### **Critero Per Comparazione**

Si è proceduto ad effettuare delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate di Avellino (OMI), al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Inoltre sono state esperite ulteriori indagini presso, operatori economici, imprese di costruzioni, notai per verifica degli atti pubblici di vendita di appartamenti con analoghe caratteristiche. Da dette indagini, considerato, gli immobili così come nei paragrafi precedenti descritti, la loro ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'area circostante di pertinenza, l'ubicazione ed il grado dell'urbanizzazione della zona e di ogni altro elemento peritale, ivi compresa l'attuale destinazione urbanistica, verificato lo stato di manutenzione, si ritiene, che il valore venale degli immobili, così come sopra descritti, possono essere così determinati:

- l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, per fabbricati siti nel Comune di ANDRETTA (AV) zona Centrale, di tipologia “abitazioni civili” per stato conservativo:

“normale” prevede un range che va da un minimo di €.470,00 a un massimo di €. 560,00 per superficie lorda;

“ottimo” prevede un range che va da un minimo di €. 560,00 a un massimo di €. 660,00 per superficie lorda.

Le condizioni del fabbricato oggetto della presente sono Scandenti, ragion per cui lo scrivente ritiene opportuno considerare il minimo del valore di mercato O.M.I. dello stato conservativo “Normale”.

Al suddetto valore di mercato si applicano i coefficienti di differenziazione:

L'importo da considerare sarà quindi:

Coefficiente di differenziazione - 0,50 %

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto:

€ 470,00 x (1 - 0,50) = €. 235,00

Il valore del fabbricato risulta:

DESTINAZIONE	Superficie Calpestabile [m <sup>2</sup> ]	Superficie Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [m <sup>2</sup> ]	Piano
Abitazione	80,76	103,13	100%	103,13	T
Balcone	0,95	0,95	30%	0,285	2
<b>Superficie convenzionale totale mq</b>				<b>103,42</b>	

Superficie convenzionale mq. 103,40 x €. 235,00 = €. 24.299,00 (diconsi ventiquattromiladuecentonovantanove/00)

#### **A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione**

redazione ape comprensivo di contributo regione Campania ed onorario	<b>€ 350,00</b>
<b>Totale costo per regolarizzazioni</b>	<b>€ 350,00</b>
<b>Valore di Mercato</b>	<b>€ 24.299,00</b>
<b>A dedurre costo per regolarizzazione</b>	<b>€ 350,00</b>
<b>Totale valore</b>	<b>€ 23.949,00</b>

#### **CALCOLO VALORE DI MERCATO LOTTO N 2 – Locale adibito a deposito riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 4**

Si è proceduto ad effettuare delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate di Avellino (OMI), al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Inoltre sono state esperite ulteriori indagini presso, operatori economici, imprese di costruzioni, notai per verifica degli atti pubblici di vendita di appartamenti con analoghe caratteristiche. Da dette indagini, considerato, gli immobili così come nei paragrafi precedenti descritti, la loro ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'area circostante di pertinenza, l'ubicazione ed il grado dell'urbanizzazione della zona e di ogni altro elemento peritale, ivi compresa l'attuale destinazione urbanistica, verificato lo stato di manutenzione, si ritiene, che il valore venale degli immobili, così come sopra descritti, possono essere così determinati:

- l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, per fabbricati siti nel Comune di ANDRETTA (AV) zona Centrale, di tipologia "magazzini" per stato conservativo:

"normale" prevede un range che va da un minimo di €.340,00 a un massimo di €. 430,00 per superficie lorda;

"ottimo" prevede un range che va da un minimo di €.430,00 a un massimo di €. 495,00 per superficie lorda;

Le condizioni del fabbricato oggetto della presente sono Scandenti, ragion per cui lo scrivente ritiene opportuno considerare il minimo del valore di mercato O.M.I. dello stato conservativo "Normale".

Nel caso specifico viene assunto in €.340,00 per superficie lorda.

Al suddetto valore di mercato si applicano i coefficienti di differenziazione:

L'importo da considerare sarà quindi:

Coefficiente di differenziazione - 0,60 %

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto:

$$€ 340,00 \times (1 - 0,60) = € 136,00$$

Il valore del fabbricato risulta:

DESTINAZIONE	Superficie Calpestabile [m <sup>2</sup> ]	Superficie Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [m <sup>2</sup> ]	Piano
Locale Deposito	43,82	47,52	100%	47,52	T
<b>Superficie convenzionale totale mq</b>				<b>47,52</b>	

**Superficie totale mq. 47,52 x €. 136,00 = €. 6.462,72 (diconsi seimilaquattrocentosessantadue/72)**

#### **A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione**

regolarizzazione urbanistica, diritti segreteria, sanzione amministrativa e spese tecniche	<b>€ 2 200,00</b>
<b>Totale costo per regolarizzazioni</b>	<b>€ 2.200,00</b>
<b>Valore di Mercato</b>	<b>€ 6.462,72</b>
<b>A dedurre costo per regolarizzazione</b>	<b>€ 2.200,00</b>
<b>Totale valore</b>	<b>€ 4.262,72</b>

#### **CALCOLO VALORE DI MERCATO LOTTO N 3 – appartamento (bilocale) riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 5**

Si è proceduto ad effettuare delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate di Avellino (OMI), al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Inoltre sono state esperite ulteriori indagini presso, operatori economici, imprese di costruzioni, notai per verifica degli atti pubblici di vendita di appartamenti con analoghe caratteristiche. Da dette indagini, considerato, gli immobili così come nei paragrafi precedenti descritti, la loro ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'area circostante di pertinenza, l'ubicazione ed il grado dell'urbanizzazione della zona e di ogni altro elemento peritale, ivi compresa l'attuale destinazione urbanistica, verificato lo stato di manutenzione, si ritiene, che il valore venale degli immobili, così come sopra descritti, possono essere così determinati:

- l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, per fabbricati siti nel Comune di ANDRETTA (AV) zona Centrale, di tipologia "abitazioni di tipo economico" per stato conservativo:

"normale" prevede un range che va da un minimo di €.410,00 a un massimo di €. 520,00 per superficie lorda;

"ottimo" prevede un range che va da un minimo di €.520,00 a un massimo di €. 610,00 per superficie lorda;

Le condizioni del fabbricato oggetto della presente sono Scandenti, ragion per cui lo scrivente ritiene opportuno considerare il minimo del valore di mercato O.M.I. dello stato conservativo "Normale".

Nel caso specifico viene assunto in €.410,00 per superficie lorda.

Al suddetto valore di mercato si applicano i coefficienti di differenziazione:

L'importo da considerare sarà quindi:

Coefficiente di differenziazione - 0,65 %

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto:

€ 410,00 x (1 - 0,65) = €. 143,50

Il valore del fabbricato risulta:

DESTINAZIONE	Superficie Calpestabile [m <sup>2</sup> ]	Superficie Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente [%]	Superficie Convenzionale [m <sup>2</sup> ]	Piano
Abitazione	39,39	62,08	100%	62,08	T
<b>Superficie convenzionale totale mq</b>				<b>62,08</b>	

Superficie totale mq. 62,08 x €. 143,50 = €. 8.908,48 (diconsi ottomilanovecentootto/48)

### A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione

redazione ape comprensivo di contributo regione Campania ed onorario	€ 350,00
<b>Totale costo per regolarizzazioni</b>	<b>€ 350,00</b>
<b>Valore di Mercato</b>	<b>€ 8.908,48</b>
<b>A dedurre costo per regolarizzazione</b>	<b>€ 350,00</b>
<b>Totale valore</b>	<b>€ 8.558,48</b>

## CANONI DI LOCAZIONE DEI BENI

Per stabilire il canone locativo dell'immobile finito si è effettuato una ricerca di mercato utilizzando le Tabelle riportate dalle riviste specializzate ed i prezzi di locazione di immobili simili e più precisamente, nonché si è proceduto ad effettuare delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate di Avellino (OMI). Stabilito il valore da utilizzare per la locazione, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'area circostante di pertinenza, l'ubicazione ed il grado delle urbanizzazioni della zona e di ogni altro elemento peritale, ivi compresa l'attuale destinazione urbanistica, **si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile pari a € per mq., e si ottiene un reddito lordo annuo.**

### **LOTTO N 1** - appartamento riportato al C.F. al foglio 29 particella 1270 sub 1 graffata con la sub 8

Si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore € 1,80 (valore min di locazione con stato conservativo normale per abitazioni civili **O.M.I.**) unitario, e quindi:

- per canone mensile pari a: € 1,80 x 103,42 mq = 186,15 €/mq;
- reddito lordo annuo è pari: € 1,80 x 103,42 mq x 12 = 2.233,87 €/mq

### **LOTTO N 2** – Locale adibito a deposito riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 4

Si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore € 3,10 (valore minimo di locazione con stato conservativo normale per magazzini **O.M.I.**) unitario, e quindi:

- per canone mensile pari a:  $\text{€ } 1,40 \times 47,52 \text{ mq} = 66,53 \text{ €/mq}$
- reddito lordo annuo è pari:  $\text{€ } 1,40 \times 47,52 \text{ mq} \times 12 = 798,36 \text{ €/mq}$

### **LOTTO N 3** – appartamento (bilocale) riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 5

Si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore € 1,80 (valore min di locazione con stato conservativo normale per abitazioni di tipo economico **O.M.I.**) unitario, e quindi:

- per canone mensile pari a:  $\text{€ } 1,60 \times 62,08 \text{ mq} = 99,33 \text{ €/mq}$ ;
- reddito lordo annuo è pari:  $\text{€ } 1,60 \times 62,08 \text{ mq} \times 12 = 1.191,96 \text{ €/mq}$

## **CONCLUSIONI**

Nel rassegnare la relazione, ringrazio la SVI per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto: dalle analisi e verifiche esposte nei paragrafi precedenti, i beni inclusi nella procedura oggetto della vendita in forza del pignoramento immobiliare iscritto al RGE n.2 del 2025 del Tribunale di Avellino, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano, hanno valore stimato pari a complessivamente **36.770,20 euro**, per la vendita forzata, **si ritiene applicare un'ulteriore riduzione del 10%** risultando così il Valore di Vendita pari a **33.093,18 euro** e possono essere suddivisi in tre lotti così suddivisi:

**LOTTO 1 = Valore stimato di 21.554,10 euro;**

**LOTTO 2 = Valore stimato di 3.836,44 euro;**

**LOTTO 3 = Valore stimato di 7.702,64 euro.**

Tanto rassegna nell'espletamento dell'incarico conferito; ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordatagli, restando a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cervinara, 25 ottobre '25

L'Esperto

**dott. ing. Augusto Sellitto**

## **ELENCO ALLEGATI**

- Allegato 1: Verbale di Giuramento Esperto e quesiti posti;
- Allegato 1.1: Verbale di Sopralluogo del 14/04/2025;
- Allegato 1.2: Verbale di Sopralluogo del 26/05/2025;
- Allegato 1.3: Verbale di Sopralluogo del 25/09/2025;
- Allegato 1.4: Rilievo Fotografico;
- Allegato 1.5: Schede fotografiche;
- Allegato 2: Istanza formale di accesso agli atti Comune di Andretta (documentazione urbanistica);
- Allegato 2.1: Istanza formale di accesso agli atti Comune di Andretta (Stralci documentazione urbanistica e vincoli sovraordinati);
- Allegato 3: Documentazione trasmessa dal Comune “Segnalazione danni da parte di proprietari degli immobili contigui”;
- Allegato 3.1: Documentazione trasmessa dal Comune “Intervento Vigili del Fuoco”;
- Allegato 4: Compravendita per notar dottor ██████████ avente rep. n 29706 del 23/10/2008;
- Allegato 5: atto di divisione per notar ██████████ avente rep. n 124624 e racc. n 18857 del 28/11/2006;
- Allegato 6: Estratto di Mappa;
- Allegato 7: Planimetrie delle unità urbane;
- Allegato 8: Visure catastali all’attualità e visure storiche dei beni oggetti di vertenza;
- Allegato 9: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato 10: Prima Planimetria Catastale (storica);
- Allegato 11: Schedari di partita (microfilm);
- Allegato 12: Rilievo immob. F 29 part. 1270 sub 1 graffato con il sub 8;
- Allegato 13: Rilievo immob. F 29 part. 504 sub 4;
- Allegato 14: Rilievo immob. F 29 part. 504 sub 5;
- Allegato 15: Pratica Edilizia presentata al comune di Andretta (AV) ai sensi e per gli effetti della legge n 219/81;
- Allegato 16: Certificato Contestuale di Stato di famiglia, Anagrafico di matrimonio, di Residenza;
- Allegato 17: Quotazioni immobiliari;
- Allegato 18: Scheda sintetica lotto 1;
- Allegato 19: Scheda sintetica lotto 2;
- Allegato 20: Scheda sintetica lotto 3;
- Allegato 21: Relazione di stima oscurata;
- Allegato 22: Schede sintetiche oscurate lotto 1;
- Allegato 23: Schede sintetiche oscurate lotto 2;
- Allegato 24: Schede sintetiche oscurate lotto 3.