

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 139/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Astianatte De Vincentis

Esperto stimatore: Arch. Francesco Flore

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Creditore

.....omissis.....

Debitore

.....omissis.....

L'esperto: arch Francesco Flore



Relazione di consulenza tecnica

INDICE

1 Premesse e mandato	3
2 Svolgimento delle operazioni di consulenza	11
3 Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	13
3.1 Certificazioni ipotecarie	13
3.2 Visure catastali e planimetrie	13
3.3 Certificato di stato civile e regime patrimoniale	13
4 Quesito n. 2:	14
4.1 Descrizione dell'appartamento	14
4.2 Descrizione del locale garage	16
4.3 Contesto condominiale e accessori	17
4.4 Elaborati grafici e rilievo fotografico	19
5 Quesito n. 3	29
6 Quesito n. 4	31
7 Quesito n. 5	32
8 Quesito n. 6	34
9 Quesito n. 7	36
10 Quesito n. 8	37
SEZIONE A – Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	37
SEZIONE B – Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	37
11 Quesito n. 9	39
12 Quesito n. 10	40
13 Quesito n. 11	41
14 Quesito n. 12	42
14.1 Fonti di mercato e criteri di confronto	42
14.2 Calcolo della superficie e della consistenza dell'immobile	44
14.3 Valore unitario del mercato	44
14.4 Valore di mercato ante adeguamenti	45
14.5 Adeguamenti e detrazioni	45
14.6 Valore netto di mercato	45
14.7 Adeguamenti e detrazioni Box auto	45
14.8 Valore netto di mercato	46

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



14.9 Prezzo base d'asta (riduzione (20%))	46
14.10 Conclusione	46
14.11 Quadro di sintesi estimativa	46
15 Quesito n.13	49
16 Quesito n. 14	49
ALLEGATI	50

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



Ill.mo Sig. G.E. dott. Astianatte De Vincentis

1. Premesse e mandato

La presente relazione viene redatta dal sottoscritto Architetto Francesco Flore, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Avellino, in qualità di esperto stimatore nominato con decreto del Giudice dell'Esecuzione in data 21/02/2025 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 139/2024 promossa daomissis..... controomissis.....

L'incarico conferito ha per oggetto la redazione della perizia estimativa degli immobili pignorati, da svolgersi in conformità ai quesiti e alle prescrizioni contenute nel provvedimento di nomina del G.E., con riferimento agli articoli 567 e 173-bis c.p.c. e relative disposizioni attuative.

In merito ai summenzionati immobili vengono posti all'esperto stimatore i seguenti:

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



QUESITI

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, variazioni 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.la 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.la, 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.

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



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 _____

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



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 procedente. 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 l." 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. I Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15. 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

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. ii. iii. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); 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); 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.

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflores@pec.it



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 giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; c) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici; d) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà: SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio: 1) Domande giudiziali; 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano: 1) Iscrizioni ipotecarie; 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.); 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura); 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflores@pec.it



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

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



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) alleghi 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 alleghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii e la ricevuta dell'invio; 8) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 9) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori; 10) rediga in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi. In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso. SEZIONE C: PRESCRIZIONI PER IL DEPOSITO TELEMATICO Il giudice dispone che l'esperto stimatore – nell'eseguire il deposito telematico dei propri atti – si attenga alle prescrizioni di seguito indicate: depositare l'atto in formato c.d. "PDF NATIVO". indicare – al momento della creazione del file dell'atto telematico – un NOME FILE che contenga l'individuazione dell'oggetto dell'atto. ESEMPLI: Nome File: "controllo documentazione proc. n. / R.G.E."; Nome File: "perizia di stima proc. n. / R.G.E."; Nome File: "istanza liquidazione proc. n. / R.G.E."; Nome File: "relazione preliminare – problemi catastali"; indicare e numerare – al momento della creazione del file dell'atto telematico – i file costituenti gli ALLEGATI. indicare – quale premessa dell'atto da inserirsi all'interno dello stesso – in forma sintetica l'OGGETTO del contenuto dell'atto e, nel caso siano formulate istanze al G.E., riprodurre sinteticamente e con numerazione progressiva il contenuto di tali istanze al fine di consentire la pronuncia del provvedimento da parte del G.E.; indicare – al momento della creazione della busta telematica per il deposito dell'atto secondo uno dei modelli tipici predisposti dal sistema – nell'OGGETTO della PEC il contenuto dell'atto in forma sintetica e precisare se sia necessaria la trasmissione dell'atto al G.E. e l'eventuale urgenza della trasmissione: indicare – al momento della creazione della busta telematica per il deposito dell'atto secondo il modello atipico "ATTO NON CODIFICATO" – nella DESCRIZIONE AGGIUNTIVA consentita dal sistema il contenuto dell'atto in forma sintetica e precisare se sia necessaria la trasmissione dell'atto al G.E. e l'eventuale urgenza della trasmissione; PRENDE ATTO inoltre, del fatto che la relazione di stima persegue una pluralità di funzioni ed è, conseguentemente, indirizzata ad una pluralità di destinatari, atteso che: in primo luogo, la relazione è destinata a fornire al giudice dell'esecuzione (nonché, in seconda battuta, al professionista delegato delle operazioni di vendita) le informazioni e la documentazione necessaria per procedere ad autorizzare la vendita degli immobili pignorati (nonché per predisporre in maniera corretta e completa l'avviso di vendita); in secondo luogo, la relazione è destinata a chiarire alle parti della procedura espropriativa (creditore pignorante; creditori intervenuti; soggetto/i esecutato/i) gli elementi sulla base dei quali il giudice dell'esecuzione assumerà le determinazioni sull'istanza di vendita (in particolare, quanto alla determinazione del prezzo), ragion per cui – sotto questo profilo – la relazione deve fornire in maniera chiara ed esauriente le informazioni che possano consentire alle parti di interloquire eventualmente con il giudice dell'esecuzione; infine, la relazione è destinata altresì al pubblico dei potenziali acquirenti, nonché a coloro ai quali gli acquirenti eventualmente si rivolgono nel procedere all'acquisto (principalmente, istituti di credito nel caso di richiesta di finanziamento per l'acquisto), ragion per cui – sotto questo profilo – anche in considerazione della pubblicazione della perizia sui siti internet indicati dal giudice nell'ordinanza di autorizzazione della vendita, la relazione di stima costituisce il principale strumento d'informazione del pubblico interessato a procedere all'acquisto dell'immobile pignorato e deve fornire tutti gli elementi sulla base dei quali il pubblico potrà adottare in piena consapevolezza le proprie determinazioni. DICHIARA conseguentemente di: fornire tutte le informazioni relative al bene con modalità comprensibili per un pubblico di soggetti "non addetti ai lavori" quali il pubblico dei potenziali acquirenti, accompagnando le stesse con accorgimenti tecnici quali, a mero titolo di esempio: inserimento di foto e planimetrie del bene nel corpo stesso della relazione (al momento cioè della descrizione materiale e non solo quali allegati) in modo da rendere comprensibile la descrizione fornita; inserimento di planimetrie (ad esempio, per la descrizione di difformità urbanistiche e/o catastali) nel corpo stesso della relazione; impaginazione chiara ed ampia (evitando ad esempio l'assenza di interlinea nei paragrafi); eliminazione di ripetizioni e farraginosità; DICHIARA infine di impegnarsi – nel caso di esito negativo dei tentativi di vendita dell'immobile oggetto di stima e su richiesta del giudice dell'esecuzione – ad eseguire la verifica della congruità del valore di stima in origine indicato e circa l'esistenza di eventuali ragioni ostative alla vendita, attività che sin da ora si accetta come espressamente compresa nell'incarico conferito;

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

A seguito dell'esame della documentazione agli atti del fascicolo esecutivo e del riscontro positivo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., nonché dell'acquisizione di visure ipotecarie e catastali aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, si è provveduto a concordare con il custode giudiziario,**omissis**....., la data di effettuazione del primo sopralluogo, inizialmente prevista per il 25.03.2025 e rinviata, per causa di forza maggiore, al giorno 10.04.2025, data in cui si è effettivamente svolto l'accesso peritale.

In tale occasione sono iniziate le operazioni tecniche di ispezione, rilievo e documentazione fotografica relative all'immobile di proprietà**omissis**....., sito nel Comune di Monteforte Irpino (AV), alla via Breccelle n. 24/D, identificato catastalmente al foglio 26, particella 559, subalterno 10 (cat. A/2), consistente in un appartamento posto al secondo piano dell'edificio.

Il rilievo dell'unità abitativa è stato eseguito mediante **metodologia integrata**, utilizzando:

- strumenti di misura diretta (fettuccia metrica) per la verifica delle principali dimensioni planimetriche;
- tecnologia **laser scanner 3D (Matterport Pro 3)** per l'acquisizione della nuvola di punti e la restituzione tridimensionale dello spazio;
- **fotocamera reflex (Canon EOS 2000D)** per la documentazione fotografica in alta definizione.

L'appartamento si articola in: ingresso, soggiorno doppio, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio e due balconi. La superficie utile interna dell'appartamento è pari a circa 143 mq, cui si aggiungono circa 8 mq di muratura interna e incidenza dei muri perimetrali, per una **superficie commerciale complessiva di 202,10 mq**. La pertinenza costituita da locale sottotetto (non abitabile), di superficie utile pari a 76 mq, viene considerata nella misura del 30%, corrispondente a **22,8 mq commerciali**, vengono considerate le murature esterne ed interne con una superficie complessiva di 30,80 mq. **Totale superficie commerciale stimata: 202,10 mq**

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



L'immobile si presenta in condizioni manutentive **buone**, con finiture ordinarie, impianto elettrico e idrico di tipo tradizionale, riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e corpi radianti presenti in ciascuna stanza. Le strutture portanti risultano eseguite in c.a., la copertura del fabbricato è a falde inclinate.

Durante il primo sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato **l'impossibilità di accedere all'autorimessa pertinenziale** (sub. 16), sita al piano seminterrato e identificata catastalmente al foglio 26, particella 559, subalterno 16 (cat. C/6).

In data **20.05.2025**, a seguito di nuova disponibilità da parte dell'esecutato, si è proceduto all'**effettuare un secondo accesso tecnico** per l'ispezione dell'autorimessa, a mezzo del **delegatoomissis.....**, regolarmente incaricato per iscritto. L'accesso si è svolto senza impedimenti, e ha consentito il rilievo geometrico, la verifica dello stato manutentivo e l'acquisizione fotografica del subalterno.

Le attività peritali sono state completate in quella data.

Nel periodo intercorrente, si è inoltre dato seguito alle operazioni di acquisizione della documentazione urbanistica e edilizia, mediante accesso agli atti presso il Comune di Monteforte Irpino (Ufficio Tecnico). I passaggi effettuati sono i seguenti:

- **05.03.2025** – richiesta formale via PEC;
- **17.03.2025** – primo sollecito a mezzo PEC;
- **08.04.2025** – accesso fisico agli uffici tecnici con colloquio diretto col responsabile comunale;
- **15.04.2025, 06.05.2025, 13.05.2025** – ulteriori solleciti;
- **20.05.2025** – ricezione della documentazione urbanistica relativa al fabbricato e alla singola unità.

I dati tecnici e documentali raccolti costituiscono base per le valutazioni di stima che seguono ai successivi quesiti.

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



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

In adempimento al quesito 1 del provvedimento di nomina, si è proceduto al controllo preliminare della documentazione ipotecaria, catastale e anagrafica depositata, ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

3.1 Certificazioni ipotecarie

Il creditore procedente ha depositato le certificazioni rilasciate dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari relative agli immobili pignorati, siti in Monteforte Irpino (AV), foglio 26, particella 559, subalterni 10 (abitazione) e 16 (autorimessa).

Le certificazioni risultano riferite al soggetto intestatario,omissis..... **La documentazione ipo-catastale** non presenta criticità tali da precludere la prosecuzione delle operazioni di custodia e vendita. In particolare, si evidenzia che il pignoramento è stato trascritto in data **29 novembre 2024**, mentre l'atto di provenienza relativo al terreno su cui insiste il fabbricato, stipulato dalla società dante causa dell'esecutato, è datato **19 novembre 2004** e risulta trascritto in data **3 dicembre 2004**, ossia **oltre il ventennio** antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Pur in presenza di una trascrizione successiva rispetto all'atto, si rileva che la parte alienante era un **ente pubblico (Comune di Monteforte Irpino)**, circostanza che consente di ritenere comunque **soddisfatti i requisiti di cui all'art. 567 c.p.c.**, in ordine alla certezza della titolarità del bene esecutato.

Il creditore procedente,omissis....., ha avviato la presente procedura esecutiva sulla base di **titolo esecutivo differente** rispetto a quello in forza del quale aveva originariamente iscritto ipoteca. Tuttavia, **considerata l'identità soggettiva del creditore** nei due casi, **non si ritiene necessario l'invio dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c.**

Per quanto concerne, invece, **gli ulteriori creditori ipotecari iscritti**, e precisamente:

- **Banca Intesa S.p.A.**

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



- **Agenzia delle Entrate – Direzione di Roma,**
non risulta in atti che sia stato notificato l'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c.,

3.2 Visure catastali e planimetrie

Le visure catastali attuali e storiche confermano la piena proprietà (1/1)omissis..... per entrambi i subalterni. La categoria catastale è A/2 per l'abitazione e C/6 per l'autorimessa. Le planimetrie catastali depositate sono aggiornate, coerenti con lo stato dei luoghi rilevato e depositate in atti dal 2007.

3.3 Certificato di stato civile e regime patrimoniale

Dalla documentazione acquisita risulta cheomissis..... ha contratto matrimonio in data 18/07/2007 conomissis..... Grazie alla collaborazione del custode giudiziario, è stato acquisito il ricorso congiunto per separazione, all'interno del quale i coniugi dichiarano espressamente di aver optato per il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Tale dichiarazione, formalizzata in sede giudiziale e con valore di dichiarazione congiunta delle parti, consente di concludere che alla data dell'acquisto dell'immobile (18/05/2009) il regime patrimoniale vigente era già la separazione dei beni, riportato anche nell'atto di compravendita.

Pertanto, non essendo configurabile un regime di comunione legale, non si rende necessaria la notifica del pignoramento al coniuge.

Si allega copia della documentazione ipotecaria, catastale, fotografica e anagrafica a corredo della presente sezione.

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

I beni oggetto di stima costituiscono un lotto unico composto da:

- Unità abitativa residenziale (cat. A/2 – sub 10)
- Autorimessa pertinenziale (cat. C/6 – sub 16)

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



entrambi ubicati in Monteforte Irpino (AV), Via Breccelle n. 24/D, ricompresi in un fabbricato condominiale a destinazione residenziale.

4.1 Descrizione dell'appartamento

L'unità oggetto di stima è un appartamento a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Monteforte Irpino (AV), alla via Breccelle n. 24/D, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 559, subalterno 10, piano secondo. L'immobile risulta avere una consistenza catastale pari a 7 vani, con una superficie utile interna di circa 143 mq e una superficie commerciale complessiva pari a circa 202,10 mq. La categoria catastale è A/2, classe 4, con rendita pari a € 506,13.

L'unità si articola in: ingresso su soggiorno doppio con affaccio su balcone, cucina abitabile, disimpegno zona notte, tre camere da letto, due bagni finestrati, ripostiglio e due balconi. L'altezza interna è pari a circa 2,70 m. La distribuzione interna è funzionale, coerente con la destinazione d'uso e conforme alla planimetria catastale in atti (prot. AV0155017 del 16/05/2007).

Le finiture interne risultano di tipo civile ordinario: pavimenti in gres ceramico, rivestimenti ceramici nei servizi, infissi in alluminio con vetrocamera e grate metalliche esterne, porte interne in legno e portoncino d'ingresso blindato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con presenza di velature decorative in alcune stanze. I soffitti sono lineari, privi di controsoffitti.

L'impianto elettrico è sottotraccia e dotato di quadro con interruttore differenziale. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale a gas metano e radiatori in alluminio. Non è presente impianto di climatizzazione.

L'appartamento gode di doppia esposizione e di una buona illuminazione naturale. Le parti comuni risultano in stato manutentivo discreto.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale, consistente nella realizzazione di un armadio a muro nel corridoio, ottenuto mediante la parziale chiusura di una rientranza con paretina leggera. Tale intervento non incide sulla destinazione d'uso né sulla superficie dei vani e rientra nelle tolleranze

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



planimetriche previste dall'art. 19, comma 1-bis, del D.L. 78/2010, convertito in L. 122/2010, risultando quindi sanabile e non ostativa alla commerciabilità.

L'unità dispone inoltre di un locale sottotetto pertinenziale non abitabile. Il vano si sviluppa per circa 70 mq, con altezza media inferiore ai 2,40 m, falda inclinata, e classificazione coerente all'uso accessorio. I pavimenti sono in gres, le pareti intonacate, e sono presenti aperture finestrate e lucernari. Il vano si presenta in stato di conservazione mediocre: sono visibili fenomeni di umidità da infiltrazione, muffe e ammaloramenti diffusi, in particolare nella porzione nord-est. L'ambiente è adibito a deposito occasionale, non dotato di impianti attivi, e risulta conforme alla planimetria e all'uso dichiarato.

Il rilievo dell'intero immobile è stato eseguito mediante metodologia integrata (fettuccia metrica, laser scanner Matterport Pro 3, documentazione fotografica), con sopralluogo del 10.04.2025 per l'appartamento e per il sottotetto e del 20.05.2025 per il locale garage, a cura del tecnico delegatoomissis.....

4.2 Descrizione del locale garage

L'unità ad uso box auto si trova al piano seminterrato del medesimo fabbricato di cui l'appartamento fa parte, ed è accessibile mediante rampa carrabile con ingresso da cancello metallico a serranda avvolgibile motorizzata, ubicata in corrispondenza del civico **24/D** di via Giovanni Iannaccone, Monteforte Irpino (AV). L'accesso pedonale è assicurato tramite il medesimo varco, condiviso con le autorimesse delle altre unità immobiliari.

Il box si presenta in buone condizioni generali, con pavimentazione in piastrelle di gres su tutta la superficie calpestabile, pareti intonacate e tinteggiate, e impianto di illuminazione funzionante. È presente impianto elettrico con linea derivata dall'impianto condominiale. La struttura di chiusura è realizzata con serranda basculante in lamiera zincata, attualmente in buono stato, con meccanismo di apertura manuale.

La superficie interna netta, misurata in sede di sopralluogo, è pari a circa **24,00 mq**, con altezza utile di **2,70 m** nella porzione centrale. La geometria planimetrica è regolare, di forma rettangolare, con larghezza utile in ingresso pari a **2,35 m** e profondità di circa **5,00 m**. I muri perimetrali sono in cemento armato, intonacati e pitturati, e non presentano muffe né fessurazioni significative. Tuttavia, si evidenziano **modesti fenomeni di**

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



umidità di risalita lungo le pareti esterne, verosimilmente attribuibili alla posizione seminterrata e alla naturale esposizione dell'ambiente.

In corrispondenza della parete retrostante è stata rilevata una lieve **differenza di quota** nel punto di attacco della soletta, dovuta alla presenza di una **trave strutturale sporgente**.

Non sono presenti segni di modifiche strutturali o interventi non autorizzati.

4.3 Contesto condominiale e accessori

Il fabbricato fa parte di un complesso edilizio composto da più corpi scala, in contesto residenziale periferico. Le parti comuni (vano scala, area cortilizia, accessi carrabili) sono mantenute in condizioni funzionali e decorose.



<https://www.mappecatasto.it/c1.htm>

Allegati:

- Planimetrie catastali aggiornate
- Foto ambienti interni e autorimessa
- Scheda metrico-descrittiva (rilievo effettuato)

4.4 Elaborati grafici e rilievo fotografico

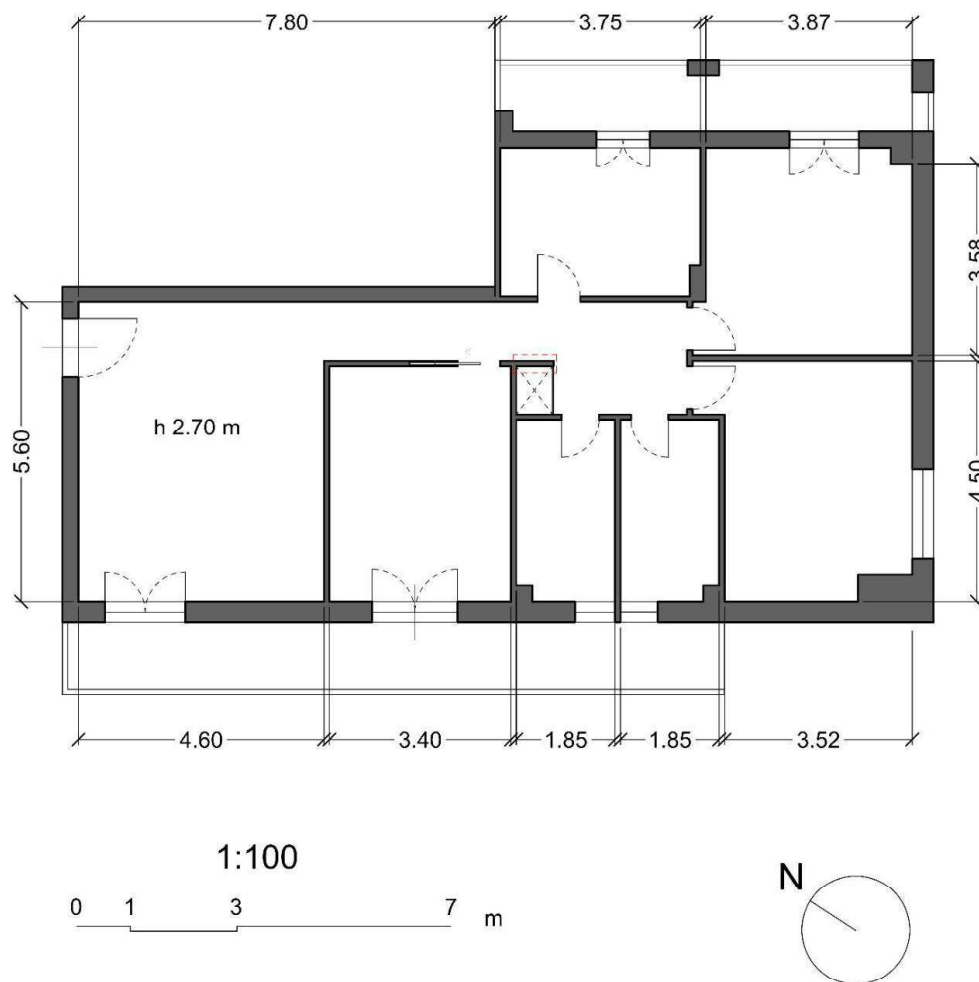
Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



- Appartamento

Foglio 26, Particella 559, Subalterno 10



Coni ottici

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



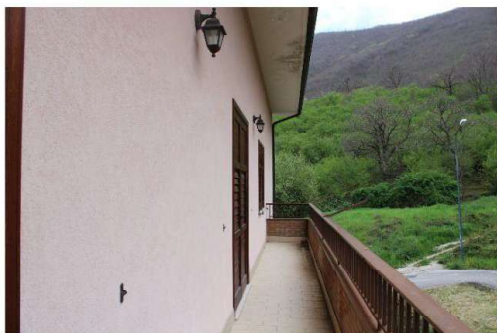
Scatti



1



2



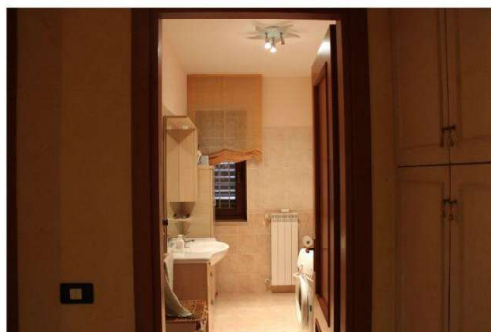
3



4



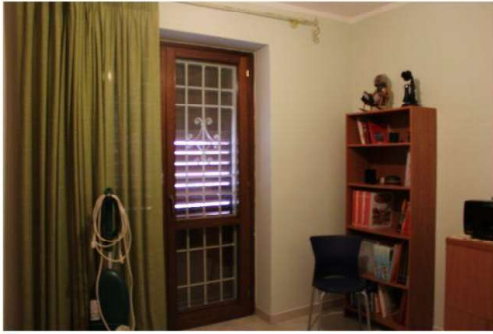
5



6

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflores@pec.it





7



8



9



10



11

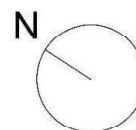
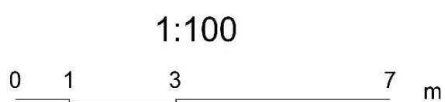
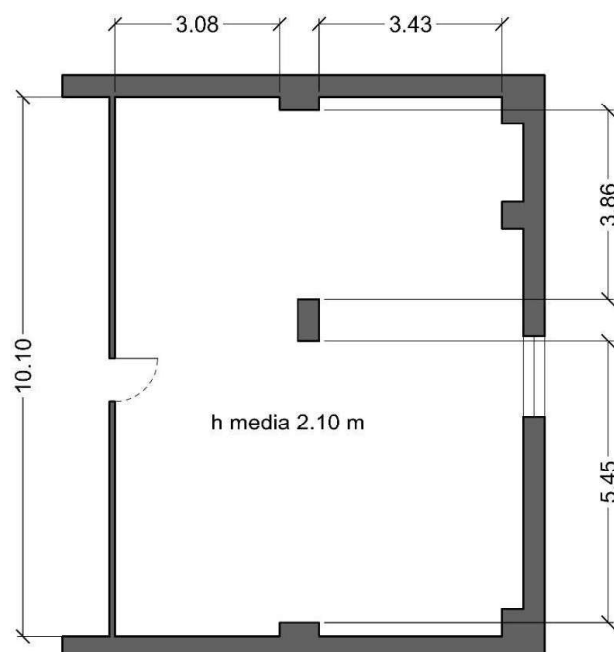


12

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



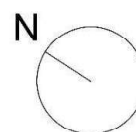
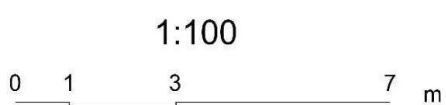
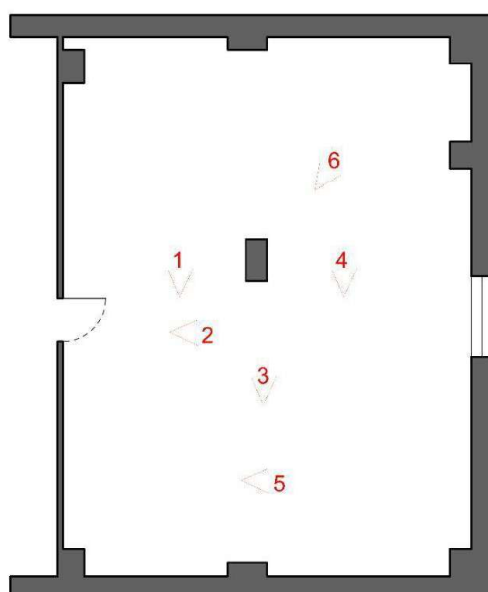
Foglio 26, Particella 559, Subalterno 10
Pertinenza



Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



Coni ottici



Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



Scatti



1



2



3

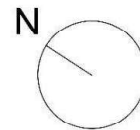
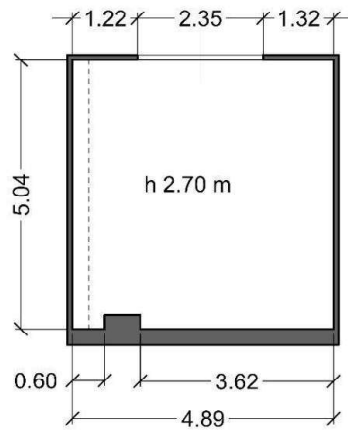


4



- Locale garage

Foglio 26, Particella 559, Subalterno 16

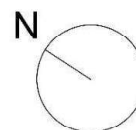
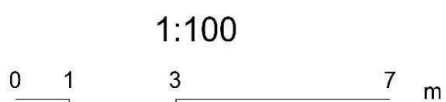
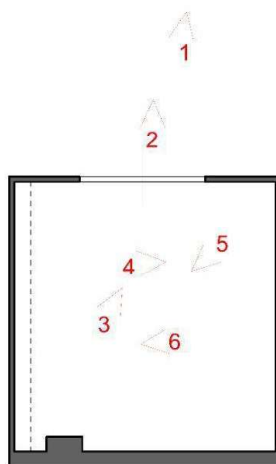


Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



Coni ottici



Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflores@pec.it



Scatti



1



2



3



4



5



6

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



- Contesto



Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



5. Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monteforte Irpino (AV) come segue:

- Subalterno 10 – foglio 26, particella 559, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, consistenza 7 vani, superficie commerciale pari a 157 mq circa, rendita catastale € 506,13;

- Subalterno 16 – foglio 26, particella 559, categoria C/6 (autorimessa), consistenza 26 mq, rendita catastale € 51,03.

Le unità risultano intestate in piena proprietà (1/1)omissis....., nato adomissis..... ilomissis..... (CF:omissis.....), in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaioomissis....., rep.omissis....., in dataomissis....., trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino ilomissis..... al n.omissis.....

Verifica dell'identificazione catastale

Il confronto incrociato tra i dati catastali, l'atto di provenienza e la documentazione acquisita ha permesso di attestare quanto segue:

- La corrispondenza tra i dati riportati nel pignoramento e le risultanze catastali attuali è esatta e priva di difformità rilevanti ai fini della validità della procedura.
- Le planimetrie catastali allegate (prot. AV0155017 del 16/05/2007) risultano coerenti con lo stato di fatto, fatta eccezione per una lievissima difformità interna dovuta alla chiusura di una nicchia mediante arredo fisso, rientrante nelle tolleranze planimetriche previste dall'art. 19, comma 1-bis del D.L. 78/2010, convertito in L. 122/2010.
- La particella 559, riportata al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati, costituisce l'unico lotto edificato della cooperativa ediliziaomissis....., e non si riscontrano frazionamenti o variazioni successive.

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



Verifica dello stato di fatto

- Il sub. 10 (abitazione) corrisponde alla planimetria catastale e rispetta l'assetto distributivo e le dimensioni rilevate in sede di sopralluogo.
- Il sub. 16 (garage) presenta rispondenza piena rispetto alla planimetria catastale: superficie netta rilevata di circa 24 mq, con geometria regolare e altezza interna conforme a quanto dichiarato.

Sovrapposizione planimetrica

Ai fini della verifica definitiva, è stata effettuata la sovrapposizione tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi (rilievo eseguito con laser scanner Matterport e restituito in pianta). Tale confronto ha confermato:

- l'assenza di modifiche strutturali;
- la conformità generale dell'immobile rispetto alle schede catastali;
- la presenza del già citato armadio a muro, che non incide sulla conformità.

Conclusioni

Alla luce delle risultanze:

- non si ravvisano difformità catastali sostanziali;
- le unità pignorate sono correttamente individuate e accatastate;
- non sono necessari interventi di aggiornamento catastale obbligatori, sebbene, a fini prudenziali, possa essere consigliato un aggiornamento planimetrico per piena corrispondenza grafica qualora l'aggiudicatario lo ritenesse opportuno.

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



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

Il sottoscritto procede alla predisposizione del seguente prospetto sintetico relativo ai beni oggetto di perizia:

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di unità immobiliare ubicata In Monteforte Irpino alla Via Breccelle n 24/D composta dai seguenti immobili:

Piano Seminterrato: locale garage di mq 26 confinante con Corsia di marcia, area esterna e altro locale di proprietà di altro socio della cooperativa riportata in catasto al foglio 26 p.lla 559 sub 16

Piano secondo: Appartamento composto da 4 vani ed accessori confinante con corpo scala, area esterna per due lati e altra proprietà della cooperativa, dello stesso appartamento costituisce pertinenza un locale al piano terzo/sottotetto cui si accede da una porta di caposcala che confina con area esterna e altra proprietà della cooperativa e corridoio comune di ingresso al piano catastalmente individuato al foglio 26 p.lla 559 sub 10.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale fatta eccezione di vano armadio del piano secondo dopo meglio descritto. Per la consistenza immobiliare sopra illustrata vi è permesso di costruire n. 01/2005 del 04/01/2005 e successiva DIA in variante prot. 2681/07 del 22 marzo 2007. Dai rilievi effettuati visivi, strumentali metrici e fotografici stato dei luoghi è conforme agli atti presenti presso l'ente comunale e catastale, fatta eccezione di lievi difformità legate alla rappresentazione nei grafici di progetto e di accatastamento relativa alla sporgenza dei pilastri all'interno della superficie utile dell'immobile e dell'arredo fisso sopra citato.

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



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

L'immobile pignorato risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monteforte Irpino (AV), foglio 26, particella 559, subalterni 10 (abitazione) e 16 (autorimessa), e risulta attualmente intestatoomissis....., nato aomissis..... ilomissis....., codice fiscaleomissis.....

Dalla documentazione ipotecaria e catastale acquisita, si rileva che l'attuale intestazione deriva da un unico atto di trasferimento, e che l'intestatario è l'unico proprietario trascritto negli ultimi venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 06/02/2024.

Il trasferimento di proprietà è avvenuto in data 18/05/2009, in forza di scrittura privata autenticata dal Notaioomissis..... (repertorioomissis.....), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino in data 25/05/2009 con nota n. AV/19638. Il trasferimento avveniva per effetto dell'assegnazione dell'unità abitativa e della pertinenza (autorimessa) al socio dellaomissis.....

Il bene risulta essere stato edificato su area identificata dalla medesima particella 559, come risulta dalle visure catastali, e non sono emerse variazioni di foglio o frazionamenti rispetto alla situazione attuale. Non si riscontrano subalternazioni successive né fusioni catastali.

La documentazione disponibile non riporta estremi di concessione edilizia, ma nell'atto di assegnazione si dichiara la regolarità urbanistica del bene. L'immobile ricade in ambito residenziale edilizia convenzionata. La documentazione tecnica urbanistica trasmessa dal Comune in data 20/05/2025 è allegata alla presente relazione.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di una lieve difformità (armadio a muro nel corridoio) già trattata nei quesiti precedenti e rientrante nelle tolleranze planimetriche ex art. 19, comma 1-bis, D.L. 78/2010, convertito in L. 122/2010.

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



L'esecutato risulta avere acquistato in regime di separazione dei beni, come da certificato di matrimonio allegato alla presente. Non si ravvisa la necessità di visura sul coniuge.

Non si rilevano ulteriori atti di disposizione nei venti anni antecedenti, né trascrizioni relative a passaggi intermedi. Si esclude la presenza di intestazioni precedenti.

Sono presenti formalità pregiudizievoli, tra cui:

- ipoteca giudiziale del 2019 a favore diomissis.....;
- ipoteca da riscossione del 2023;
- pignoramento eseguito nel 2024.

- pignoramento eseguito nel 2024.

Per quanto concerne, invece, **gli ulteriori creditori ipotecari iscritti**, e precisamente:

- **Banca Intesa S.p.A., e**
- **Agenzia delle Entrate – Direzione di Roma,**
non risulta in atti che sia stato notificato l'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c.,

Si allega inoltre planimetria catastale, estratto di mappa catastale relativo al foglio 26 con evidenziazione della particella 559, e documentazione edilizia fornita dal Comune.

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



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

Il sottoscritto procede alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico: i beni oggetto di perizia sono ricompresi nel Permesso di Costruire n. 1/2005 del 04/01/2005 dove si rilascia da parte dell'ente preposto la possibilità allaomissis..... nella persona di Presidente e legale rappresentante della cooperativa il permesso di procedere alla realizzazione di 9 alloggi (tre per piano: terra, primo e secondo) di edilizia convenzionata ed agevolata secondo gli elaborati allegati. Successivamente si presenta una DIA in variante relative a modifiche interne nelle singole unità immobiliari e della sistemazione dell'area esterna; tale atto viene presentato al protocollo comunale con n. 2681/2007 del 22/07/2007 con allegata relazione e grafici in cui si descrivono ed evidenziano le modifiche apportate al progetto principale, infine, sempre dagli atti comunali, si estrae certificato di agibilità. Quest'ultimo viene rilasciato dal comune di Monteforte Irpino con n. 13 il 18/06/2009: esso riporta tutti gli estremi delle procedure amministrative che riguardano il compimento dell'opera fino alla chiusura dei lavori ed al collaudo statico depositato presso il Genio Civile di Avellino con n. 60576 in data 28/06/2006.

il sottoscritto tecnico dichiara la conformità dell'immobile oggetto di perizia alla documentazione acquisita fatta eccezione del vano arredo fisso posto alla destra della porta di accesso del bagno che tuttavia non può costituirsi come abuso in quanto trattasi di modifica interna e ancor più di arredo sebbene fisso e appoggiato ad una spalletta muraria non presente nei grafici di concessione.

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



Tutto quanto sopra citato, ovvero gli atti concessori ed autorizzativi comunali, sono riportati nella presente perizia e in forma integrale come allegato relativamente alla consistenza immobiliare da periziare.

all. 1 Permesso di costruire e allegati

all. 2 Dia in Variante e allegati

all.3 Certificato di Agibilità e piantine catastali allegati

Non risulta disponibile alcun certificato di conformità energetica.

Non risulta consultabile il Certificato di destinazione urbanistica.

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



9. Quesito n. 7: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

A seguito delle verifiche effettuate in sede di sopralluogo e dell'esame degli atti della procedura, si attesta che l'immobile pignorato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monteforte Irpino (AV), foglio 26, particella 559, subalterni 10 (abitazione) e 16 (autorimessa), risulta attualmente occupato dal debitore esecutato,**omissis**....., nato**omissis**..... il**omissis**.....

Non risultano soggetti terzi in possesso dell'immobile, né sono stati rinvenuti contratti di locazione, comodato, provvedimenti di assegnazione o altri titoli di occupazione diversi dalla proprietà. Pertanto, non si rende necessario acquisire ulteriori atti né certificati storici di residenza.

L'occupazione da parte del proprietario esecutato non pone questioni di opponibilità alla procedura esecutiva né determina la necessità di quantificazione di indennità di occupazione o canone locativo.

Non risultano pendenti procedimenti giudiziari connessi al possesso del bene né controversie in corso relative alla detenzione dello stesso.

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



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

In seguito all'esame delle visure ipocatastali, della documentazione trasmessa dal Comune e delle informazioni assunte dal custode giudiziario, si fornisce la seguente ripartizione degli oneri e vincoli giuridici gravanti sul bene pignorato:

SEZIONE A – Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Alla data della presente relazione, non risultano trascrizioni di domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, né convenzioni matrimoniali opponibili all'acquirente.

2. Non risultano vincoli di uso civico, servitù attive o passive, oneri reali, obbligazioni propter rem o altri pesi trascritti nei Registri Immobiliari.

3. Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, ambientali o paesaggistici.

4. L'unità fa parte di un condominio e risulta morosità pregressa per spese condominiali ordinarie e straordinarie pari a € 8.069,47 (comunicazione dell'amministratore del condominio). Sono in fase di preventivazione lavori di impermeabilizzazione del lastrico solare deliberati in assemblea.

5. In caso di aggiudicazione, resteranno a carico dell'acquirente eventuali quote condominiali maturate successivamente alla vendita o non ricomprese nella procedura esecutiva.

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

1. Sono presenti due iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca giudiziale iscritta nel 2019 a favore diomissis.....;
- Ipoteca da riscossione iscritta nel 2023.

Entrambe saranno cancellate all'esito della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

2. È trascritto il pignoramento oggetto della presente procedura, che sarà anch'esso cancellato con il decreto di trasferimento.

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



3. L'unica difformità urbanistica rilevata consiste nella realizzazione di un armadio a muro nel corridoio. Essa rientra nelle tolleranze planimetriche previste dall'art. 19, comma 1-bis, D.L. 78/2010 e non incide sulla commerciabilità né richiede sanatoria. Nessun costo è stato computato per la regolarizzazione.

4. Non risultano difformità catastali. La planimetria è conforme allo stato dei luoghi.

Per quanto concerne, invece, **gli ulteriori creditori ipotecari iscritti:**

- **Banca Intesa S.p.A., e**
- **Agenzia delle Entrate – Direzione di Roma,
non risulta in atti che sia stato notificato l'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c.,**

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



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

A seguito degli accertamenti effettuati attraverso le visure ipocatastali, l'analisi dell'atto di provenienza, la consultazione della documentazione urbanistica trasmessa dal Comune di Monteforte Irpino e la verifica dei dati catastali e planimetrici, si attesta che i beni oggetto di pignoramento non risultano edificati su suolo demaniale.

Gli immobili identificati al foglio 26, particella 559, subalterni 10 (abitazione) e 16 (autorimessa) ricadono in ambito di edilizia convenzionata in zona residenziale, come confermato dalla documentazione acquisita.

Non risultano intestazioni pubbliche pregresse né indicazioni di appartenenza al patrimonio indisponibile dello Stato o di enti territoriali. Parimenti, non emergono iscrizioni riferibili a usi civici, servitù pubbliche o occupazioni di suolo di natura collettiva.

Sulla base delle informazioni disponibili, non vi è alcun elemento che faccia ritenere che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o siano soggetti a vincoli incompatibili con la piena proprietà e commerciabilità.

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



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

A seguito degli accertamenti condotti mediante l'analisi delle visure catastali e ipotecarie, l'esame dell'atto di provenienza e la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso il Comune di Monteforte Irpino, si attesta che i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello, uso civico, enfiteusi o altri diritti di natura concessoria.

Gli immobili risultano intestati in piena proprietà al sig. [REDACTED] in forza di atto di assegnazione da parte della cooperativa ediliziaomissis....., stipulato in data 18/05/2009 e trascritto in Conservatoria in data 25/05/2009, senza alcuna indicazione di diritti limitati o titoli costitutivi di vincoli permanenti.

Non risultano trascrizioni storiche a favore di soggetti pubblici o privati che configurino obblighi di affrancazione o originino diritti reali parziali. La natura del diritto di proprietà è piena, libera e senza vincoli costitutivi di tipo colonico, feudale o consuetudinario.

Non risultano altresì annotazioni in catasto o conservatoria che facciano riferimento a titoli concessori, obbligazioni propter rem o oneri perpetui a favore di terzi.

Alla luce delle verifiche effettuate, si ritiene che l'immobile oggetto di stima sia detenuto in piena proprietà e non soggetto ad alcun peso di natura storica, pubblicistica o privatistica.

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



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

A seguito delle informazioni fornite dall'amministratore del condominioomissis..... e delle verifiche condotte in sede di sopralluogo, si riportano di seguito i dati relativi alle spese di gestione dell'immobile pignorato, nonché l'esito dell'istruttoria su eventuali procedimenti pendenti.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento risulta inserita in un condominio costituito da tre livelli fuori terra e un piano seminterrato. L'immobile, identificato catastalmente al foglio 26, particella 559, subalterni 10 (abitazione) e 16 (autorimessa), è soggetto a spese condominiali ordinarie annuali pari a circa € 729,60.

Alla data del presente accertamento risultano spese condominiali arretrate non corrisposte per un importo complessivo pari a € 8.069,47, come da comunicazione ufficiale dell'amministratore datata 13/05/2025. Dette somme comprendono morosità pregresse, spese correnti e oneri straordinari già deliberati.

Sono inoltre stati deliberati lavori di impermeabilizzazione del lastrico solare. Alla data della presente relazione, la fase di raccolta preventivi è in corso e non risulta ancora definita l'entità economica dell'intervento.

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e non sono emersi procedimenti giudiziari pendenti relativi alla proprietà, al possesso o alla gestione condominiale del bene.

Non risultano cause civili, procedimenti di sfratto, contestazioni tra condomini o pendenze tributarie note a carico del bene o dell'amministratore del condominio.

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



14. Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La presente valutazione è redatta ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come modificato dal D.L. 83/2015 convertito nella L. 132/2015, che richiede l'individuazione del valore di mercato dell'immobile tenendo conto della sua consistenza, stato di manutenzione, possesso, eventuali irregolarità e oneri.

Viene applicato il **criterio sintetico-comparativo diretto**. Tale approccio consiste nel determinare il valore del bene in oggetto mediante confronto con beni simili recentemente compravenduti o offerti in vendita nella stessa zona, ponderando le differenze attraverso coefficienti correttivi.

La metodologia è in linea con:

- le **Linee guida ABI (2021)**;
- la **norma UNI 11612:2015** per le valutazioni standard di mercato;
- i criteri estimativi definiti dal **D.P.R. 138/1998** e dalla **norma UNI 10750** per il calcolo delle superfici.

Il criterio del costo di ricostruzione (RCA) non è stato applicato in quanto non necessario: il mercato di riferimento consente un confronto adeguato e attendibile. Non si è proceduto a determinare un valore d'uso o residuale, trattandosi di bene regolarmente accatastato, abitabile e con destinazione residenziale.

La determinazione del prezzo base d'asta avviene successivamente alla stima del valore di mercato netto, applicando una riduzione prudenziale del 20%, come previsto dalle prassi consolidate per la vendita forzata in ambito giudiziario.

14.1 Fonti di mercato e criteri di confronto

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato facendo riferimento a più fonti indipendenti, confrontate in modo critico al fine di assicurare l'affidabilità del dato finale.

Le fonti principali utilizzate sono:

- la banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate, specificamente per la zona C1 del Comune di Monteforte Irpino (semestre 2024/2);

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



- i principali **portali immobiliari professionali** (Immobiliare.it, Idealista, Casa.it), con filtri applicati su superficie, ubicazione e stato conservativo comparabili;
- i parametri tecnici riportati nelle **normative UNI** di riferimento (10750 e 11612);

Il valore al mq (€ 880,00) è stato scelto come stima prudenziale, collocandosi nella fascia medio-alta tra il minimo (€ 680,00) e il massimo (€ 920,00) delle abitazioni civili in buono stato per la zona OMI C1.

L'analisi comparativa ha preso in considerazione unità abitative con superficie compresa tra 130 e 160 mq, realizzate negli anni 2000–2010, con presenza di pertinenze non residenziali, in contesto condominiale simile.

Il processo di selezione è stato svolto nel rispetto delle raccomandazioni ABI e delle norme deontologiche per le valutazioni immobiliari giudiziarie.

14.2 Calcolo della superficie e della consistenza dell'immobile foglio 26, particella 559, sub. 10.

Sulla base del rilievo effettuato e delle planimetrie disponibili (allegate), l'unità immobiliare pignorata è composta da:

- Appartamento al piano secondo, di circa 143 mq di superficie netta calpestabile;
- Pertinenza ad uso deposito al piano sottotetto, con altezza media 2,10 m e superficie lorda di circa 76 mq.

Applicando i coefficienti correttivi secondo i criteri OMI e la norma UNI 10750, la superficie commerciale complessiva è determinata come segue:

Componente	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
Superficie netta (appartamento)	143,00 mq	1,00	143,00 mq
Murature int. ed est.	30,80 mq	1,00	30,80 mq
Balconi (2)	22,00 mq	0,25	5,5 mq

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



Sottotetto abitabile)	(non	76,00 mq	0,30	22,80 mq
Totale	-	-	-	202,10 mq

14.2 Calcolo della superficie e della consistenza dell'immobile foglio 26, particella 559, sub. 16.

Sulla base del rilievo effettuato e delle planimetrie disponibili (allegate), il box auto al piano seminterrato ha una superficie di circa 24 mq ed un'altezza interna di 2.70 m.

L'autorimessa, situata al piano seminterrato del medesimo edificio, presenta una superficie reale pari a circa **24 mq**, con geometria regolare e buona accessibilità carrabile.

In considerazione della natura autonoma della pertinenza e della sua destinazione d'uso, **la stima è stata condotta applicando direttamente un valore €/mq riferito alla superficie effettiva**, senza ponderazione per superficie commerciale.

Tale modalità è coerente con le prassi di mercato e le quotazioni OMI di riferimento, che trattano i box separatamente rispetto alle unità residenziali.

14.3 Valore unitario di mercato al mq

Dalle rilevazioni OMI per la zona Monteforte Irpino, zona C1 (semestre 2024/2):

- Abitazioni civili – stato normale: € 680 – € 920/mq
- Abitazioni civili – stato ottimo: € 960 – € 1.100/mq
- Box – stato normale: € 570 – € 850/mq

L'immobile in oggetto, con finiture medie e contesto recente, è stato valutato nella fascia intermedia dello stato normale. Si adotta un valore pari a:
€ 880,00/mq.

L'autorimessa viene collocato nella fascia medio/bassa dello stato normale presentando lo stato di conservazione già riportato. Si adotta un valore pari a: € 550/mq

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



14.4 Valore di mercato ante adeguamenti

202,10 mq x € 880,00 = € 177.848,00

24 mq x € 550,00 = € 13.200,00

14.5 Adeguamenti e detrazioni

Voce	Valore (€)	Note
Stato d'uso/manutenzione	€ 3.000,00	Ordinaria vetustà e presenza di segni d'uso
Stato di possesso (occupato)	€ 5.000,00	Occupato dal debitore esecutato
Spese condominiali insolute	€ 8.069,47	Morosità dichiarata dall'amministratore in data 13.05.2025

Totale detrazioni: € 16.069,47

14.6 Valore netto di mercato

€ 177.848,00 - €16.069,47 = € 161.778,53

14.7 Adeguamenti e detrazioni | box auto

Voce	Valore (€)	Note
Stato d'uso/manutenzione	€ 1.000,00	Ordinaria vetustà e presenza di segni d'uso

Totale detrazioni: € 1.000,00

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



14.8 Valore netto di mercato

€ 13.200,00 - €1.000,00 = € 12.200,00

14.9 Prezzo base d'asta (riduzione 20%)

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., si propone una riduzione del 20% per la determinazione del prezzo base d'asta:

Sub. 10

€ 161.778,53 x 0,80 = € 129.422,82

Prezzo base d'asta proposto: € 129.422,00

Sub. 16

€ 12.200,00 x 0,80 = € 9760,00

Prezzo base d'asta proposto: € 9760,00

Totale lotto: € 129.422,00 + € 9760,00 = € 139.182,00

14.10 Conclusione

Il valore di mercato degli immobili (Foglio 26, Part. 559, Sub. 10 e Sub. 16) è stimato in:
€ 173.978,53

Il prezzo base d'asta da sottoporre al Giudice dell'Esecuzione è pari a:
€ 139.182,00

14.11 Quadro di sintesi estimativa

Voce	Valore
Superficie commerciale (Sub. 10)	202,10 mq

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



Valore unitario €/mq	€ 880,00
Valore di mercato lordo	€ 177.848,00
Totale detrazioni	€ 16.069,47
Valore netto di mercato	€ 161.778,53
Riduzione per vendita forzata (20%)	€ 129.422,82
Prezzo base d'asta proposto	€ 129.422,00
-	-
Superficie commerciale (Sub. 16)	24,00 mq
Valore unitario €/mq	€ 550,00
Valore di mercato lordo	€ 13.200,00
Totale detrazioni	€ 1.000,00
Valore netto di mercato	€ 12.200,00
Riduzione per vendita forzata (20%)	€ 9760,00
Prezzo base d'asta proposto	€ 9760,00
Totale lott	€ 139.182,00

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: MONTEFORTE IRPINO

Fascia/zona: Semicentrale/S.S.%207%20BIS(P)-C.LE%20GROSSETO

Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

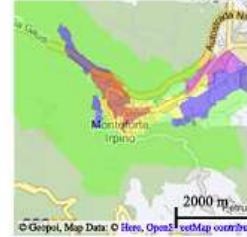
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	680	920	L	2,8	3,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	960	1100	L	3,4	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	810	910	L	2,7	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	610	810	L	2,2	2,7	L
Box	Normale	570	850	L	2,1	2,9	L
Ville e Villini	Ottimo	1100	1300	L	3,6	4,5	L
Ville e Villini	Normale	860	1100	L	3	3,8	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni.



Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



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

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato in piena ed esclusiva proprietà al sig. ██████████, come da visura catastale e documentazione ipotecaria allegata.

L'acquisto è avvenuto in data 18/05/2009 mediante assegnazione da cooperativa edilizia, in regime di separazione dei beni, come da certificato di matrimonio acquisito agli atti.

Non risultano quote indivise, diritti di comproprietà, né comunione ereditaria o legale. Pertanto, il presente quesito non trova applicazione nel caso in esame.

16. 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.

Ai sensi del quesito n. 14, si riportano di seguito le risultanze ottenute in merito alla residenza anagrafica, stato civile e regime patrimoniale del debitore esecutato, con indicazione della documentazione acquisita a corredo della presente perizia.

L'esecutato risulta coniugato come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Monteforte Irpino in data 15/05/2025. Dall'atto risulta che gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

In data 03.06.2014 è stata omologata la separazione consensuale fra essi di cui all'atto di matrimonio circoscritto.

Tuttavia, si evidenzia che l'immobile oggetto della presente valutazione è stato acquistato dall'esecutato come persona fisica, in data successiva al matrimonio, in regime di separazione, e a titolo esclusivo, come risulta dalla documentazione. Pertanto, l'immobile è da considerarsi escluso dalla comunione legale dei beni, e il diritto di proprietà si configura in capo al solo debitore esecutato.

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it



ALLEGATI

- Verbali di sopralluogo..... All. 1
- Rilievo fotografico..... All. 2
- Rilievo stato dei luoghi..... All. 3
- Certificati - Visure e planimetrie catastali..... All. 4
- Ispezioni Ipotecarie..... All. 5
- Assegnazione alloggio..... All. 6
- Estratto PRG con fabbricato..... All. 7
- Pignoramento immobiliare notificato..... All. 8
- Posizione debitoria condominiale..... All. 9
- Realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata..... All. 10
- Realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata - variante..... All. 11
- Progetto per la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata..... All. 12
- Permesso di costruire..... All. 13
- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio..... All. 13

Si segnala, a fini meramente documentali e descrittivi, che è stato generato ai fini delle analisi un gemello digitale 3D.

Questo per la comodità delle parti coinvolte è consultabile al link:

.....**omissis**.....

Password:**omissis**.....

Architetto Francesco Flore

Via Morelli e Silvati, 64, 83100 - Avellino (AV) - +39 340 4861730 | francescoflore@pec.it

