

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO**  
**Sezione Seconda Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**PROC. n° 50/2025/EI**

**“ \_\_\_\_\_ ” VS “ \_\_\_\_\_ ”**

**G.E.: dott. DE VINCENTIS ASTIANATTE**

**UDIENZA: 25 NOVEMBRE 2025**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO**

**“ \_\_\_\_\_ ”**

***contro***

**“ \_\_\_\_\_ ”**

**IL C.T.U.**

**ing. GENNARO CARUSO**

Via Starza n°5

83029 – Solofra (AV)

Cell.: 392-9130721

Email: [ingcaruso76@gmail.com](mailto:ingcaruso76@gmail.com)

P.E.C.: [gennaro.caruso@ingpec.eu](mailto:gennaro.caruso@ingpec.eu)

**Ottobre 2025**

**Dott. Ing. Gennaro Caruso**

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)

Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721

Email: [ingcaruso76@gmail.com](mailto:ingcaruso76@gmail.com)

P.E.C.: [gennaro.caruso@ingpec.eu](mailto:gennaro.caruso@ingpec.eu)

Pagina **1** di **53**



## **INDICE**

<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>1. OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>23</b>
<b>2. DATI ACQUISITI.....</b>	<b>24</b>
<b>3. RISPOSTE AI QUESITI .....</b>	<b>25</b>
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>53</b>

## **INDICE DELLE TABELLE**

<b>Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità situate nel Comune di Serino (AV).....</b>	<b>50</b>
---	-----------



**Ill.mo G.E. dott. De Vincentis Astianatte**  
**Sezione Espropriazioni Immobiliari**  
**del Tribunale di Avellino (AV)**

**PREMESSA**

Con ordinanza di nomina del 19 giugno 2025 [cfr. Allegato n°01] la S.V.Ill.ma ha nominato me, sottoscritto **ing. Gennaro CARUSO**, con studio in Solofra (AV) alla Via Starza n°5, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n°179b, nonché presso il Tribunale di Avellino (AV) all'Albo dei Consulenti Tecnici Civile al n°1827, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento n° 50/2025 del Ruolo Generale, promosso da “\_\_\_\_\_” contro la sig.ra “\_\_\_\_\_”, invitandomi ad inviare a mezzo pec l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, per il conferimento dei seguenti quesiti e compiti [cfr. Allegato n°01]:

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti



anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.



**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato, l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato, l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati, l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento, l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);



• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento, l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati in tutto o in parte da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa



documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.



Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.



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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

• se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;



- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **differenze** 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 differenze:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differenze**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate differenze.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* \_\_\_\_\_ (per il



fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno );

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore 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 I."

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI** limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.



A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **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. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

• verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

• concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire

**certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.



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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).



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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati. Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

d) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;



- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) 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 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.



## **1. OPERAZIONI PERITALI**

A seguito del mandato conferito dal Giudice Esecutore, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti tecnici del caso, effettuando n°02 sopralluoghi per acquisire i dati utili alla redazione della presente relazione [cfr. allegato n.02].

Per una migliore descrizione dello stato dei luoghi ed esposizione delle informazioni acquisite durante il sopralluogo, il CTU riporta integralmente i verbali redatti e sottoscritti dai presenti:

### Verbale di Operazione di Consulenza (n°01)

L'anno duemilaventicinque il giorno otto del mese di Settembre alle ore 15:30, io sottoscritto ing. Gennaro Caruso, in qualità di C.T.U., mi sono recato presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, precisamente in Serino (AV) alla

\_\_\_\_\_.

Ivi giunto ho constatato la presenza dei seguenti signori:

- \_\_\_\_\_, in qualità di esecutata e residente.

La debitrice chiede breve termine per tentare risoluzione bonaria della debitoria.

A questo punto, accettando la richiesta dell'esecutata, in accordo con il Custode Avv. Capasso, rinvia le operazioni al giorno 26 settembre 2025 alle ore 15:30.

Non avendo null'altro da aggiungere si chiudono le operazioni peritali alle ore 15:58.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

### Verbale di Operazione di Consulenza (n°02)

L'anno duemilaventicinque il giorno 26 del mese di Settembre alle ore 15:30, io sottoscritto ing. Gennaro Caruso, in qualità di C.T.U., mi sono recato presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, precisamente in Serino (AV) alla via

\_\_\_\_\_.

Ivi giunto ho constatato la presenza dei seguenti signori:

- \_\_\_\_\_, in qualità di esecutata;
- Avv. Capasso Raffaele, in qualità di custode giudiziario.

Lo scrivente ha provveduto ad un rilievo dello stato di fatto dell'abitazione, garage e terreno attinente, rilievo celerimetrico e fotografico.



A richiesta del Custode Avv. Capasso Raffaele, la debitrice \_\_\_\_\_, dichiara che l'intero immobile è abitato esclusivamente dal proprio nucleo familiare come prima casa.

Nello specifico \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_, dalla madre \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_. Essendosi separata dal proprio coniuge \_\_\_\_\_ con giusto provvedimento del Tribunale di Avellino.

La sig.ra \_\_\_\_\_ dichiara che ha intrapreso contatti con il difensore e con lui direttamente per una definizione bonaria.

Non essendoci null'altro da aggiungere si chiudono le operazioni peritali alle ore 16:15.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

## 2. DATI ACQUISITI

Per la stesura della presente perizia, ad integrazione di quanto presente nei fascicoli di produzione, si è ritenuto opportuno l'acquisizione di atti, documenti e/o dati particolari presso enti pubblici, quali Agenzia del Territorio, Comune di Serino (AV), Archivio Notarile [cfr. allegato n.03].

✚ Presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Avellino, sono state acquisite:

- ✓ Elaborato Planimetrico del foglio \_\_\_\_ particella \_\_\_\_;
- ✓ Planimetria del sub \_\_\_\_ particella \_\_\_\_ del foglio \_\_\_\_;
- ✓ Planimetria del sub \_\_\_\_ particella \_\_\_\_ del foglio \_\_\_\_;
- ✓ Estratto di mappa particella \_\_\_\_ del foglio \_\_\_\_;
- ✓ Visura storica del sub \_\_\_\_ particella \_\_\_\_ del foglio \_\_\_\_ al catasto fabbricati;
- ✓ Visura storica del sub \_\_\_\_ particella \_\_\_\_ del foglio \_\_\_\_ al catasto fabbricati;
- ✓ Visura storica della particella \_\_\_\_ del foglio \_\_\_\_ al catasto terreni;

✚ Presso l'Ufficio Stato Civile e Anagrafe di Serino (AV), è stato acquisito:

- ✓ Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;
- ✓ Certificato storico di residenza;

✚ Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Serino (AV), sono state acquisite:

- ✓ Concessione Edilizia del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ - Variante del \_\_\_\_\_ – Voltura del \_\_\_\_\_;
- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

**Dott. Ing. Gennaro Caruso**

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)

Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721

Email: ingcaruso76@gmail.com

P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

Pagina **24** di **53**



### **3. RISPOSTE AI QUESITI**

#### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Serino ed identificati catastalmente all'Agenzia delle Entrate- Sez. territorio così come segue:

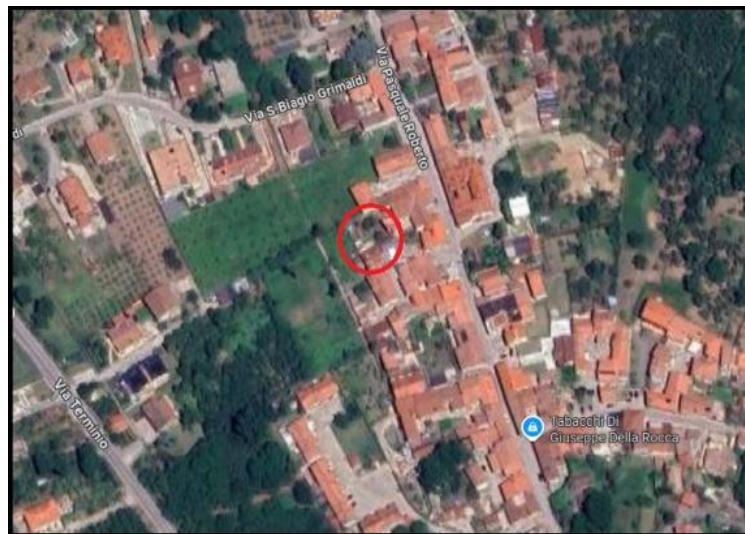
- N.C.E.U: foglio \_\_\_\_, particella \_\_\_\_, subalterni \_\_\_ e \_\_\_;
- N.C.T.: foglio \_\_\_\_, particella \_\_\_\_

I diritti reali vantati dall'esecutata sig.ra \_\_\_\_\_, risultano essere di piena proprietà per una quota pari a 1000/1000.

In termini di *difformità sostanziali*, si attesta che l'unità abitativa e il locale deposito presentano una diversa distribuzione interna dei vani rispetto a quanto risulta dalle planimetrie depositate in catasto. Inoltre, sulla particella n. \_\_\_\_ sono presenti due manufatti (baracche) non censiti presso l'archivio catastale.

Allo stato attuale, il complesso immobiliare oggetto di esecuzione non risulta suscettibile di suddivisione in più lotti. Trattasi, infatti, di un'unica unità abitativa con pertinenza (locale deposito), dalla quale si accede alla corte esclusiva. Tale corte risulta interclusa, poiché accessibile unicamente attraverso l'abitazione e il deposito stesso. Pertanto, alla luce delle caratteristiche strutturali e funzionali dell'immobile, nonché al fine di garantirne una maggiore appetibilità in fase di vendita forzata, si ritiene necessario procedere alla formazione di un unico lotto.

Di seguito si riportano un inquadramento della zona in cui ricade il complesso immobiliare:





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

Le unità che formano il complesso immobiliare oggetto di esecuzione, sono localizzate nella frazione \_\_\_\_\_ del Comune di Serino e fanno parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici, residenziali a villino, residenziali di tipo condominiale e agricoli. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

Il complesso immobiliare è sito in \_\_\_\_\_, traversa della strada principale denominata via \_\_\_\_\_.

L'immobile confina a nord con corte esclusiva, a sud con \_\_\_\_\_ e, in parte, con immobile di proprietà di terzi con cui condivide muro divisorio comune, ad est con immobile di proprietà di terzi con muro in comunione e ad ovest con altra proprietà.

La tipologia costruttiva è del tipo in cls armato con tompagnature esterne in muratura intonacata con copertura a falde. Allo stato attuale risulta in buone condizioni di stabilità e la manutenzione in generale è discreta/mediocre.

Allo stato attuale è opportuno sottolineare che per i beni, oggetto della procedura esecutiva, non esiste alcun Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.), come ai sensi della Legge n° 90 del 03 agosto 2013; ed il costo della redazione dello stesso è pari a 350,00 €/cad.

Lo scrivente, sottolinea che lo stato dei luoghi, così come definito, non risulta in regola con la concessione edilizia rilasciata dal comune di Serino e le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati di Avellino, pertanto l'unica soluzione per non compromettere la



regolarità del bene e di conseguenza la commerciabilità dello stesso, è procedere alla sanatoria ai sensi della Legge 105/2024, nota come “salva casa”.

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso ad uso residenziale con ingresso autonomo.

Si precisa, inoltre, che l'immobile presenta uno spazio non abitabile ubicato tra l'ultimo piano e la copertura, privo di accesso diretto. Tale ambiente non sarà considerato nella stima del valore dei beni in quanto non risulta censito né al Catasto né presso il Comune di Serino.

Per quanto attiene gli identificativi catastali, i beni sono individuati così come segue:

- N.C.E.U: foglio \_\_, particella \_\_\_\_, subalterni \_\_. Locale deposito distribuito al piano terra
- N.C.E.U: foglio \_\_, particella \_\_\_\_, subalterni \_\_; Abitazione distribuita al piano terra e piano primo
- N.C.T.: foglio \_\_, particella \_\_\_\_, Corte esclusiva

#### **Foglio \_\_, particella \_\_\_\_, sub \_\_ (Locale deposito)**

L'unità immobiliare sottoposta a sopralluogo è catastalmente classificata come "locale deposito" e si trova interamente al piano terra.

È composta da un unico ambiente di forma rettangolare, accessibile sia dall'interno dell'abitazione tramite il vano scala comune, sia direttamente dall'esterno attraverso una porta a saracinesca.

Il locale dispone anche di una finestra e di una porta che conduce direttamente al cortile esclusivo di proprietà, assicurando un minimo di luce e ventilazione naturale.

L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante, pavimentazione in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate con colori chiari.

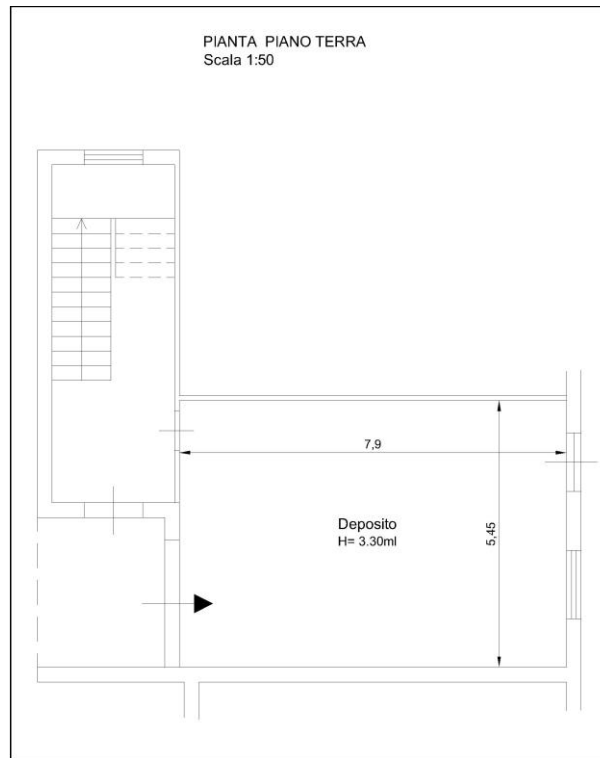
Tuttavia, durante il sopralluogo sono stati riscontrati segni evidenti di infiltrazioni e/o umidità, con conseguente impatto negativo sulla salubrità generale degli ambienti, che risulta pertanto mediocre.

Il locale deposito si compone di:

<b>Piano Terra</b>		
<b>VANO</b>	<b>SUP. UTILE (mq)</b>	<b>ALTEZZA UTILE (m)</b>
Deposito	42,51	3,30



Di seguito si riporta la planimetria rilevata, con una fornita documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile che, senza alcun dubbio, è più eloquente di qualsiasi descrizione:







**Foglio \_\_, particella \_\_, sub \_ (Abitazione)**

L'immobile, censito al Catasto come abitazione di tipo civile, è situato in \_\_\_\_\_ e si sviluppa su due livelli collegati internamente da una scala, vano scala a cui si accede mediante una piccola corte esclusiva esterna.

Il **piano terra** è composto da un vano salone, cucina e bagno. Una porta collocata in prossimità dell'ingresso principale consente l'accesso a un deposito di pertinenza.

Al **piano primo** si trovano un corridoio, disimpegno, un secondo bagno e quattro vani, uno dei quali adibito a cucina, completo di tavolo.

Lo stato manutentivo degli interni si presenta **discreto/mediocre**; in particolare, in alcuni ambienti del piano primo sono visibili macchie di umidità diffuse su pareti e soffitto.

L'immobile presenta **pavimentazione** in piastrelle, **rivestimento** di bagno e cucina in ceramica. Le **porte interne e gli infissi esterni** sono realizzati in legno; al piano primo sono inoltre presenti **doppi infissi esterni in alluminio**.

L'immobile è dotato di:

- **impianto termico** con caloriferi alimentati da termocamino,
  - **impianto idrico**,
  - **impianto elettrico**,
- tutti attualmente funzionanti.

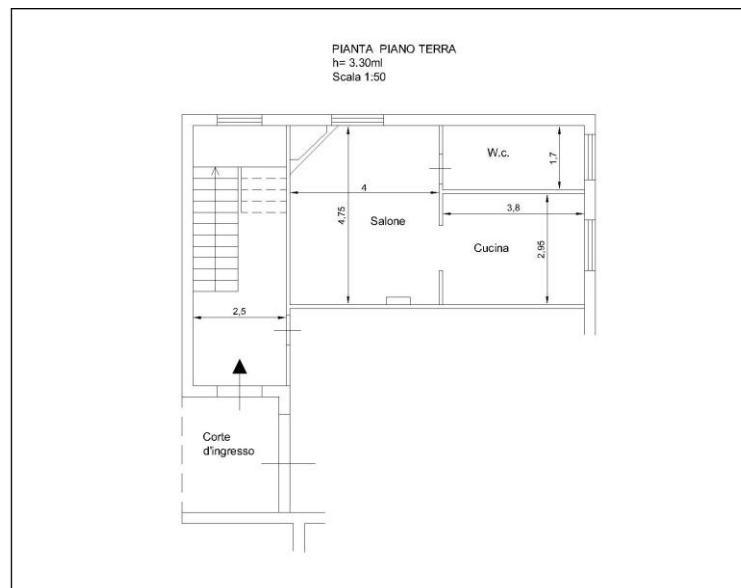


Attualmente l'immobile risulta occupato dalla sig.ra \_\_\_\_\_ e il proprio nucleo familiare come prima casa.

L'abitazione si compone di:

<b>Piano Terra</b>		
<b>VANO</b>	<b>SUP. UTILE (mq)</b>	<b>ALT. UTILE (m)</b>
Soggiorno	19,00	3,30
W.c.	6,46	
Cucina	11,21	
Vano scala	17,25	
Corte d'ingresso	7,95	
<b>Piano Primo</b>		
<b>VANO</b>	<b>SUP. UTILE (mq)</b>	<b>ALT. UTILE (m)</b>
Corridoio	9,75	2,85
Cucina	16,17	
Ripostiglio	5,88	
Letto 1	15,40	
Letto 2	18,40	
Letto 3	17,48	
W.c.	6,09	
Balcone	3,36	

Di seguito si riporta la planimetria rilevata, con una fornita documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile che, senza alcun dubbio, è più eloquente di qualsiasi descrizione:



**Dott. Ing. Gennaro Caruso**

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)

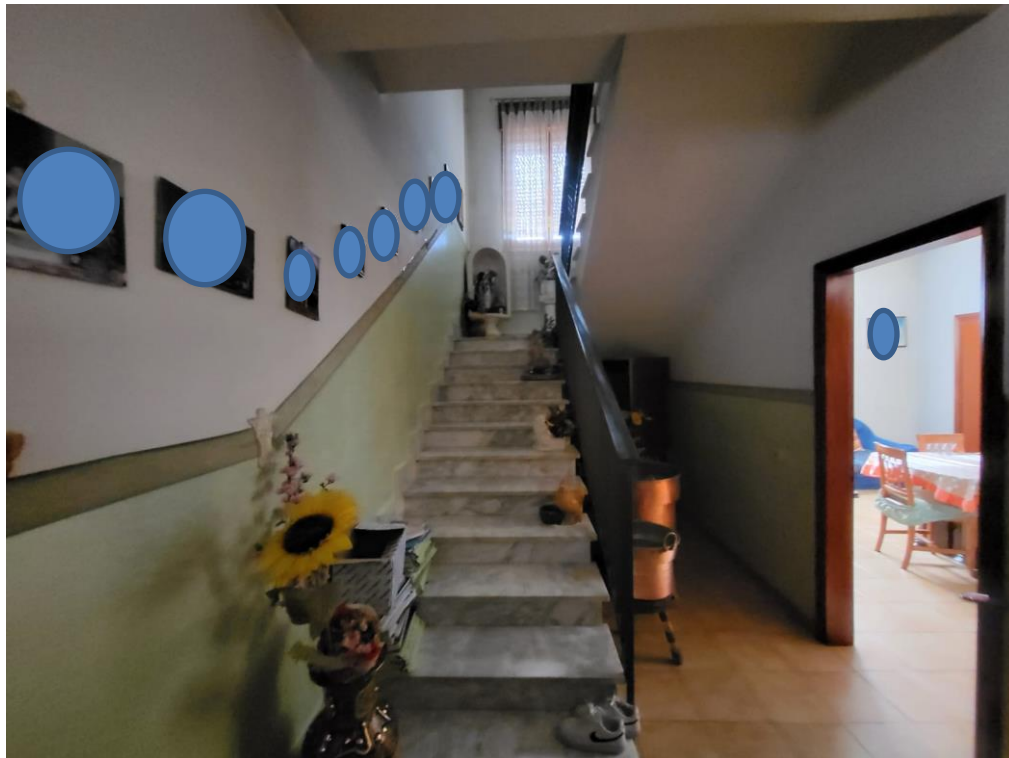
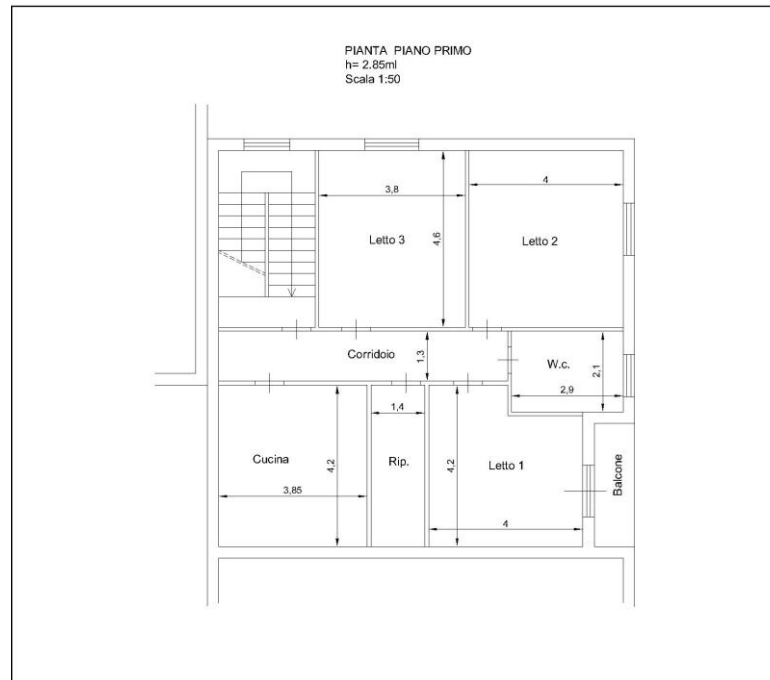
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721

Email: ingcaruso76@gmail.com

P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

Pagina **31** di **53**

















**Foglio \_\_, particella \_\_ (Corte esclusiva)**

Il terreno in oggetto, avente una superficie totale di **430 mq**, è funzionalmente e fisicamente attinente all'unità immobiliare oggetto di relazione, configurandosi di fatto come **corte esclusiva** della stessa.

Per la sua conformazione e posizione, il lotto risulta **intercluso** rispetto al tessuto urbano circostante e accessibile unicamente **tramite il locale deposito annesso** all'immobile principale. Il terreno ha una **morfologia pianeggiante** ed è interamente **delimitato lungo il perimetro**, risultando così ben definito nei confini

Da un punto di vista urbanistico, in base a quanto riportato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dagli uffici comunali competenti, l'area è classificata all'interno della zona **B1 – Tessuto Urbano Saturo**.

All'interno del lotto si rilevano **due tettoie non autorizzate**, collocate lungo il confine con proprietà adiacenti. Inoltre, la parte di terreno adiacente all'abitazione risulta **pavimentata**.

Di seguito si riporta lo stralcio catastale del terreno in cui si evidenziano le tettoie realizzate, con una fornita documentazione fotografica dello stato attuale che, senza alcun dubbio, è più eloquente di qualsiasi descrizione:







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

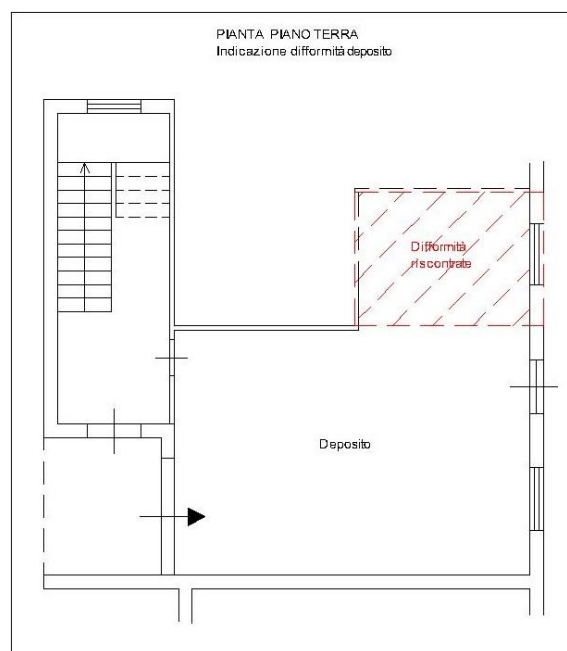
Le unità immobiliari in esame sono attualmente censite al N.C.E.U. del Comune di Serino (AV) al **Foglio** \_\_, **Particella** \_\_, **Subalterni** \_ e \_. La loro costituzione nel Catasto Fabbricati risale al **20 giugno 2000** (Pratica n. \_\_\_\_\_), derivando originariamente dalle particelle \_\_ e \_\_, iscritte in precedenza al Catasto Terreni nello stesso foglio. Successivamente, le particelle sono state oggetto di due variazioni d'ufficio: nel **2015** per l'inserimento dei dati di superficie in visura e nel **2017** per un aggiornamento della toponomastica.

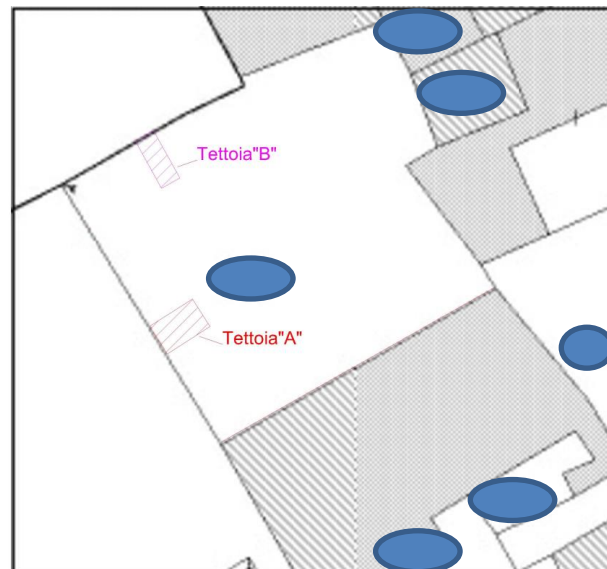
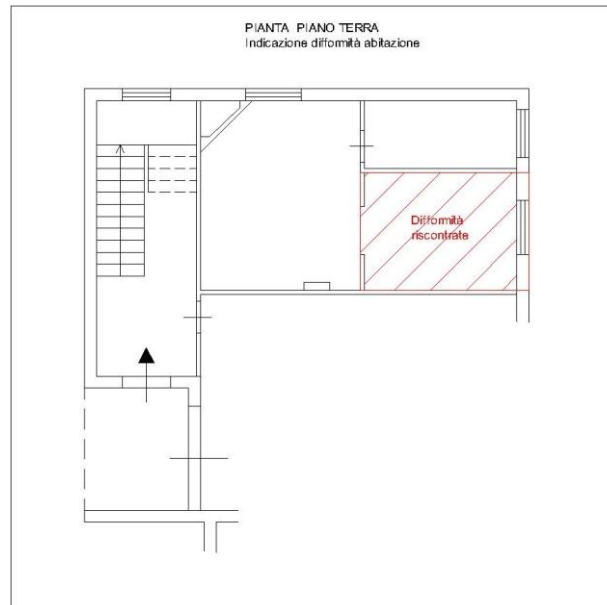
Per quanto riguarda il **lotto di terreno**, esso è identificato al Catasto Terreni come **Foglio** \_\_, **Particella** \_\_. La sua iscrizione risale all'impianto meccanografico del **20 novembre 1977** ed è stato oggetto di una voltura catastale in data **27 novembre 2001**, a seguito di un atto di compravendita (Rif. n. \_\_\_\_\_).

In merito alle **difformità formali**, si attesta che i dati identificativi contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono uniformi e coerenti con le attuali risultanze catastali.

Tuttavia, il sopralluogo ha rivelato delle **difformità sostanziali** tra la situazione catastale e lo stato di fatto degli immobili: per le unità immobiliari, si è riscontrato che una porzione del locale deposito è stata **di fatto annessa all'abitazione e trasformata in cucina**; inoltre, sul lotto di terreno di proprietà, sono state riscontrate la presenza di **tettoie non autorizzate**.

Di seguito si riportano le planimetrie con le difformità riscontrate:





In conclusione, alla luce di quanto emerso nel corso dell'analisi tecnica e del sopralluogo effettuato, si è proceduto alla stima dei costi per l'eliminazione delle difformità. Per quanto riguarda le unità immobiliari, si ritiene che il costo per la regolarizzazione sia pari a € 1.500,00. Questa spesa coprirà le due necessarie variazioni catastali (relative all'abitazione e al deposito), inclusi gli oneri per il deposito delle planimetrie aggiornate.

Per quanto attiene invece alle tettoie ubicate sul lotto di terreno, considerando che le loro condizioni costruttive risultano essere particolarmente degradate e fatiscenti, si ritiene economicamente più vantaggioso procedere direttamente alla loro demolizione anziché alla sanatoria.



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

**LOTTO UNICO:**

- piena ed intera proprietà di **appartamento e locale deposito** ubicati in Serino (AV) al \_\_\_\_\_ n., piano T-1; l'abitazione è composta da cucina, salone e w.c. al piano terra e corridoio, w.c., ripostiglio e quattro vani al piano primo collegato mediante scala interna, il deposito è composto da un unico ambiente ubicato al piano terra dell'immobile, il fabbricato confina a nord con corte esclusiva, a sud con \_\_\_\_\_ e, in parte, con immobile di proprietà di terzi con cui condivide muro divisorio comune, ad est con immobile di proprietà di terzi con muro in comunione e ad ovest con altra proprietà; è riportato nel C.F. del Comune di Serino (AV) al foglio \_\_, p.lla \_\_, sub \_ (deposito) e sub \_ (abitazione); il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni; vi è concessione edilizia n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni;
- piena ed intera proprietà di **terreno** ubicato in Serino (AV) al \_\_\_\_\_; il terreno confina a nord, est ed ovest con altra proprietà, a sud con immobile oggetto di esecuzione; è riportato nel C.T. del Comune di Serino (AV) al foglio \_\_, p.lla \_\_; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla presenza di tettoie/baracche non autorizzate; ricade in zona B1 del Piano Urbanistico Comunale (tessuto urbano saturo);

**PREZZO BASE euro 181.000,00** (centoottantunomila/00 euro);

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

Si riportano cronologicamente la provenienza del bene per una migliore visione del cespite oggetto di esecuzione:

- dal **27 novembre 2001** a tutt'oggi, di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ nata ad \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_, quota 1/1 per atto di compravendita del Notaio dott. \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_ raccolta n. \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;

- la sig.ra \_\_\_\_\_ ha acquistato i beni oggetto di esecuzione dai sig.ri \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ c.f.: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ c.f.: \_\_\_\_\_, la cui proprietà è pervenuta nella sua originaria consistenza per i diritti pari a **2/3** in virtù di successione al padre \_\_\_\_\_ deceduto in \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, previa denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e classificata al n. \_\_ del volume \_\_, per i restanti diritti pari ad **1/3** in virtù di successione alla madre \_\_\_\_\_ deceduta in \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ classificata al n. \_ del volume \_\_\_\_.

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

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso immobiliare costituito da 2 unità immobiliari (abitazione di tipo civile e locale deposito) assentiti dalla concessione edilizia del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_- Variante del \_\_\_\_\_.

Tali beni, risultano difformi alle autorizzazioni rilasciate, nello specifico così come descritto singolarmente per ogni unità immobiliare, lo scrivente CTU, ha riscontrato che una porzione del locale deposito è stata **di fatto annessa all'abitazione e trasformata in vano cucina** per una superficie pari a circa mq 13,00.

Ciò detto, le difformità rilevate, in seguito alla Legge 105/2024, nota come "Salva Casa", risultano sanabili, e per rendere conformi le difformità rilevate, occorre presentare P.d.C. in sanatoria presso il Comune di Serino.

Ai fini del calcolo degli oneri di sanatoria da versare per la regolarizzazione delle opere edilizie realizzate in difformità, l'esperto ha provveduto a determinare gli importi dovuti secondo le disposizioni vigenti in materia edilizia e urbanistica, tenendo conto delle tariffe comunali e delle sanzioni previste. Oltre ai diritti di segreteria dovuti per l'istruttoria della pratica, occorre versare la sanzione pecuniaria correlata alla tipologia e all'entità delle opere difformi riscontrate. A seguito dei calcoli eseguiti, in conformità alle tabelle approvate dal Comune di competenza, è risultato che l'importo complessivo degli oneri di sanatoria da



sostenere ammonta a circa € **1.500,00** (euro millecinquecento/00).

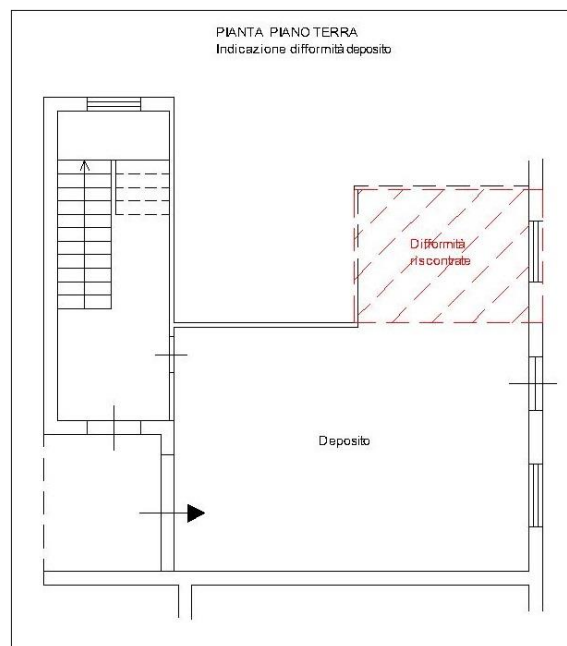
Per quanto attiene alle tettoie/baracche ubicate sul lotto di terreno oggetto di stima, l'esperto ha proceduto a un'attenta analisi dello stato di conservazione e delle condizioni costruttive delle stesse. Le strutture in esame si presentano in condizioni particolarmente **degradate e fatiscenti**, con evidenti segni di **vetustà, ossidazione e deformazioni** degli elementi strutturali portanti, tali da compromettere la stabilità e la funzionalità complessiva dei manufatti.

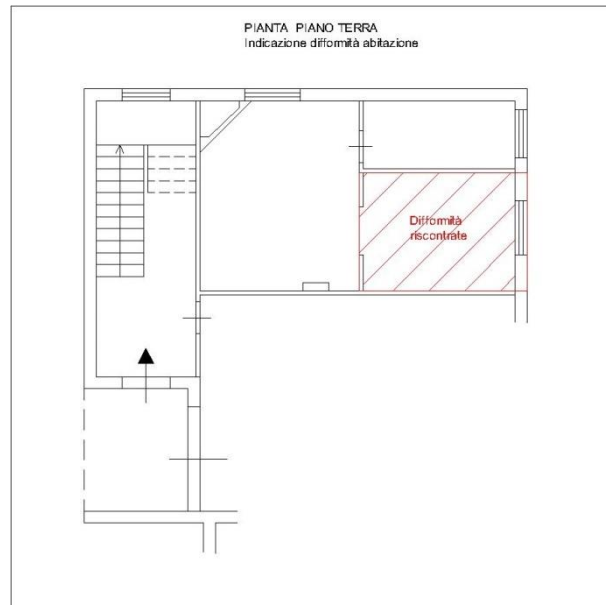
Alla luce di tali considerazioni, si è ritenuto che **non sussistano i presupposti economici e tecnici per procedere a una sanatoria edilizia**, risultando **antieconomico** investire risorse per la regolarizzazione di opere che non garantiscono più requisiti minimi di sicurezza e utilizzabilità. Inoltre, le tettoie risultano poste **a ridosso del confine di proprietà**, circostanza che rende l'abuso **non sanabile** ai sensi della normativa edilizia vigente, poiché non conforme alle **distanze legali** prescritte dal D.M. 1444/1968 e dagli strumenti urbanistici comunali.

Per tali motivi, il sottoscritto ha elaborato due computi metrici estimativi finalizzati alla determinazione del **costo di demolizione** delle suddette strutture.

Dall'analisi economica condotta, comprensiva delle operazioni di smontaggio, carico, trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta, è risultato un **costo complessivo di demolizione pari a € 2.135,52** (euro duemilacentotrentacinque/52).

Di seguito si riportano le planimetrie con le difformità riscontrate:





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

Allo stato attuale l'abitazione risulta occupata dalla sig.ra \_\_\_\_\_ (esecutata) e dal proprio nucleo familiare, nello specifico i figli \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_, e la madre \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_.

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

Nel ventennio e fino alla data di verifica non risultano altre trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, ne risultano pubblicate formalità pregiudizievoli nei confronti del debitore.

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

A seguito dell'esame della documentazione agli atti e delle verifiche eseguite presso gli Enti pubblici preposti, risulta che i beni pignorati non insistono su suolo demaniale.

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

Alla luce della documentazione acquisita, lo scrivente ha verificato che i beni oggetto di esecuzione risultano di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ e che sugli stessi non gravano nè pesi nè oneri di altra natura.

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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare non sono ubicati all'interno di un contesto condominiale; conseguentemente, non vi sono spese condominiali ordinarie né risultano oneri straordinari deliberati.



**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.****SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Per la stima dei beni si è utilizzato il criterio del valore di mercato, che consente di pervenire ad un valore direttamente, con un procedimento sintetico.

Il metodo diretto nella stima del valore di mercato è applicabile quando è reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici di beni simili per poter creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono, in genere, ad un parametro unitario, che nel caso in questione si ritiene di individuare nella superficie lorda espressa in metri quadrati.

**Stima sintetica-diretta**

Il metodo più semplice ed attendibile per la valutazione degli immobili è quello sintetico- comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Tale metodo consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2024 e 2025, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Le indagini hanno avuto, come oggetto, edifici simili situati all'interno del Comune di Serino (AV) con superfici comparabili a quella dell'immobile oggetto di stima e con riferimento temporale tra l'anno 2024 e l'anno 2025.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.Lgs n. 196 del 2003 (legge sulla *Privacy*).



In particolare, dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul *web* relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato quello proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per edifici similari siti nel Comune di Serino (AV).

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 720,00 €/mq ed i 920,00 €/mq per tipologie di edifici con analoghe caratteristiche.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1							
Provincia: AVELLINO							
Comune: SERINO							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO							
Codice di zona: B2							
Microzona catastale n.: 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	720	920	L	3	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	920	1100	L	3,8	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	820	970	L	3,3	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	820	L	2,6	3,4	L
Box	NORMALE	550	810	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1100	1200	L	4,3	5	L
Ville e Villini	NORMALE	820	1100	L	3,4	4,4	L

**Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità situate nel Comune di Serino (AV) –**

Quindi si è determinata la seguente superficie convenzionale di riferimento, secondo l'art. 13<sup>(2)</sup> della Legge n°392 del 27 luglio 1978 ed i punti 4.4.2.2<sup>(3)</sup> e 4.4.2.3<sup>(4)</sup> della Norma UNI 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del Servizio”:

abitazione		165,00 mq
balconi	(4,20 x 0,25) =	1,05 mq
corte d'ingresso	(9,25 x 0,10) =	0,93 mq
deposito	(47,00 x 0,25) =	11,75 mq
terreno	(430,00 x 0,10) =	43,00 mq
<b>TOTALE</b>		<b>221,73 mq</b>



Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è tenuto conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

Considerando le condizioni in cui si trova il cespite, si considera come valore di riferimento quello medio, cioè 820,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene:

$$V_{\text{stima diretta}} = 221,73 \text{ mq} \times 820,00 \text{ €/mq} = \mathbf{181.818,60 \text{ €}}$$

Quindi in cifra tonda:

$$\mathbf{V = 181.000,00 \text{ €}}$$

(centoottantunomila/zerozero euro)

Considerando che, il complesso immobiliare presenta le difformità sopra descritte e considerando che dal calcolo degli oneri per la sanatoria, va sostenuta una spesa di circa 1'500,00 €; tenuto conto che al fine di rendere conforme l'opera, occorre procedere anche alla pratica catastale di variazione catastale, il sottoscritto CTU, attesta che i costi per sanare il complesso immobiliare e demolire le tettoie/baracche sono quantificabili in:

- Compenso tecnico per pratica urbanistica inerente la sanatoria = 2.500 €
- Oneri di sanatoria = 1.500,00 €
- Demolizione tettoie su corte esclusiva = 2.135,52 €
- Redazione Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.) = 350 €
- Compenso tecnico comprensivo di spese per pratica catastale inerente la costituzione dei nuovi subalterni in seguito alla divisione in lotti = 1.500,00 €

Totale = **7.985,52 €**



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

Nel caso in esame, il pignoramento ha ad oggetto l'intera piena proprietà (100/100) dell'immobile in questione.

Di conseguenza, non sussiste alcuna problematica relativa all'indivisione o alla stima di una quota parziale, poiché il debitore esecutato detiene la titolarità dell'intero diritto di proprietà.

L'esperto stimatore ha quindi condotto la valutazione dell'immobile nella sua interezza, stabilendo il valore di mercato complessivo in conformità con i criteri estimativi previsti dalle linee guida per le esecuzioni immobiliari (tra cui valore di mercato ordinario, stato di manutenzione, destinazione urbanistica, ecc.).

Dato che non sono presenti altri comproprietari, non si rende necessaria la verifica della divisibilità né la predisposizione di un progetto di divisione, in quanto l'immobile è interamente riconducibile al soggetto esecutato.

**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.**

Per poter rispondere in modo chiaro e preciso a tale quesito, l'esperto ha acquisito, dal competente ufficio anagrafe del comune di Serino, il **certificato storico di residenza** nonché dall'Ufficio di Stato Civile il **certificato di matrimonio per estratto**.

Dall'analisi del **certificato storico di residenza** si evince che l'esecutata sig.ra \_\_\_\_\_ risiede, a far data dal \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_ n. \_\_, nel comune di **Serino**, indirizzo che pertanto risulta essere sia alla data del pignoramento che alla data attuale.

Dall'esame del **certificato di matrimonio per estratto** risulta che la sig.ra \_\_\_\_\_ ha contratto matrimonio con il sig. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, adottando il **regime patrimoniale della separazione dei beni**. Successivamente con **sentenza del Tribunale Ordinario di Avellino**, in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ **R.G.N.** \_\_\_\_\_, è stata **omologata la separazione consensuale** fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.



## CONCLUSIONI

Nel presente paragrafo si rammenta che il valore di stima del bene oggetto della presente è:

**V = 181.000,00 €**

*(centoottantunomila/zerozero euro)*

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto ha esaminato le differenze che normalmente sussistono tra la **vendita nel libero mercato** e la **vendita forzata** in sede di espropriazione immobiliare, considerando gli aspetti giuridici, economici e commerciali che incidono sul grado di appetibilità del bene.

Tuttavia, nel caso in esame, l'esperto ha ritenuto che le caratteristiche intrinseche e la condizione giuridica e manutentiva dell'immobile fossero tali da consentire una valutazione che rispecchia già il **valore reale e concreto di mercato**, anche nell'ambito di una procedura esecutiva.

In altri termini, il valore stimato tiene già conto delle **peculiarità della vendita forzata**, essendo stato determinato sulla base di quotazioni prudenziali e di parametri comparativi realistici, adeguati alle condizioni attuali del mercato immobiliare locale e alle caratteristiche specifiche del cespite.

Pertanto, si ritiene che il valore di mercato individuato dall'esperto sia già **congruo e rappresentativo del presumibile valore di realizzo in sede di asta giudiziaria**, e non richieda ulteriori riduzioni percentuali.

Avendo svolto compiutamente l'incarico conferitomi con la massima professionalità e perfetta buona fede, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Solofra (AV), 25 ottobre 2025

