



TRIBUNALE DI AVELLINO
- Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari –

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa GRASSO PATRIZIA

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare n. 28/2025 R.Gen.Es.
Prossima Udienda 27/03/2026

CREDITORE PROCEDENTE: XXXXXX XXX X.X.X., P. I.V.A./C.F. XXXXXXXXXXXXX,
rappresentata dall'Avv. XXXXX XXXXX
(Trasmessa Via p.e.c.: x.xxxxxx@avvocatinocera-pec.it)

ESECUTATI: sig. XXXXX XXXXXXXX, nato a Santa Paolina (AV) il X, codice fiscale:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, **PROC. DELL'ESECUTATO:** Avv. XXXXXX XXXXX e
XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Frauenfeld (Svizzera) il X, codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, **PROC. DELL'ESECUTATO:** Avv. XXXXXX XXXXXX.
(Trasmessa Via p.e.c.: avv.xxxxxxxxxxxxxx@legalmail.it - xxxxx.xxxxxx@avvocatiavellinopec.it)

Custode giudiziario: Avv. Carlomaria FRASCA
(Trasmessa Via p.e.c.: carlomariefrasca@pec.it)

ELAB. UNICO
SCHEMA SINTETICA

Professionista Incaricato
geom. NICOLA DI LAURI

IMMAGINE DELL'AREA OGGETTO DI ESECUZIONE NEL COMUNE DI MONTEFALCIONE (AV)
MAPPA CATASTALE SOVRAPPOSTA ALLA SATELLITARE



CATASTALE;



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA
DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE E COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

LOTTO UNICO

CESPITE NEL COMUNE DI MONTEFALCIONE (AV)

QUOTA RIPORTATA IN PIGNORAMENTO 1000/1000

Il bene pignorato è sito in argo del Comune di Montefalcione (AV), consiste in:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id.Lotto
F	Proprietà per 1000/1000	c/da Cataldi	X	XXXX	X	Ente urbano		Mq. 757		1
F	Proprietà per 1000/1000-	c/da Cataldi	X	XXXX	X	A/2	1	Vani 6,5	369,27	1
F	Proprietà per 1000/1000-	c/da Cataldi	X	XXXX	X	C/2	1	MQ. 44,00	69,90	1

(cfr. Allegato n. 3 - planimetria, elab. planimetrico, visura catastale storica, mappa catastale)

Il fabbricato è stato realizzato con:

- Permesso di Costruzione N. 695, prot.llo n. 3239 del 20/01/2004 rilasciato da Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Montefalcione (AV);
- in data 02/04/2004 Pro.llo 1969 è stato comunicato al comune che si dava inizio ai lavori in data 05/04/2004;
- in data 24/10/2007 Pro.llo 5953 è stata presentata DIA per il completamento dei lavori;
- in data 07/07/2009 il Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia del Comune di Montefalcione rilasciava al progettista e Direttore dei Lavori, Geom. Musto Pasquale, attestazione che i lavori risultano, a tale data, non ultimati.

Il fabbricato è così suddiviso:

piano terra - p.lla XXXX, sub X corte comune ai sub X e X, pavimentato con inerti calcarei a livello dei locali ubicati al piano terra, ed è utilizzato un tratto come strada di accesso al fabbricato ed in parte a servizio dell'abitazione e dei depositi, parcheggio automezzi, transito e manovra. La corte ha una superficie catastale di **mq. 757,00**, a cui si accede dalla strada Comunale

piano terra e primo abitazione Catg. A/2 - p.lla XXXX, sub X, costituito da due vani al piano terra (cucina e sala) con scala a doppia rampa in c.c.a. per l'accesso al primo piano dove sono ubicati tre vani letto un w.c. e disimpegno, avente **superficie lorda di mq. 178,00 circa**; la **superficie interna netta (SIN) complessiva è stimabile in circa 165,00 mq.** L'altezza media di ogni singolo piano è di mt. 2,70

piano terra Depositi - Catg. C/2 - p.lla XXXX, sub X, corpo adiacente ai locali sopra descritti costituito da due vani deposito e locale w.c. ai quali si accede da disimpegno interno collegato all'abitazione e porta esterno lato corte comune, con **superficie lorda di mq. 61,00 circa**, la **superficie interna netta (SIN) complessiva è stimabile in circa 43,55 mq.** L'altezza, media è di ml. 2,70



composizione interna dei singoli vani

N°	ABITAZIONE A/2	LOCALE	Superficie Utile	Superficie. accessoria.	esposizione	Condizione manutenzione
1	Piano Terra	Cucina	Mq. 20,93		NORD-OVEST	Scarsa
2	Piano Terra	Sala	Mq. 31,18		SUD-EST	Buona
3	Piano Terra	Disimpegno Scala		Mq. 14,80	SUD	Buona
4	Piano Terra	Porticato		Mq. 47,44	SUD-EST	Scarsa
5	1° Piano	Letto	Mq. 20,54		SUD-EST	Buona
6	1° Piano	Letto	Mq. 13,26		NORD-EST	Buona
7	1° Piano	Disimpegno	Mq. 9,16		NORD	Buona
8	1° Piano	Letto	Mq. 17,57		NORD-OVEST	Buona
9	1° Piano	W.C.	Mq. 7,90		SUD-OVEST	Buona
10	1° Piano	Terrazzo		Mq. 47,44	SUD-EST	Scarso
11	1° Piano	Balcone		Mq. 14,82	NORD-OVEST	scarso
		TOTALI	Mq. 120,54	Mq. 124,50		
		DEPOSITI C/2				
12	Piano Terra	Deposito 1	Mq. 20,24		SUD-OVEST	Scarso
13	Piano Terra	Deposito 2 / Pluriuso	Mq. 16,46		NORD-OVEST	Buona
14	Piano Terra	W.C.	Mq. 6,85		OVEST	Scarso
		TOTALI	Mq. 43,55			

In linea generale, la struttura portante del fabbricato è stata realizzata in muratura:

- La Fondazione a sacco in conglomerato cementizio continua;
- La Muratura perimetrale e di spina in blocchi di Tufo di spessore al piano terra di cm. 57 ed al primo piano di cm. 45;
- I solai di calpestio, di sottotetto sono stati realizzati in latero-cemento di spessore cm. 16+4;
- La copertura è stata realizzata con struttura portante in latero cemento di spessore cm. 16+4, con sovrastante manto di tegole in argilla, con canali di gronda e pluviali;
- La scala interna è stata realizzata a doppia rampa con struttura e scalini in c.c.a.;

Le caratteristiche interne del fabbricato sono appresso indicate:

Abitazione e locali Deposito

- Le pareti interne in laterizio/blocchi forati, con sovrastanti intonaci di tipo civile;
- L'abitazione è completa di pavimentazione con piastrelle in monocottura in tutti gli ambienti e rivestimenti di maioliche porcellanate nei locali bagni;
- Gli intonaci interni sono del tipo civile con sovrastante pitturazione;
- Gli infissi esterni sono in Legno Alluminio e vetro camera e persiane esterne in alluminio, gli infissi interni sono in legno tamburato;
- L'impianto di illuminazione è stato realizzato con tubazione in PVC sottotraccia e cavi elettrici rivestiti in PVC;
- L'impianto idrico è stato realizzato con tubazioni in PVC e quello di riscaldamento con tubazioni in rame con radiatori in ghisa alimentati con caldaia a condensazione.
- I locali bagno sono completi di pezzi igienici e rubinetteria.



In occasione del sopralluogo, si è rilevato uno stato buono di manutenzione delle opere sopra elencate, anche se al piano terra si nota la formazione di muffa ed umidità dovute ad infiltrazione d'acqua piovana nel vano cucina e nel vano W.C. lato depositi, inoltre, sono stati rilevati impianti e servizi funzionanti in tutti i locali, ma non sono state esibite le certificazioni previste dalla normativa vigente, né è stato possibile analizzare lo stato di conservazione delle opere poste sotto traccia. Dalle copie dei documenti progettuali rilasciati dal Comune, non è emersa la presenza di elaborati e di documenti specifici. Per gli impianti idrico sanitario e per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, si presume che le stesse confluiscano in apposita fossa settica, non è stata esibita dall'occupante dell'immobile apposito contratto di smaltimento né è stato possibile verificare la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 e successive modifiche e integrazioni;

Il fabbricato allo stato attuale non risulta ultimato:

- parte degli intonaci esterni e la pitturazione della facciata,
- il completamento del terrazzo con relativa pavimentazione e barriere di protezione;
- la realizzazione della copertura di parte del fabbricato ubicato al piano terra e posa dei pluviali mancanti.

Si riportano quattro foto del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali principali dell'immobile pignorato, riportati sulla visura informatizzata attuale, sono i seguenti (Cfr. Allegato n. 3):

Il bene pignorato è sito in argo del Comune di Montefalcione (AV), consiste in:

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id.Lotto
F	Proprietà per 1000/1000	c/da Cataldi	X	XXXX	X	Ente urbano		Mq. 757		1
F	Proprietà per 1000/1000-	c/da Cataldi	X	XXXX	X	A/2	1	Vani 6,5	369,27	1
F	Proprietà per 1000/1000-	c/da Cataldi	X	XXXX	X	C/2	1	MQ. 44,00	69,90	1

INTESTATI

1 XXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a SANTA PAOLINA (AV) il XX/XX/XXXX - Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dalla mappa catastale e dall'elaborato planimetrico (cfr. Allegato n. 3), l'immobile, particella n. XXXX sub. n. X-X, per i prospetti NORD – SUD – OVEST affaccia su corte esclusiva particella n. XXXX sub.n.X, mentre per il prospetto EST, finestrato, è ubicato a confine con la particella XXX di proprietà XXXX XXXXX (esecutato), non oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

- Strutture verticali in muratura, realizzata nel 2007;
- copertura a padiglione.



PREGI E DIFETTI DEL CESPITE – CARATTERISTICHE DELLA ZONA

(cfr. quanto riportato nella descrizione e nel calcolo del valore complessivo del lotto).

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

L'immobile, alla data del sopralluogo, si è presentato in buono stato conservativo e manutentivo.

PRINCIPALI SERVIZI OFFERTI NEL RAGGIO DI 600 M

Nessuno

STATO DI POSSESSO

Il fabbricato, alla data del sopralluogo è risultato interamente utilizzato dalla signora Ciampa Daniela, esegutata, nata in Svizzera il 06/06/1979, coniuge separato legalmente del signor Freda Carmine, esegutato, e dai loro due figli.

PRECEDENTI PROPRIETARI

Come da documentazione ipocatastale ultra - ventennale e copia degli atti allegati alla relazione principale.

PROPRIETA'

La quota del bene è pervenuta all'esecutato a seguito dell'atto di compravendita, trascritto ad Avellino, in data 14/11/2023 (cfr. Allegato n. 6).

DOTAZIONI CONDOMINIALI, DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Non sono presenti dotazioni condominiali, in quanto, il bene oggetto di stima, riguarda un immobile singolo adibito ad abitazione e pertinenze.

ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, DI INALIENABILITA', CENSO, LIVELLO, ...

Dall'esame della documentazione e dalle ricerche effettuate presso il Comune non sono risultati vincoli.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile: non disponibili.
Spese condominiali scadute ed insolite al momento della perizia: non disponibili.
Spese straordinarie: non disponibili.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **dati non disponibili.**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **dati non disponibili.**
- Atti di asservimento urbanistico: **si.**
- Verifica di tutti gli impianti esistenti: **a carico dell'acquirente.**
- Richiesta del certificato di abitabilità ecc.: **a carico dell'acquirente.**
- Presentazione dei progetti di sanatoria: **a carico dell'acquirente.**
- Richiesta di affrancazione: **nessuna.**
- Presentazione al Genio Civile di tutte le verifiche tecniche del caso: **a carico dell'acquirente.**
- Spese eventuali per regolamentare i rapporti di condominio/servitù con i restanti subalterni: **nessuno.**



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni e trascrizioni come da certificazione notarile e da elenco riportato nella relazione principale.

PRATICHE EDILIZIE – ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZI E/O CATASTALI

Dal confronto dei grafici depositati al Comune con lo stato dei luoghi, risultano delle difformità rispetto al progetto approvato, in particolare:

L'intero piano terra nel progetto approvato dal comune di Montefalcione nel rispetto degli indici urbanistici, veniva presentato come deposito agricolo, ma dai rilievi effettuati si riscontrava che il piano terra risultava quasi per intero adibito ad abitazione rispettivamente cucina, soggiorno, disimpegno con scala di collegamento dei due piani (il vano scala è stato censito al catasto urbano come disimpegno comune), wc e stanza pluriuso;

- La scala di accesso al primo piano prevista esterna è stata realizzata interna ubicata nel locale disimpegno che separa la parte adibita ad abitazione a quella adibita a depositi;
- In un vano a deposito è stato realizzato un W.C. completo di pavimentazione rivestimento, rubinetteria e pezzi igienici;
- Risultano modificate in parte le tramezzature interne ed i vuoti di porte e finestre;
- Dalla misurazione dei singoli vani e della muratura perimetrale risultano modeste differenze da quelle di progetto;
- È stato realizzato un vano adibito a terrazzo, mentre in progetto era previsto un balcone con parapetti e la restante parte veniva coperta con tetto a falda con sovrastante manto di tegole.

Alla luce della documentazione raccolta e delle misurazioni effettuate, comparate con la copia del progetto acquisita dallo scrivente, si ritiene necessaria la presentazione della pratica di sanatoria, poiché, da un primo esame, il sottoscritto ha rinvenuto margini sufficienti per regolarizzare gli illeciti edilizi in base alla normativa vigente.

Sono prevedibili, perciò, il pagamento della sanzione pecuniaria di € 10'328,00, ai sensi dell'art. 36/bis, c. 5 lettera b del D.P.R. n. 380/2001, ed al doppio del costo di costruzione per quanto riscontrato al piano terra, che (operando una stima sommaria) è pari a circa € 600,00. Si ritiene, inoltre, opportuno segnalare che la pratica edilizia/sanatoria potrebbe risultare necessaria anche per il ripristino della costruzione rispetto al progetto, sebbene l'amministrazione potrebbe pervenire ad una differente determinazione e, quindi ricondurre anche tali interventi ai succitati importi. Dal momento che trattasi di una modesta modifica, strutturale, anche se è risultato provvisto del collaudo statico, sono necessari ulteriori adempimenti in sanatoria presso il Genio Civile.

All'importo suddetto andranno sommati i diritti, oltre le spese tecniche valutabili in € 12'000,00. Il costo finale sarà, dunque, di circa **Euro 22'928,00** per sanzioni, oneri, diritti e spese tecniche, da detrarsi dal valore finale dell'immobile. Le restanti modifiche riscontrate, invece, rientrano nelle tolleranze costruttive/parametri di cui all'art. 34 bis vigente del D.P.R. n. 380/2001, pertanto non costituiscono violazione edilizia.

Ai costi che precedono, considerato che non è dato sapere se gli impianti corrispondono alla normativa vigente, bisogna sommare le spese necessarie alla rispettiva verifica, oltre che per il rilascio della relativa certificazione, in circa € 1'500,00, comprensivi di IVA, salvo le modifiche necessarie per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti, ed oltre le spese tecniche per la richiesta di agibilità ecc., stimabili in circa € 1'000,00, comprensivi di IVA, CAP e spese, per l'ammontare complessivo di **€ 2'500,00** circa, incluse imposte, tasse e contributi.

Si precisa che quanto esposto nei punti precedenti è rilevabile dalle foto, dalle misurazioni effettuate e da quanto rappresentato nei documenti ritirati dal sottoscritto presso il Comune (*cf. Allegati in formato elettronico*). **I costi presunti, ovvero le spese forfettarie previste per progetti di sanatoria ecc., ammontano complessivamente a circa € 25'428,00.**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11 agosto 2025, si riscontra che nel Comune di Montefalcione vige il **P.R.G.** approvato con decreto del P.G.A.P. di Avellino n. 39 del 20/02/1991 e successive variazioni ed il **P.U.C. ADOTTATO** con delibera di Giunta Comunale n. 13 del 22/02/2024 (*cf. Allegato n. 4 – richiesta trasmessa in data 07/07/2025, prot. n. 53706 del 08/07/2025 – riscontro a seguito di richieste telefoniche in data 29/08/2025*).



VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Quanto pignorato è riportato nel N.C.E.U. al Foglio n. X, particella n. XXXX, subalterni n. X-X-X. Il fabbricato è di tipo normale, ha la muratura esterna intonacata e con modesti segni di degrado sia all'interno che all'esterno ed è realizzato su due livelli fuori terra, con copertura a padiglione.

Fattori positivi.

Descrizione
Luminosità nella norma.
La costruzione è stata realizzata nel 2007.
Distribuzione che consente un uso ottimale degli spazi interni.
Vi è corte esclusiva sia per parcheggi che per verde attrezzato ecc.

Fattori di deprezzamento.

Descrizione
Affaccio e panoramicità scadenti.
Impianti (idrici, elettrici, ecc.) privi di certificazione.
Unità sprovvista dell'agibilità e dell'attestato di qualificazione energetica aggiornato di cui al D. Lgs. n. 192/2005 e s. m. ed i.

Si rinnova che le informazioni raccolte per il calcolo del valore di mercato non sono risultate pienamente comparabili con i beni in esame (cfr. *Allegati nn. 9 e 10*).

Il valore medio che scaturisce dai dati raccolti e dall'esperienza maturata nel settore è riferito al metro quadrato moltiplicato per la complessiva superficie interna netta (SIN) della parte abitabile ed è stimabile, rispetto alla (SIN), in €/mq 500,00. Detto valore tiene conto della vendita forzata e delle circostanze negative sopra emarginate, ed allo stesso devono applicarsi i coefficienti di riduzione per le pertinenze ecc.

Atteso quanto sopra, il valore dell'unità immobiliare, nello stato in cui versa, rispetto alle superfici interne nette (SIN), è il seguente:

IDENTIFICAZIONE	S.I.N.	VOLORE €/Mq	ALTRO COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	Valore
Appartamento Piano Terra e 1°	143,85 Mq.	500,00		€ 71.925,00
Deposito Piano Terra	20,24 Mq.	500,00	55%	€ 4.554,00
Pertinenze (balconi, terrazzi e porticato)	109,70 Mq.	500,00	55%	€ 24.682,50
Corte	554,31 Mq	30,00		€ 16.629,30
totale				117.790,80

Questo valore che rappresenta il valore di mercato dei beni nel caso di vendita a corpo senza nessun altro gravame economico, deve essere corretto in detrazione delle spese che dovrà affrontare il nuovo proprietario per la regolarizzazione urbanistica come indicato nei paragrafi precedenti stimati in **€ 25.428,00**.



VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO DEL COMPEDIO PIGNORATO

Per l'immobile e le aree di pertinenza, in definitiva, dai conteggi, risulta che il valore complessivo del bene pignorato è di Euro 117'790,80; da tale valore occorre detrarre tutte le spese forfettarie previste per progetti di sanatoria ecc. (*cf. paragrafo M, pagg. n. 12*) in circa € 25'428,00, comprensivi di IVA, CAP, bolli ecc., salvo variazioni per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti degli impianti ecc. e per il rilascio della relativa certificazione, per cui, in definitiva, dai conteggi risulta il seguente valore complessivo:

1. Totale valore del lotto unico (F. n. 8 p.lla 1468 sub 1-2-3)	€ 117'790,80
2. Totale da detrarre per regolarizzazione difformità	€ 25'428,00
<u>VALORE COMPLESSIVO DEL BENE</u>	<u>€ 92'362,80</u>

Sulla base dei conteggi, si ottiene il valore attuale dei beni pignorati, che, arrotondato e decurtato delle spese stimate a carico dell'acquirente, allo stato attuale è pari ad € 92'360,00.

Si rinnova che i costi e le spese previste sono stati stimati secondo l'analisi effettuata dallo scrivente e potrebbero non trovare esatto riscontro in fase di esecuzione per eccesso e/o per difetto. Gli stessi potrebbero essere definiti con precisione esclusivamente mediante la predisposizione ed il deposito, presso il Comune e/o gli enti preposti, delle necessarie pratiche, corredate di tutti gli elaborati del caso.

Si precisa ulteriormente che, nel corso dei sopralluoghi, non è stato verificato lo stato delle reti e dei servizi sotto traccia e che non sono state effettuate indagini relative al sottosuolo. Quanto esposto nella presente è, comunque, accertabile visualizzando le fotografie, i grafici elaborati sulla scorta delle misurazioni effettuate e quanto rappresentato sulla mappa catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Avellino ecc. (*cf. allegati*).

Ogni ulteriore informazione può essere acquisita dalla perizia integrale, che l'esponente esperto ha depositato anche in forma elettronica.

IL TECNICO
geom. Nicola DI LAURI