

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO  
II SEZIONE -ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**COMUNE DI CAPOSELE**

**PROVINCIA DI AVELLINO**

**OGGETTO: CONSULENZA TECNICA DELL'ESPERTO**

**N. 128-2024 R.G.E**

**XXXXXXXXXX**

**c/o**

**XXXXXXXXXX**

**Ud. 24/11/2025**

**COMMITTENTE: TRIBUNALE DI AVELLINO  
(Ill-mo Sig. G.E. dr.ssa P. Grasso)**

**CUSTODE: Avv. Christian Cecere**

**ESPERTO TECNICO: ing. Patrizio Ciasullo**

REV. 0.0 DEL 11.08.2025



Indice:

- **PREMESSA** \_\_\_\_\_ pag.3
- **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.** \_\_\_ pag.9
- **QUESITO n. 2: individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto.** \_\_\_\_\_ pag.16
- **QUESITO n. 3: identificazione catastale del bene pignorato** \_\_\_\_\_ pag.23
- **QUESITO n. 4: schema sintetico - descrittivo del lotto** \_\_\_\_\_ pag.30
- **QUESITO n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato** \_\_\_\_\_ pag.34
- **QUESITO n. 6: regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico** \_\_\_\_\_ pag.36
- **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile urbanistico** \_\_\_\_\_ pag.39
- **QUESITO n. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** \_\_\_\_\_ pag.40
- **QUESITO n. 9: verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale** \_\_\_\_\_ pag.47
- **QUESITO n. 10: verifica l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo** \_\_\_\_\_ pag.48
- **QUESITO n. 11: informazione sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso** \_\_\_\_\_ pag.49
- **QUESITO n. 12: valutazione dei beni.** \_\_\_\_\_ pag.50
- **Conclusioni** \_\_\_\_\_ pag.55
- **Elenco allegati** \_\_\_\_\_ pag.56

## Premessa

La S.V. nominava nell'udienza del 20.12.2024 il sottoscritto ing. Patrizio CIASULLO, nato a Mercogliano (Av) il 02/04/1961, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Avellino con il 951, con studio professionale in Avellino alla via F.lli Bisogno 41, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento generale del Tribunale Ordinario di Avellino, seconda sezione delle esecuzioni immobiliari R.G.n.128-2024, promosso dalla signora XXXXXXXXXXXX, nata ad XXXXXXXXXXXX (SA) l'11 agosto XXXXX, domiciliata in Calabritto (AV), Via Nazionale C.F. XXXXX XXXXXXXXXXXX, **rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente dall'avv. Francesco Ettore Bruno, C.F. BRNFNC79D17A509T**, Corso Umberto I, 61 83100 Avellino Tel/fax 0825756566 PEC [francescoettore.bruno@avvocatiavellinopec.it](mailto:francescoettore.bruno@avvocatiavellinopec.it)

Contro XXXXXXXXXXXX, nata ad XXXXXX (SA) il 14 aprile XXXXX, domiciliata in Caposele (AV) 83040, Contrada Occhiaro Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX,

Con provvedimento di nomina a custode giudiziario del 20.12.2024, veniva nominato l'avv. Christian Cecere che accettava l'incarico.

Lo scrivente, in data 02.01.2025, prestava il giuramento di rito, trasmesso a mezzo PEC, assumendo l'incarico di redigere la seguente perizia di consulenza tecnica e prendeva visione degli atti per potere procedere alla risposta dei seguenti quesiti:

Il Giudice pone all'esperto il seguente quesito:

1. Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, *PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:*

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione;

d. Qualora sussistano i presupposti di applicazione della disposizione dell'art. 1, co. 376, l.n. 178/20, secondo cui *"376. Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva."*

Provveda, altresì, a verificare la esistenza della predetta comunicazione.

Nel caso previsto dall'art.1, co.378, della citata legge, che prevede che *"378. Se la procedura ha avuto inizio si istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n.457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata"*

Provveda a verificare e segnalare la sussistenza dei relativi presupposti

**2. REDIGA , SECONDO IL MODELLO PUBBLICATO SUL SITO INTERNET DEL TRIBUNALE DI AVELLINO**, una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:

A- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

B- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;

C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).

D- La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;

G- Per la categoria **"terreni"** alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenze la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;

H- Per la categoria **"costruzioni"** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c.

I- Per la categoria **"costruzioni"** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967**, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;

J- Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione allegghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;

K- Per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, **ove necessario**, indichi **esplicitamente** per il bene soggetto a procedura esecutiva **l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica** ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06;

L- Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito **provveda a determinare la giusta indennità di occupazione**;

M- Il G.E. **autorizza** altresì il **perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p.**, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

**3. PREDISPONGA** altresì **UNA o PIU' SCHEDE SINTETICHE** in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse da **collazionarsi alla fine della relazione**: • L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, ( Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito **riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione** al pari di quanto stabilito al punto **2.L** della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;

- L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H – I – J – K – L della presente;

- **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- . Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
- iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
- Eventuali difformità urbanistico-catastali:
- Difformità urbanistico-edilizie Difformità Catastali

- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura :**

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

**Ulteriori informazioni per l'acquirente , concernenti:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

**4. ALLEGHI ALTRESI'**gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto **1** (avvisi di inizio operazioni peritali).

**5. INVII** a mezzo **PEC alle parti costituite con difensore e a mezzo raccomandata con A/R o equivalente alle parti non munite di PEC (debitore ed eventuali comproprietari)**, ultimata e redatta la relazione, **copia** della stessa a tutti i creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **30 gg. prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. **Alleghi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari.** In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c. inviando telematicamente i chiarimenti venti (20) gg. prima dell'udienza fissata.

**6. DEPOSITI**, la perizia in originale e supporto informatico su CD contenente relazione con i dati oscurati ai fini della tutela di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n.196/2003, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:

- a. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi **formato elettronico non protetto** tipo Word o equivalente ( indicaz. Relazione );
- b. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in **formato elettronico PDF**;
- c. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili** (indicaz. Relazione Oscurata);
- d. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto ( indicaz. Planimetria);
- e. File contenente le fotografie di ogni singolo lotto (ove possibile) (indicaz.Foto);
- f. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico **non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Scheda/e);
- g. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personale e sensibili** (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);
- h. File contenente la richiesta di liquidazione di onorario e specifica delle spese con allegate le relative giustifiche di spese.

**7. DEPOSITI** entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale **ed inviare telematicamente la scheda di verifica della documentazione ipocatastale e/o relazione notarile ex art. 567 c.p.c. nonché notizie di cui al punti 1d;**

**8. ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

**9. SOSPENDE** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario

**10. RIFERISCA** immediatamente al **Giudice** di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori, muniti di titolo esecutivo.

**11. FORMULI** tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n. 2: individuazione dei beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO n. 3: identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

QUESITO n. 6: verifica della regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

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

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

QUESITO n. 10: verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

QUESITO n. 12: valutazione dei beni

Al fine di poter espletare l'incarico ricevuto, veniva inviata la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, con il quale è stata concordata la data di inizio delle attività, cominciate con un primo

accesso, in data 24.01.25, presso gli immobili pignorati siti in Caposele, alla località Contrada Occhiaro, alla presenza del custode incaricato e del debitore esecutato. In tale contesto, venivamo visionati i beni oggetto di pignoramento.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati rilievi fotografici, confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione estratta presso l'agenzia del territorio, ribadendo la necessità di acquisire, al fine dell'espletamento dell'incarico, la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia, Permesso di Costruire e/o sanatorie con annessi grafici approvati relativi alla consistenza da periziare;
- Titolo di proprietà con nota di trascrizione;
- Progetto depositato al Genio Civile con Collaudo Statico;
- Eventuale certificato di abitabilità o agibilità dell'immobile;
- Attestato di Prestazione Energetica;

La parte debitrice durante il sopralluogo ha dichiarato di poter fornire una parte della documentazione richiesta, ma al momento della consegna si è rilevata insufficiente al prosieguo delle attività, in quanto, lo stato dei luoghi riscontrato si presentava notevolmente differente da quello riportato nei documenti forniti, inoltre, da una prima valutazione visiva della consistenza emergeva un esiguo valore di vendita dei beni, per cui, si consigliava una riflessione per considerare la concreta convenienza a continuare la procedura esecutiva in atto.

Pertanto, in considerazione di dette riflessioni c'è stata, di comune accordo tra le parti un momento di confronto, per capire se ci fossero gli estremi per sospendere o annullare le attività propedeutiche alla vendita. Successivamente, dopo il confronto si è deciso di procedere comunque, per cui, in considerazione della documentazione insufficiente all'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha inoltrato richiesta di

accesso agli atti al Comune di Caposele, per acquisire tutta la documentazione in loro possesso, relativa alla consistenza da periziare. Inoltre, considerato che quanto ricevuto non rispecchiava l'entità dei manufatti presenti nella proprietà da periziare, è stato necessario rilevare tutta la consistenza per rappresentarla graficamente nell'ambito dell'identificazione e valutazione da redigere.

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DELL'ESPERTO**

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n. 2: individuazione dei beni componentiacscun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO n. 3: identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

QUESITO n. 6: verifica della regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

QUESITO n. 8: vincoli ed oneri giuridici gravantisul bene.

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

QUESITO n. 10: verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

QUESITO n. 12: valutazione dei beni

CONCLUSIONI

## **QUESITO n. 1.a: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.**

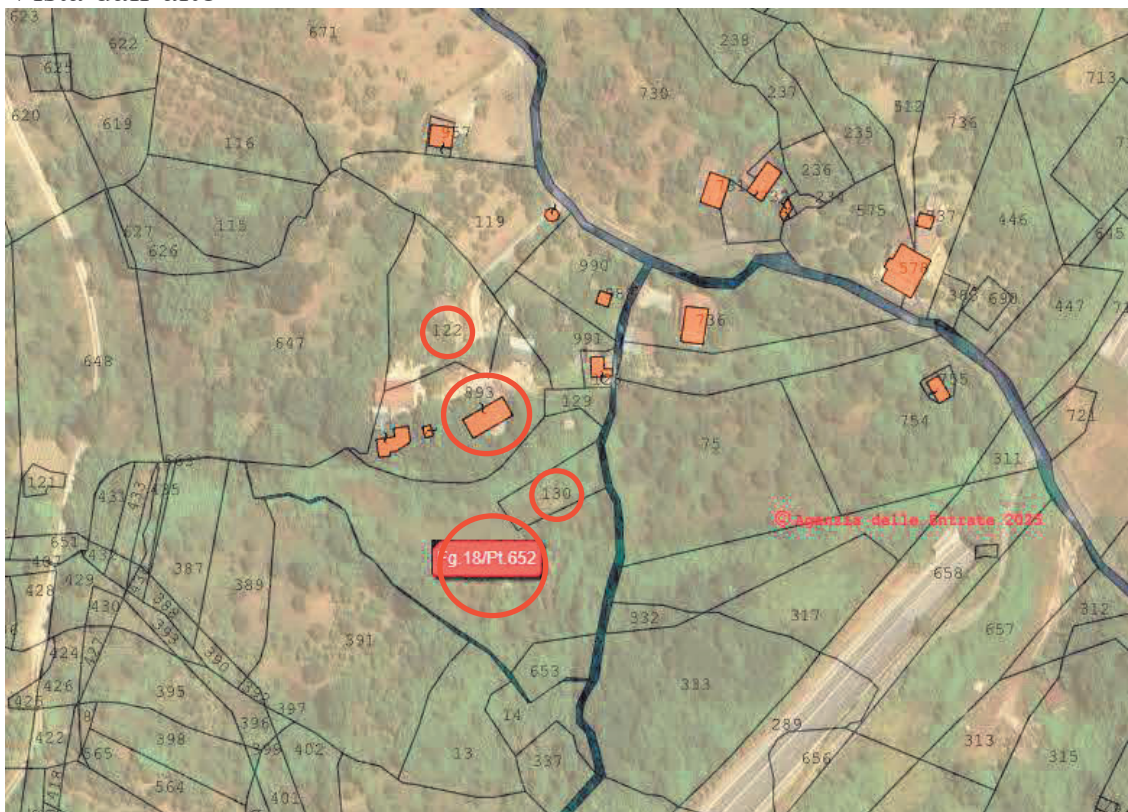
La consistenza ricade in una zona periferica isolata del Comune di Caposele, a destinazione agricola con andamento altimetrico irregolare e con pendenze significative. La zona, priva di reti fognarie, è caratterizzata dalla presenza di case isolate di tipo rurale, ad uno a due piani fuori terra con corte antistante ed annesse, per la maggior parte, ai terreni circostanti coltivati o a bosco (rif. estratto di foglio di mappa). Tra l'altro, la zona in questione, come meglio specificato in seguito, per l'andamento orografico e condizioni idrogeologiche, ricade in zona classificata a rischio frana dall'Autorità di Bacino, per cui, vincolata ai fini di una trasformazione dei luoghi o alla possibilità edificatoria dell'area.



### Inquadramento territoriale



Vista dall'alto



Estratto foglio di mappa

In particolare, la consistenza è costituita da un terreno in parte coltivato, identificato dalle particelle 652, 122, 130 e 893, quest'ultima graffata con i manufatti esistenti, per cui, pertinenziale degli stessi, raggiungibile da una stradina sterrata, di circa un centinaio di metri, che si sviluppa, come servitù di passaggio, lungo il confine tra le particelle 199 e le due contigue, 990 e 991. Su detti terreni, in prossimità dell'abitazione, ricadono una serie di manufatti di lievi entità, consistente in depositi agricoli in lamiera, pollai e tettoia, per la maggior parte privi di autorizzazioni e in stato strutturale a volte precario.

Ai fini della identificazione e valutazione sono stati presi in considerazione l'abitazione, la tettoia ed il deposito in lamiera, con i terreni circostanti, visto la precarietà e l'esigua consistenza strutturale dei rimanenti manufatti.

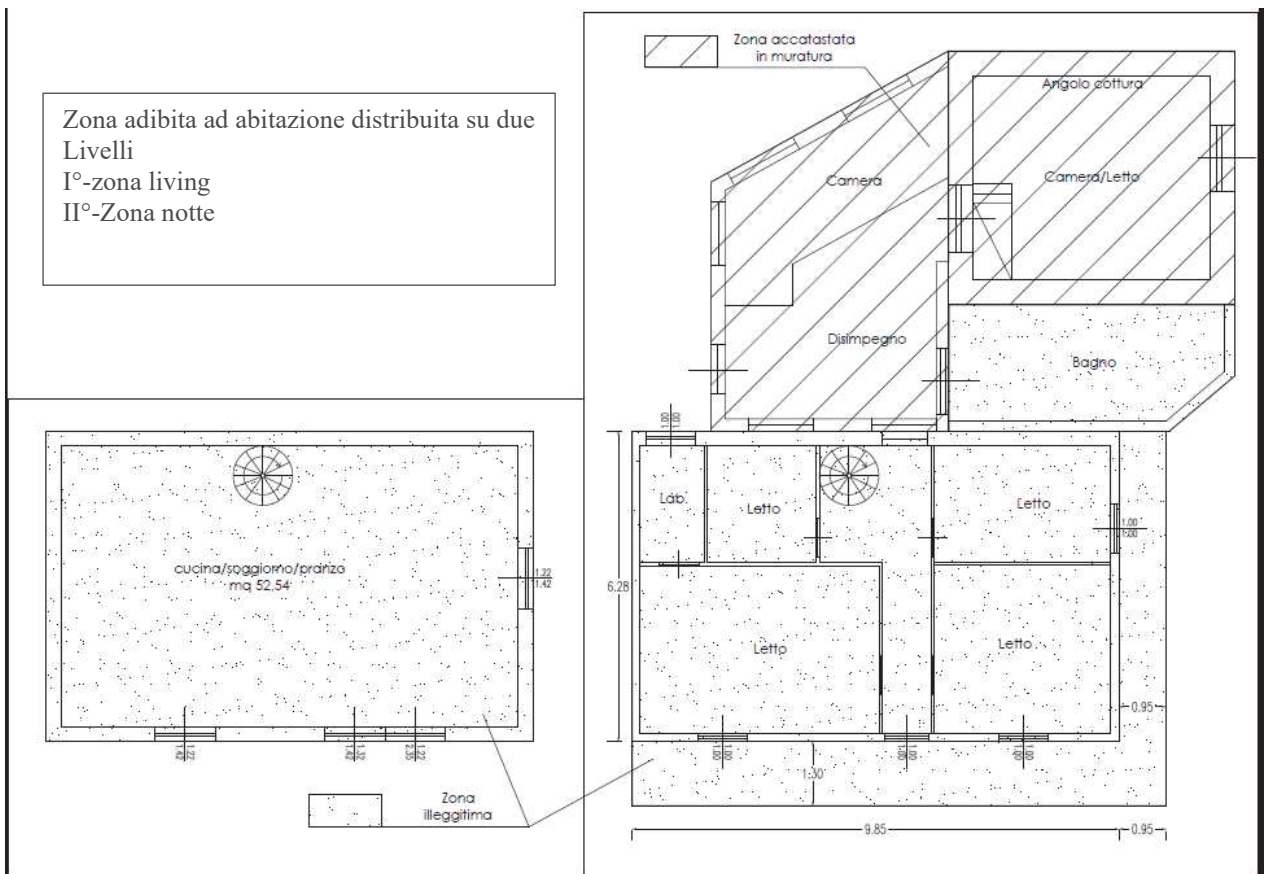
La stessa abitazione, su due livelli, essendo priva di autorizzazione edilizia, costituita da una muratura perimetrale, parte di contenimento ad un terrapieno (l'unica porzione assentita urbanisticamente), è stata totalmente rilevata ai fini della descrizione e valutazione e risulta nel seguente modo costituita:

-I Livello, quota aia antistante, un unico ambiente, adibito a zona living-pranzo;

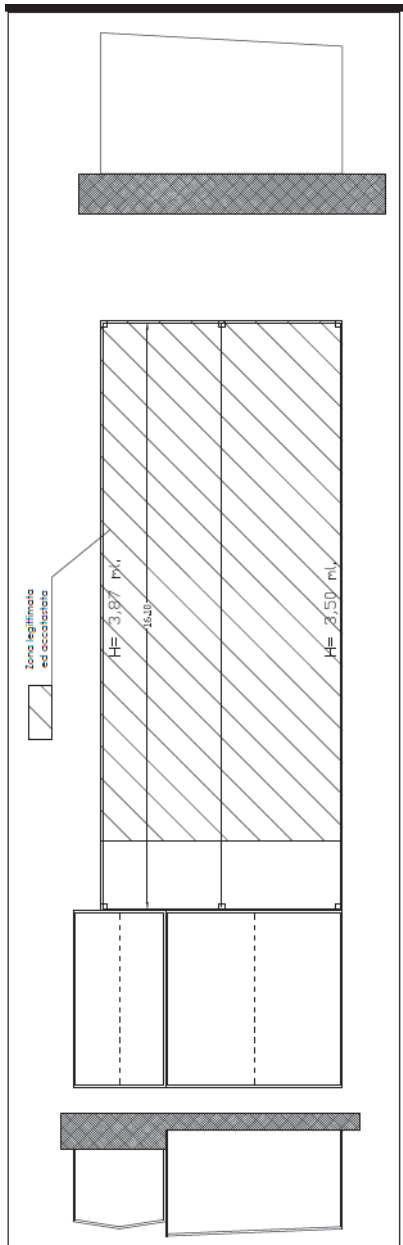
-II Livello, raggiungibile dall'interno, mediante piccola scala a chiocciola, oppure dall'esterno, attraverso camminamento pedonale che si sviluppa lungo la rampa che porta al piano superiore, sovrastante il livello sottostante, realizzata con un prefabbricato in legno, tipo post sisma, rimontato in sito, in cui, vi

sono quattro camere da letto, un disimpegno ed un laboratorio, e da una zona esistente in muratura portante, in cui, vi sono un disimpegno, due camere, delle quali una con angolo cottura all'interno, inglobata, attraverso un varco creato nella muratura, alla struttura prefabbricata adiacente; nello spazio rimanente tra le due strutture, per continuità è stato realizzato un bagno a servizio di tutto il livello, il tutto come meglio riportato nei grafici che seguono.

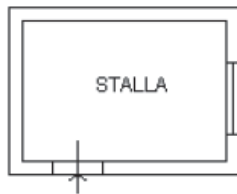
Come già anticipato, tale abitazione è priva di autorizzazioni ad eccezione della porzione in muratura



L'altro manufatto considerato è un deposito con struttura in acciaio, difforme da quanto autorizzato, a sua volta annesso a due piccole baracche di cantiere in acciaio, adibito a laboratorio di falegnameria, avente forma rettangolare, con una soletta di cemento come pavimentazione, infissi in policarbonato a monovetro, con copertura ad unica falda, come meglio evidenziato nel seguente grafico.

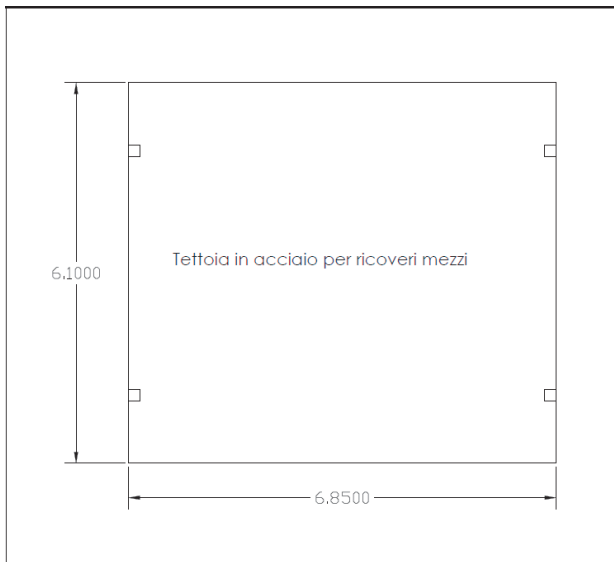


Sempre in linea con quanto anticipato, è presente un piccolo manufatto, anche censito catastalmente, avente la destinazione di stalla, ma adibito attualmente a deposito, anche perché la zona in cui sono allevati galli, galline ed altri animali da cortile, è stata realizzata leggermente distante dall'abitazione, con baraccature metalliche, verso la zona più scoscesa del terreno.



## PIANO TERRA H = 185

Infine, vi è una tettoia in acciaio, priva di autorizzazioni edilizie, per ricovero mezzi, di dimensioni 6.10 x 6.85, con pilastri in acciaio e ricoperta con pannelli sandwich.



In merito ai terreni, si fa presente che la particella 893, pertinenziale agli immobili, in quanto graffata, non è coltivata, mentre la 122, per la maggior parte della superficie, la 652, per una metà dell'estensione, risultano coltivate ad ulivi, in conformità alla classificazione catastale, infine, la 130 si presenta incolta.

**A conferma della classificazione di zona a rischio frana, da parte dell'Autorità di Bacino, si fa presente che in molti punti dei terreni in questione sono visibili fessure e salti di quota dovuti a fenomeni di assestamento e scivolamento verso valle delle coltri superficiali rispetto alla stratigrafia sottostante.**



Pali inclinati a causa dello scivolamento al piede del terreno-Lesioni diffuse, anche nell'abitazione

**L'intera consistenza è intestata a:**

XXXXXXXXXXXX, nata ad XXXXXXXXXXXX (SA) il 14 aprile XXXXX,  
domiciliata in Caposele (AV) 83040, Contrada Occhiaro Codice  
Fiscale XXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1

**QUESITO n. 2: individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto.**

In considerazione di quanto descritto nel punto precedente, relativo alla scarsa consistenza dei beni, alle problematiche urbanistiche accennate, in seguito approfondite, alle difficoltà di accesso e, non ultima per importanza, la classificazione a rischio frana dell'area, si ritiene individuare un unico lotto di vendita, costituito dai manufatti descritti con il circostante terreno adibito ad aia e, per una piccola superficie, ad orto.

**ABITAZIONE**

Distribuita su due livelli, priva di autorizzazione edilizia, costituita da una muratura perimetrale, parte di contenimento ad un terrapieno (l'unica porzione assentita urbanisticamente), risulta nel seguente modo costituita:

-I Livello, quota aia antistante, un unico ambiente, adibito a zona living-pranzo;

-II Livello, raggiungibile dall'interno, mediante piccola scala a chiocciola, oppure dall'esterno, attraverso camminamento pedonale che si sviluppa lungo la rampa che porta al piano superiore, sovrastante il livello sottostante, realizzato con un prefabbricato in legno, tipo quelli del post sisma '80, rimontato in sito, in cui, vi sono quattro camere da letto, un disimpegno ed un laboratorio, e da una zona esistente in muratura portante, inglobata, attraverso un varco creato nella muratura, alla struttura prefabbricata adiacente, in cui, sono presenti un disimpegno, due camere, delle quali una con angolo cottura all'interno; nello spazio

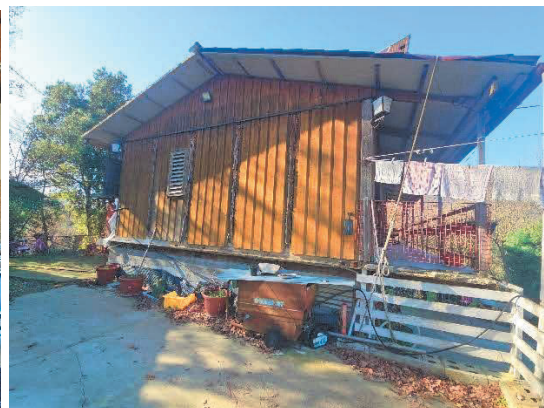
rimanente tra le due struttura, per continuità è stato realizzato un bagno a servizio di tutto il livello.



Prospetto zona abitativa



Zona living



Zona superiore



Zona in muratura esistente



Parte prefabbricata adiacente



Bagno al piano primo

### LABORATORIO (FALEGNAMERIA)

Deposito con struttura in acciaio, difforme da quanto autorizzato, a sua volta annesso a due piccole baracche di cantiere in acciaio, adibito a laboratorio di falegnameria, avente forma rettangolare, con una soletta di cemento come pavimentazione, infissi in policarbonato a monovetro, con copertura ad unica falda, come meglio evidenziato nel seguente grafico



Lesioni nella pavimentazione



Zona verniciatura

## TETTOIA PER RICOVERO MEZZI

tettoia in acciaio per ricovero mezzi, di dimensioni 6.10 x 6.85, con pilastri in acciaio e ricoperta con pannelli sandwich.



## STALLA

Piccolo manufatto in muratura portante, privo di energia elettrica, con piccola porta in ferro, adibito a deposito.



## TERRENI

Terreni agricolo con pendenza medio alta, con alcune zone in movimento a causa delle caratteristiche stratigrafiche ed idrogeologiche. Le particelle 652 e 122 risultano coltivate parzialmente ad ulivi, mentre la 130 e la 853, pertinenziale ai fabbricati, sono incolte.



P.la 652 (parte coltivata)



P.la 122



P.la 652 (parte non coltivata -più della metà)



### **QUESITO n. 3: identificazione catastale del bene pignorato**

Premesso che alcuni manufatti non sono legittimati e non sono censiti catastalmente, come l'abitazione, dalle visure effettuate la consistenza pignorata, che in sostanza si configura sul deposito in acciaio ( falegnameria), sulla stalla di pochi metri quadrati, sulla parte di abitazione in muratura annessa al senso livello dell'abitazione in prefabbricato di legno e nei terreni circostanti, pertinenziali all'abitazione e circostanti a detta particella, comunque nel seguente modo identificata:

Comune di **CAPOSELE (B674A) (AV) Sezione CAPOSELE**

Foglio **18** Particella **122**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 2,39**

agrario **Euro 4,43**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Superficie: **1.320 m2**

Foglio **18** Particella **652**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 6,80**

agrario **Euro 12,63**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Superficie: **3.763 m2**

Foglio **18** Particella **130**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 0,72**

agrario **Euro 1,34**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Superficie: **400 m2**

Foglio 18 Particella 893

**Classamento:**

Rendita: **Euro 93,99**

Categoria **C/2a)**, Classe **1**, Consistenza **91 m2**

Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 893 Subalterno 2

**Indirizzo:** CONTRADA OCCHIARO n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **95 m2**

Foglio 18 Particella 893

**Classamento:**

Rendita: **Euro 7,59**

Categoria **C/6a)**, Classe **1**, Consistenza **7 m2**

Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 893 Subalterno 3

**Indirizzo:** CONTRADA OCCHIARO n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **9 m2**

Foglio 18 Particella 893

**Classamento:**

Rendita: **Euro 69,72**

Categoria **A/4a)**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 893 Subalterno 4

**Indirizzo:** CONTRADA OCCHIARO Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **64 m2** Totale escluse aree scoperte b):  
**64 m2**



1. XXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX)

nata a XXXXXXXXXXX (SA) il XXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1

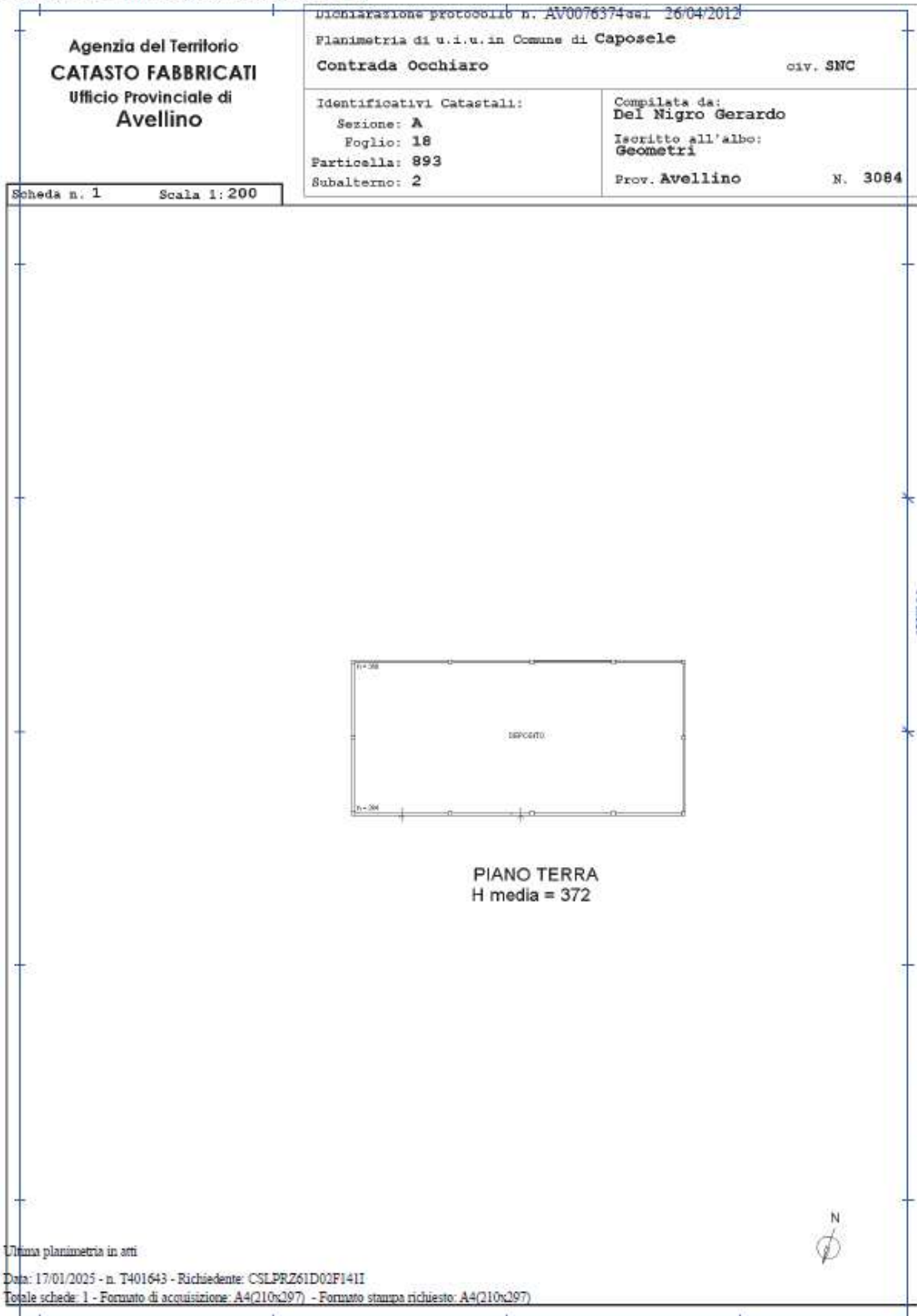
**In merito alle difformità catastali si rimanda ai grafici seguenti.**

Data: 17/01/2025 - n. PROT. 1681 - Richiedente: CSL/PRZ/61D02/F1411

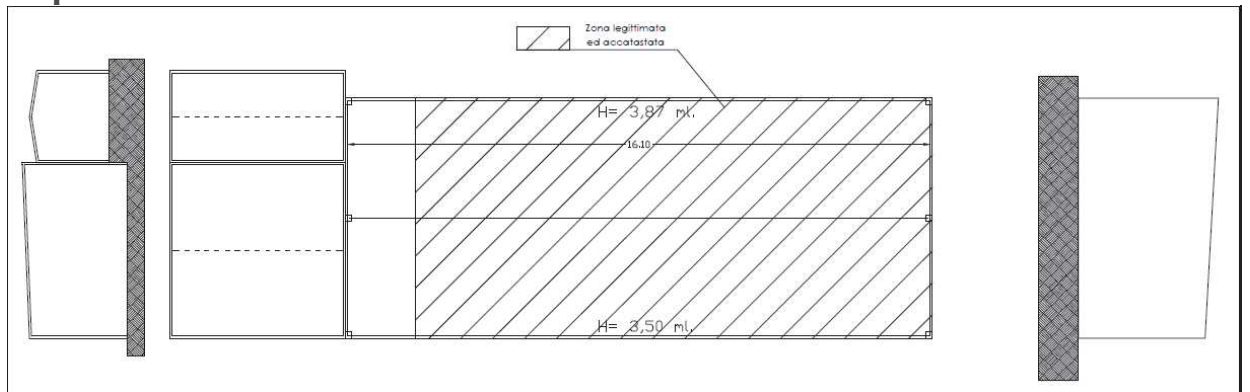
<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Avellino</b>	Dichiarazione prototipica n. AV0078577 del 16/04/2019	
	Planimetria di u.i.m. in Comune di <b>Caposele</b> Contrada <b>Occhiaro</b> circ. <b>58C</b>	
Scheda n. <b>1</b> Scala <b>1:200</b>	Identificativi Catastali: Sezione: <b>A</b> Foglio: <b>18</b> Particella: <b>893</b> Subalterno: <b>3</b>	Compilata da: <b>Del Nigro Gerardo</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Avellino</b> N. <b>3084</b>
	 <b>PIANO TERRA</b> <b>H = 185</b>	
Ultima planimetria in atti		
Data: 17/01/2025 - n. PROT. 1681 - Richiedente: CSL/PRZ/61D02/F1411 Foglio scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Catasto dei Fabbricati - Estrazione al 17/01/2025 - Comune di CAPOSELE (AV) - circ. 58C, scheda A - Foglio 18 - Particella 893 - Subalterno 3 - COORDINATA OCCIDENTALE n. 89C Base 2

Data: 17/01/2025 - n. T401643 - Richiedente: CSLPRZ61D02F1411

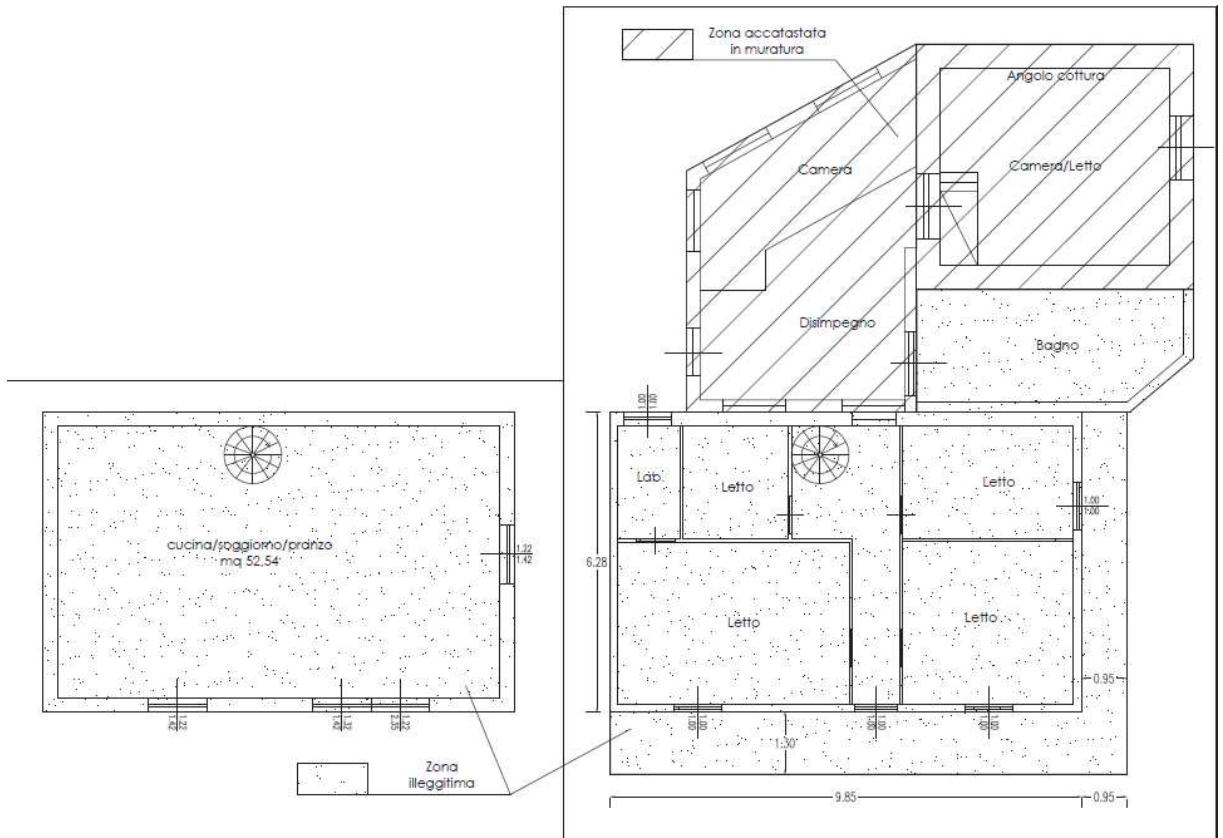


## Deposito



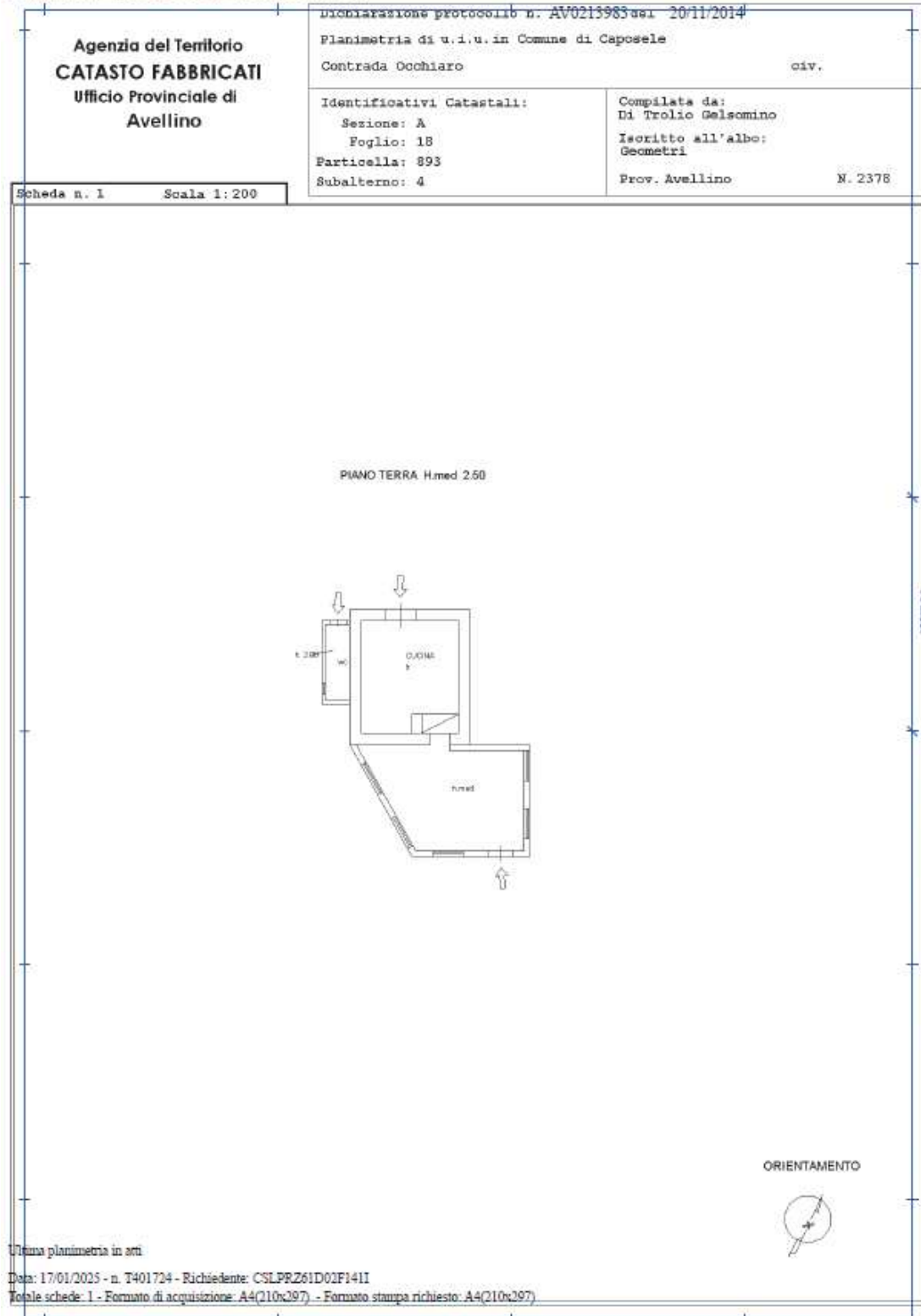
## Planimetria rilevata

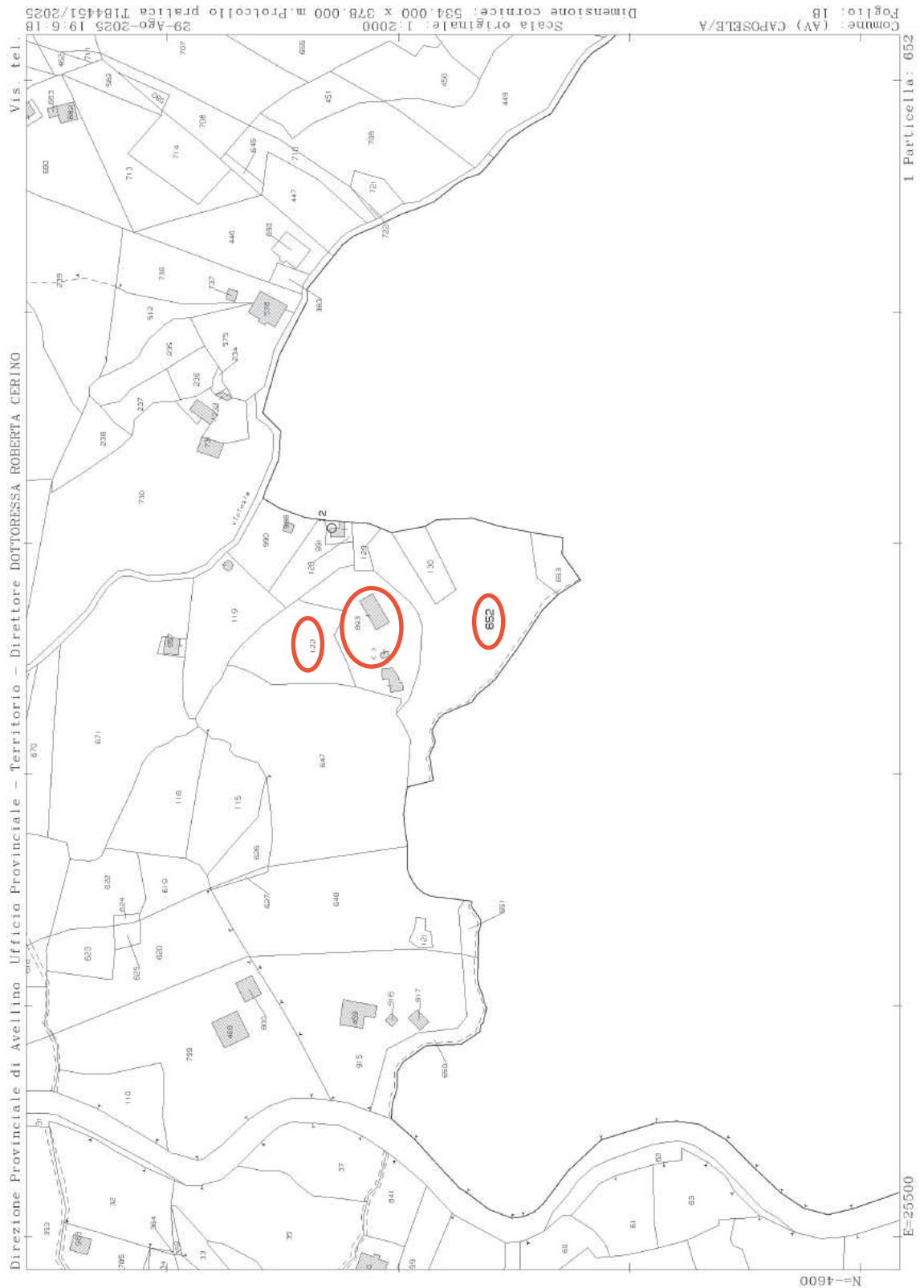
## Abitazione



## Planimetria rilevata

Data: 17/01/2025 - n. T401724 - Richiedente: CSLPRZ61D02F1411





**QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto.**

Il lotto di vendita è costituito dalla piena proprietà di terreni ed alcune unità immobiliare a destinazione deposito, stalla ed abitazione, ubicate in una zona estremamente periferica, a destinazione agricola, del comune di Caposele nel seguente modo identificata:

Comune di **CAPOSELE (B674A) (AV) Sezione CAPOSELE**

Foglio **18** Particella **122**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 2,39**

agrario **Euro 4,43**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Superficie: **1.320 m2**

Foglio **18** Particella **652**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 6,80**

agrario **Euro 12,63**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Superficie: **3.763 m2**

Foglio **18** Particella **130**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 0,72**

agrario **Euro 1,34**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Superficie: **400 m2**

Foglio **18** Particella **893**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 93,99**

Categoria **C/2a)**, Classe **1**, Consistenza **91 m2**

Sez. Urb. A Foglio **18** Particella **893** Subalterno **2**  
**Indirizzo:** CONTRADA OCCHIARO n. SNC Piano T  
**Dati di superficie:** Totale: **95 m2**

Foglio **18** Particella **893**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 7,59**

Categoria **C/6a**), Classe **1**, Consistenza **7 m2**

Sez. Urb. A Foglio **18** Particella **893** Subalterno **3**

**Indirizzo:** CONTRADA OCCHIARO n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **9 m2**

Foglio **18** Particella **893**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 69,72**

Categoria **A/4a**), Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

Sez. Urb. A Foglio **18** Particella **893** Subalterno **4**

**Indirizzo:** CONTRADA OCCHIARO Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **64 m2** Totale escluse aree scoperte b):  
**64 m2**

1. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX)

nata a XXXXXXXXXXXX (SA) il XXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1

## ABITAZIONE

Costituita da una struttura in muratura e legno, per la parte in prefabbricato, con infissi, monovetro in alluminio o legno, distribuita su due livelli nel seguente nodo definiti:

-I° Livello, quota aia antistante, un unico ambiente, adibito a zona living-pranzo;

-II° Livello, raggiungibile dall'interno, mediante piccola scala a chiocciola, oppure dall'esterno, attraverso camminamento pedonale che si sviluppa lungo la rampa che porta al piano superiore, sovrastante il livello sottostante, realizzato con un prefabbricato in legno, tipo quelli del post sisma '80, rimontato in sito, in cui, vi sono quattro camere da letto, un disimpegno ed un laboratorio, e da una zona esistente in muratura portante, inglobata, attraverso un varco creato nella muratura, alla struttura prefabbricata adiacente, in cui, sono presenti un disimpegno, due camere, delle quali una con angolo cottura all'interno; nello spazio rimanente tra le due strutture, per continuità è stato realizzato un bagno a servizio di tutto il livello.

#### DEPOSITO-LABORATORIO (FALEGNAMERIA)

Deposito con struttura in acciaio, difforme da quanto autorizzato, a sua volta annesso a due piccole baracche di cantiere in acciaio, adibito a laboratorio di falegnameria, avente forma rettangolare, con una soletta di cemento come pavimentazione, infissi in policarbonato a monovetro, con copertura ad unica falda, come meglio evidenziato nel seguente grafico

#### TETTOIA PER RICOVERO MEZZI

tettoia in acciaio per ricovero mezzi, di dimensioni 6.10 x 6.85, con pilastri in acciaio e ricoperta con pannelli sandwich

## STALLA

Piccolo manufatto in muratura portante, privo di energia elettrica, con piccola porta in ferro, adibito a deposito.

## TERRENI

Terreni agricolo con pendenza medio alta, con alcune zone in movimento a causa delle caratteristiche stratigrafiche ed idrogeologiche. Le particelle 652 e 122 risultano coltivate parzialmente ad ulivi, mentre la 130 e la 853, pertinenziale ai fabbricati, sono incolte.

### **Confini** (rif. allegato estratto di mappa)

La consistenza confina:

- Nord con p.lla 119;
- Est con p.lla 333-332-75-12-991-990
- Sud con p.lla 653-13
- Ovest con p.lla 647-389

**PREZZO BASE euro 27.768,64**

**Diconsi (Ventisettemilasettecentosessantotto/64)**

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

Atto di compravendita ricevuto dal Notaio Laura Romano, in data 10 maggio XXXXX, repertorio n. XXXXX, con il quale XXXXXXXXXXXX, nato a Caposele il 20 dicembre XXXXX ha acquistato gli originari appezzamenti di terreno individuato al catasto terreni al foglio 18 particelle 122, 123, 124, 125 e 126, da XXXXXXXXXXXX Nato a Caposele il 30 giugno XXXXX.

Atto di compravendita ricevuto dal Notaio Alessandra Corona, in data 18 dicembre XXXXX, repertorio n. XXXXX, con il quale XXXXX XXXXX ha alienato a XXXXX XXXXX, gli immobili oggetto del pignoramento; si precisa che risulta annotata al n. XXXXX in data 24 maggio XXXXX la sentenza del Tribunale di Avellino n. XXXXX del 4 aprile XXXXX, con la quale il Tribunale di Avellino, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da XXXXX XXXXX, in proprio e quale esercente la responsabilità genitoriale su XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, in uno a XXXXX XXXXX, nei confronti di XXXXX XXXXX, nonché di XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, ha accolto la domanda e ha dichiarato inefficace in favore di XXXXX XXXXX, in proprio e quale esercente la responsabilità genitoriale su XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX della vendita di cui all'atto per Notar Corona.

Si precisa inoltre che nel citato atto per Notar Corona, in merito alla provenienza del terreno individuato al foglio 18 particella 130 l'alienante XXXXX XXXXX ha dichiarato di averlo usucapito a seguito di possesso ultraventennale.

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

La consistenza oggetto di perizia, come anticipato, ricade in zona periferica a destinazione prettamente agricola del Comune di Caposele, priva di reti fognarie, servita da viabilità comunale secondaria. In particolare, il lotto in questione, in cui ricadono gli immobili di esigua entità, è accessibile mediante servitù di passaggio sterrata, gravante su particelle confinanti. In merito agli immobili rilevati durante i sopralluoghi effettuati, come specificato nei punti precedenti, non è stata trovata documentazione in grado di legittimare quanto riscontrato.

In particolare, per l'abitazione è stata trovata una SCIA, prot. XXX del XXXXX XXXXX, con cui si chiedeva l'autorizzazione per realizzare un muro in blocchi, per sostegno al terrapieno su cui gravava un fabbricato esistente in muratura, al fine di realizzare un piazzale pavimentato in cemento da utilizzare come essiccatoio per i prodotti agricoli. Per tale SCIA, veniva richiesta integrazione, con sospensione della stessa, con prot. n. XXXXX del 18.03.2013. Precedentemente, in data 15.02.2013 con prot. XXXXX, veniva richiesta dalla sig. XXXXX XXXXX, l'autorizzazione temporanea, limitata al solo periodo per la lavorazione ed essiccazione dei prodotti agricoli, al montaggio di un prefabbricato leggero in legno, di dimensioni 8.95 x 7.60 ml, sulla piazzola esistente come essiccatoio. Nella realtà, il montaggio del prefabbricato è diventato permanente, le dimensioni sono diverse, 8.95 x 6,28 ml, e non è stato montato

sul piazzale esistente, ma bensì su un muro perimetrale, a completamento di quello di contenimento esistente, con sovrastante solaio, a quota leggermente superiore del fabbricato esistente in muratura, annesso alla zona notte del II° livello, così come descritto nel paragrafo dell'identificazione e descrizione del bene.

A tal proposito, si fa presente che detto fabbricato in muratura è l'unica porzione legittimità, essendo stato autorizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria n.09 del 03.07.2012.

In riferimento al deposito, utilizzato come laboratorio ( falegnameria), risulta agli atti del comune la richiesta, a nome di XXXXX XXXXX con prot. XXXXX del 06.05.20, per la realizzazione di una tettoia in ferro, da adibire per ricovero di mezzi, di dimensioni in pianta 16.00 x 6.50 ml, con altezza alla gronda di ml. 3.05. Tale autorizzazione, fermo restando la difformità della sagoma, relativa ad una superficie rettangolare di 122.64 mq, potrebbe legittimare parzialmente il deposito rilevato che, a meno della baracca metallica più grande, risulta in pianta circa 119.00 mq.

Inoltre, dall'allegato Certificato di destinazione Urbanistica (CDU), emerge il seguente stralcio:

Le particelle 130\*652 e parte della p.lla 122 del foglio n.18, sono destinate dallo strumento urbanistico vigente, in parte a **Z.T.O. di tipo EO (Agricola Ordinaria)**. La restante parte della particella 122 del foglio n. 18 è destinata dallo strumento urbanistico vigente a **Z.T.O. di tipo EP (Agricola Produttiva)** Con le limitazioni del PSAI.-

**PSAI AUTORITA' DI BACINO**

Le particelle n° 122\*130\*652 del foglio n. 18, sono assoggettaea dal PSAI a Rischio Reale da frana **Rf2** Pericolosità Reale **Pf2** disciplinati dagli artt. 15,16,17,18, 27 e 28 ed altri delle N.T.A. del PSAI, in vigore con pubblicazione nella gazzetta ufficiale n. 247 del 22.10.2012, con le modifiche delle N.T.A. pubblicate nella gazzetta ufficiale Regione Campania n. 38 del 15.07.2013, coordinate con il testo unico approvato con Delibera Comitato Istituzionale n. 22 del 02.08.2016.- Inoltre le suddette particelle sono assoggettate dal vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30.12.1923, è gravate dalla fascia di rispetto dei torrente ex lege R.14/82.-

Per quanto non espresso in merito ai vincoli e parametri urbanistici,  
si rimanda al documento completo allegato.

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

In fase di sopralluogo si è appurato che la consistenza è posseduta dalla diretta proprietaria utilizzata come propria abitazione, infatti, le operazioni peritali si sono sviluppate alla presenza della sig.ra XXXXX XXXXX XXXXX (CF XXXXX XXXXX), nata a OLIVETO CITRA (SA) il XXXXX, come si rileva anche dal verbale di sopralluogo allegato.

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

Da verifiche effettuate sulla documentazione estratta presso l'Agazia del Territorio e dal Certificato di Destinazione Urbanistica non risulta che i beni ricadono su suolo demaniale

### QUESITO n. 10: esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle visure ipotecarie eseguite non risultano pesi ed oneri di altro tipo, oltre a quelli già citati nel punto precedente.

Invece, per quanto rilevato in difformità, la parte dell'abitazione abusiva andrebbe rimosso e smaltita, anche perché grava su una porzione di terreno di riporto in movimento con numerose lesioni sul piazzale e sul piano di campagna.

A tal proposito, si è ipotizzata una demolizione della parte abusiva anche per l'esiguo stato di consistenza strutturale e lo stato di conservazione in cui si presenta

Per valutare tale intervento, si è fatto riferimento alla seguente voce, prevista per dette opere, nel Tariffario LL.PP. Regione Campania 2025

El CAM25_R02.020.005.A (CAM)	Demolizione parziale o totale di fabbricati Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso pontelli, ponti di servizio, schermature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno euro (quindici04)	mc	15,04
------------------------------	---	----	-------

- Per cui si ha  
 $6,28 \times 9,85 \times 6,00 \text{ (Alt)} = \text{mc } 371,15$   
 $\text{mc. } 371,15 \times 15,04 = \text{€ } 5.582,06;$
  - Pratica amministrativa al comune per demolizione e smaltimento compreso oneri tecnici  
 $\text{€ } 1500,00;$
  - Aggiornamento planimetrie catastale per la parte a deposito, comprensivo di costi di presentazione e rilievo  
 $\text{€ } 500,00$
- TOTALE € 7.586,06**

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

La consistenza non è gravata da spese condominiali o di gestione di altro tipo, al di fuori di quelle delle utenze indispensabili per la vivibilità del bene, che non sono state fornite dai proprietari al momento dell'accesso.

## QUESITO n. 12: valutazione dei beni

Di seguito, viene individuato il valore commerciale della consistenza oggetto di pignoramento, tenendo conto delle caratteristiche dei cespiti, dell'ubicazione, dei collegamenti con la viabilità principale di collegamento e con servizi limitrofi del centro abitato.

Ai fine della valutazione dei beni, sono stati presi in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, considerando l'andamento del mercato immobiliare (rif. Osserv. Immobiliare allegato), tenendo conto del grado di urbanizzazione, della disponibilità dei servizi, che hanno contribuito alla definizione dei seguenti prezzi di mercato, applicato alle seguenti superfici calcolate (rif. tabella):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: CAPOSELE

Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

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	390	480	L	1,5	2,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	480	540	L	2	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	430	480	L	1,5	2	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	320	430	L	1,4	1,7	L
Box	NORMALE	280	410	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	Ottimo	540	640	L	2,3	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	430	540	L	1,8	2,3	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: CAPOSELE

Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	270	340	L	1,2	1,5	L
Magazzini	Ottimo	340	390	L	1,5	1,9	L
Negozi	NORMALE	340	410	L	1,4	1,9	L
Negozi	Ottimo	410	490	L	1,7	2,2	L



UFFICIO del territorio di AVELLINO

Data: 26/02/2019  
Ora: 11.41.27

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n.1 del 01/02/2019

Pubblicazione sul BUR  
n- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 ALTO SABATO Comuni di: CHIUSANO DI S. DOMENICO, SALZA IRPINA, SERINO, SOLOFRA, SORBO SERPICO, VOLTURARA IRPINA				REGIONE AGRARIA N°: 6 ALTO SELE E ALTO CALORE IRPINO Comuni di: BAGNOLI IRPINO, CALABRITTO, CAPOSELE, LIONI, MONTELLA, SENERCHIA, TEORA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5380,00				6300,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	5590,00				6300,00			
CANNETO					9890,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	15890,00	SI	SI		13480,00	SI	SI	
INCOLTO PRODUTTIVO	2770,00				3590,00			
NOCCIOLETO	13330,00							
ORTO IRRIGUO					24290,00			
PASCOLO	4200,00				5180,00			
PASCOLO ARBORATO					5590,00			
PASCOLO CESPUGLIATO					4200,00			
PRATO	7330,00							
QUERCETO					5590,00			
SEMINATIVO	10300,00				7020,00			
SEMINATIVO ARBORATO	15320,00				10300,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	29260,00				11530,00			

Bisogna far presente che, in considerazione dell'esigua entità strutturale, architettonica e funzionale, nonché, delle difformità e/o abusi edilizi con le conseguenti problematiche urbanistiche, in un contesto di aree vincolate idrogeologicamente e classificate a rischio medio idrogeologico, è complicato individuare un valore di potenziale vendita, comunque, facendo riferimento ai parametri delle tabelle precedenti, relative alle condizioni più basse di valutazione, decurtate ulteriormente per tenere conto di tutte le limitazioni e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni si è giunti ai seguenti tali valori per gli immobili valutabili:

Abitazione (solo parte legittimata)	300,00 €/mq
Stalla	150,00 €/mq
Deposito in lamiera metallica	100,00 €/mq
Terreni (uliveto)	1,00 €/mq
Terreni (incolto)	0,50 €/mq

	Destinazione	Superfici	coeff.ragg.	costo €/mq	costo €/mq	
	Stalla	9,00		150,00	1350,00	
	Residenza	64		300,00	19200,00	
	Terreni (uliveto)	5083,00		1,00	5083,00	
	Terreni (incolto)	3520,00		0.50	1760,00	
	Deposito-Laboratorio					
	Deposito	119,00		100,00	11900,00	
	<b>VALORE COMMERCIALE</b>					<b>39.293,00</b>

Si rappresenta che i valori considerati sono così bassi anche in funzione dello stato franoso presente nella zona, che comporta diffuse lesioni nelle murature portanti, nei piazzali antistanti e pavimentazioni interne, nonché, di altri manufatti in stato precario di equilibrio (pali della rete elettrica), proprio per i movimenti franosi in atto. Ai fini della determinazione del PREZZO A BASE D'ASTA, bisogna tenere conto della presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, di pesi di altro tipo o di costi per la legittimazione del bene, nel caso di situazioni abusive o da sanare.

Nello specifico, bisogna decurtare il costo dovuto all'onere per legittimare il bene, descritto al punto precedente, pari ad € 7.586,06.

Inoltre, ipotizzando una vendita forzosa, si ipotizza un ulteriore abbattimento del 10%, che tenga conto di tutti gli oneri necessari alla vendita del bene pignorato.

Pertanto, si avrà un prezzo a base d'asta pari

<b>VALORE COMMERCIALE</b>				<b>39.293,00</b>
a detrarre				
oneri per legittimazione del bene				<b>7.586,06</b>
oneri per vendita forzata pari al 10% del valore stimato				<b>3.929,30</b>
		<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>		<b>27.77764</b>

## Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si ribadiscono le conclusioni a cui si è giunti:

### LOTTO DI VENDITA

La consistenza oggetto di perizia ricade in zona periferica a destinazione prettamente agricola del Comune di Caposele, priva di reti fognarie, servita da viabilità comunale secondaria. In particolare, l'area in questione, in cui ricadono gli immobili di esigua entità, è accessibile mediante servitù di passaggio sterrata, gravante su particelle confinanti.

Globalmente, la zona è caratterizzata dalla presenza di case isolate di tipo rurale, ad uno a due piani fuori terra con corte antistante ed annesse, per la maggior parte, ai terreni circostanti coltivati o a bosco (rif. estratto di foglio di mappa). Tra l'altro, la zona in questione, come meglio specificato in seguito, per l'andamento orografico e condizioni idrogeologiche, ricade in zona classificata a rischio frana dall'Autorità di Bacino, per cui, vincolata ai fini di una trasformazione dei luoghi o alla possibilità edificatoria dell'area

Il lotto di vendita è costituito dalla piena proprietà di unità immobiliare e terreni a destinazione agricola, ubicata in una estremamente periferica del comune di Caposele nel seguente modo identificata

Comune di **CAPOSELE (B674A) (AV) Sezione CAPOSELE**

Foglio **18** Particella **122**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 2,39**

agrario **Euro 4,43**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Superficie: **1.320 m2**

Foglio **18** Particella **652**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 6,80**

agrario **Euro 12,63**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Superficie: **3.763 m2**

Foglio 18 Particella 130

**Classamento:**

Redditi: dominicale **Euro 0,72**

agrario **Euro 1,34**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 3

Superficie: **400 m2**

Foglio 18 Particella 893

**Classamento:**

Rendita: **Euro 93,99**

Categoria **C/2a)**, Classe 1, Consistenza **91 m2**

Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 893 Subalterno 2

**Indirizzo:** CONTRADA OCCHIARO n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **95 m2**

Foglio 18 Particella 893

**Classamento:**

Rendita: **Euro 7,59**

Categoria **C/6a)**, Classe 1, Consistenza **7 m2**

Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 893 Subalterno 3

**Indirizzo:** CONTRADA OCCHIARO n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **9 m2**

Foglio 18 Particella 893

**Classamento:**

Rendita: **Euro 69,72**

Categoria **A/4a)**, Classe 1, Consistenza **2,5 vani**

Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 893 Subalterno 4

**Indirizzo:** CONTRADA OCCHIARO Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **64 m2** Totale escluse aree scoperte b): **64 m2**

**1. XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX)**

nata a XXXXXXXXXX (SA) il XXXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1

La consistenza è costituita nel seguente modo:

ABITAZIONE

Costituita da una struttura in muratura e legno, per la parte in prefabbricato, con infissi, monovetro in alluminio o legno, distribuita su due livelli nel seguente nodo definiti:

-I° Livello, quota aia antistante, un unico ambiente, adibito a zona living-pranzo;

-II° Livello, raggiungibile dall'interno, mediante piccola scala a chiocciola, oppure dall'esterno, attraverso camminamento pedonale che si sviluppa lungo la rampa che porta al piano superiore, sovrastante il livello sottostante, realizzato con un prefabbricato in legno, tipo quelli del post sisma '80, rimontato in sito, in cui, vi sono quattro camere da letto, un disimpegno ed un laboratorio, e da una zona esistente in muratura portante, inglobata, attraverso un varco creato nella muratura, alla struttura prefabbricata adiacente, in cui, sono presenti un disimpegno, due camere, delle quali una con angolo cottura all'interno; nello spazio rimanente tra le due struttura, per continuità è stato realizzato un bagno a servizio di tutto il livello.

#### DEPOSITO-LABORATORIO (FALEGNAMERIA)

Deposito con struttura in acciaio, difforme da quanto autorizzato, a sua volta annesso a due piccole baracche di cantiere in acciaio, adibito a laboratorio di falegnameria, avente forma rettangolare, con una soletta di cemento come pavimentazione, infissi in policarbonato a monovetro, con copertura ad unica falda, come meglio evidenziato nel seguente grafico

#### TETTOIA PER RICOVERO MEZZI

tettoia in acciaio per ricovero mezzi, di dimensioni 6.10 x 6.85, con pilastri in acciaio e ricoperta con pannelli sandwich

## STALLA

Piccolo manufatto in muratura portante, privo di energia elettrica, con piccola porta in ferro, adibito a deposito.

## TERRENI

Terreni agricolo con pendenza medio alta, con alcune zone in movimento a causa delle caratteristiche stratigrafiche ed idrogeologiche. Le particelle 652 e 122 risultano coltivate parzialmente ad ulivi, mentre la 130 e la 853, pertinenziale ai fabbricati, sono incolte.

### **Confini** (rif. allegato estratto di mappa)

La consistenza confina:

- Nord con p.lla119;
- Est con p.lla 333-332-75-12-991-990
- Sud con p.lla 653-13
- Ovest con p.lla 647-389

### **Stato di Possesso**

Al momento del sopralluogo, effettuato alla presenza del Custode, il bene era in possesso ai proprietari

**PREZZO BASE euro 27.768,64**

**Diconsi (Ventisettemilasettecentosessantotto/64)**

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto  
Avellino 11.08.2025

Il Tecnico  
Ing. Patrizio Ciasullo



### Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed allegati:

- 1) Elaborato fotografico
- 2) Nomina e giuramento;
- 3) Verbali di sopralluogo;
- 4) Estratto di mappa, planimetrie e visure catastali;
- 5) Richiesta di accesso atti al comune e PEC;
- 6) Elaborati grafici del progetto di ricostruzione e delle CILA per manutenzione straordinaria;
- 7) Titolo di proprietà;
- 8) Valori di Mercato da piattaforme nazionali di mediazione immobiliare;
- 9) Avvenuta trasmissioni della CTU alle parti;