

TRIBUNALE di AVELLINO – Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari
G.E.: dott.ssa Patrizia Grasso

Consulenza Tecnica d'Ufficio
procedimento n. di ruolo generale: 84/2025

Avellino: 05.03.2026

Creditore:

Mediobanca Premier S.p.A. (già CheBanca S.p.A.)

rapp.ta dall

Debitori:

L'Esperto: **ing. Francesco Cataldo**



ing. Francesco Cataldo
 p.zza Dante Alighieri 2
 83040 Chiusano Di San Domenico (AV)
 tel. 0825/985029 - cell. 3356568893
 pec: francesco.cataldo@ingegneriavellino.it

TRIBUNALE di AVELLINO – Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d’Ufficio n. di ruolo generale: 84/2025

➤ **Mediobanca Premier S.p.A. (già Che Banca S.p.A.)** **creditore**
 rapp.ta dall' [REDACTED]
 pec: [REDACTED]

➤ [REDACTED] **debitori**

G.E.: dott.ssa Patrizia Grasso

C.T.U. ing. Francesco Cataldo

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

1. Premesse e Mandato	3
2. Svolgimento Operazioni di Consulenza.....	6
3. Identificazione dei beni oggetto di vendita	8
4. Descrizione dei beni	11
4.1 Appartamento piano primo - Foglio 1 particella 1212 sub 28	11
4.2 Box Garage piano S1 - Foglio 1 particella 1212 sub 14	11
5. Verifica Regolarità	23
5.1 Autorizzazioni Edilizie	23
5.2 Conformità Edilizia	23
5.3 Verifica di conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	23
5.4 Verifica di conformità planimetrie catastali	24
6. Criterio e Metodo di Stima adottato	25
7. Stima del più probabile Valore di Mercato:	31
7.1 Consistenza e Calcolo Superfici	31
7.2 Stima Sintetica Comparativa	32
11. Scheda Sintetica	35



ALLEGATI

- Verbale di Sopralluogo All. 1
- Rilievo Fotografico All. 2
- Rilievo C.T.U.: pianta piano primo sub 28 – pianta piano S1 sub 14 All. 3
- Atti Catastali All. 3.1
 - Estratto di Mappa Foglio 1 All. 3.1
 - Visura Storica per Immobile unità F. 1 part. 1212 sub 14 All. 3.2
 - Visura Storica per Immobile unità F. 1 part. 1212 sub 28 All. 3.3
 - Elaborato Planimetrico fabbricato F. 1 part. 1212 All. 3.4
 - Planimetria Catastale: unità F. 1 part. 1212 sub 14 All. 3.5
 - Planimetria Catastale: unità F. 1 part. 1212 sub 28 All. 3.6
- Permessi di Costruire – Autorizzazioni EdilizieAll. 4
 - Concessione Edilizia n. 4843 del 23.10.2000 All. 4.1
 - Permesso di Costruire n. 5188 del 03.05.2006 All. 4.2
 - Permesso di Costruire n. 5188 del 03.05.2006: Stralcio Elaborati Grafici - piano seminterrato All. 4.3
 - Permesso di Costruire n. 5188 del 03.05.2006: Stralcio Elaborati Grafici - piano primo All. 4.4
 - Autorizzazione di Agibilità prot. 17769 del 05.10.2010 All. 4.5
- ComunicazioniAll. 5



Ill. mo Sig. G.E. dr.ssa Patrizia Grasso

1. PREMESSE e MANDATO

Con provvedimento del 17.10.2025, notificato in pari data, l'Ill.mo G.E. dr.ssa Patrizia Grasso nominava me sottoscritto, ing. Francesco Cataldo residente in Avellino alla via Padre Alessandro De Meo n. 2, con studio tecnico in Chiusano Di San Domenico (AV) alla piazza Dante Alighieri n. 2, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 1179, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. R.G.E. 84/2025 affidandomi i seguenti:

QUESITI

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 PROCEDENTE 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 oggetti 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 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 della 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 compreso 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 sussistono 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 l'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 su 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 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 ciascun 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 ed 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.
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.
- 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 evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù.
- 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 del 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 alleggi, 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 compreso 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, 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 sul 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:**
 - i. 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 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 45 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. **Allegghi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari.** In caso di trasmissione di note a norma dall'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 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 personali 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.;**
- 8. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
- 9. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, 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.

2. SVOLGIMENTO delle OPERAZIONI di CONSULENZA

Preliminarmente si è proceduto ad esaminare i documenti e gli atti del procedimento, verificando che la documentazione depositata agli atti (art. 567 c.p.c.) risultava essere corretta e completa, effettuati quindi nuove visure aggiornate presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio verificandone la conformità rispetto ai documenti già in atti.



Per pianificare le operazioni di sopralluogo e contattare la parte debitrice (al fine di prospertargli con chiarezza l'incarico ricevuto), contattai telefonicamente il custode giudiziario, avv. Vincenzo Matarazzo, concordando congiuntamente l'accesso alle unità immobiliari oggetto di pignoramento per il giorno 25.11.2025 alle ore 15:00.

In tale data (*cfr. verbale primo sopralluogo*), presso gli immobili staggiti di cui alla procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. n. 84/2025 del Tribunale di Avellino siti nel Comune di Solofra (AV) e di proprietà dei debitori esegutati: [REDACTED]

[REDACTED] convenne, unitamente al sottoscritto ed all'avv. Vincenzo Matarazzo:

- s. [REDACTED] in qualità di debitrice esegutata.

Prima di accedere all'unità immobiliare pignorata fu mostrato e dato lettura del provvedimento riguardante la nomina del custode e del mandato affidato al sottoscritto C.T.U.

Si procedette quindi all'accesso al fine di verificare lo stato di manutenzione e conservazione, nonché per riscontrare la presenza (o meno) di terzi occupanti verificando che:


- gli immobili pignorati (costituiti da un appartamento ed un garage) risultano in uso ai debitori (e famiglia) esegutati;
- all'interno dei cespiti pignorati sono presenti beni mobili ed arredi di proprietà dei debitori.

Durante tale accesso eseguii inoltre una dettagliata ricognizione dello stato dei luoghi effettuando un dettagliato fotografico e metrico (*cfr. allegato 2 - 3*), degli immobili oggetto del procedimento in oggetto verificando nel contempo la conformità dello stato di essi rispetto alle risultanze documentali.



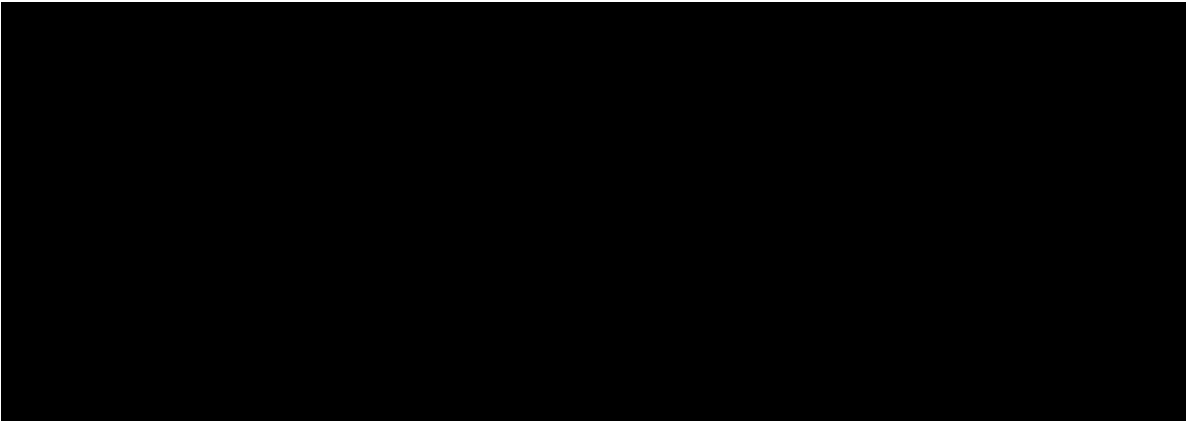
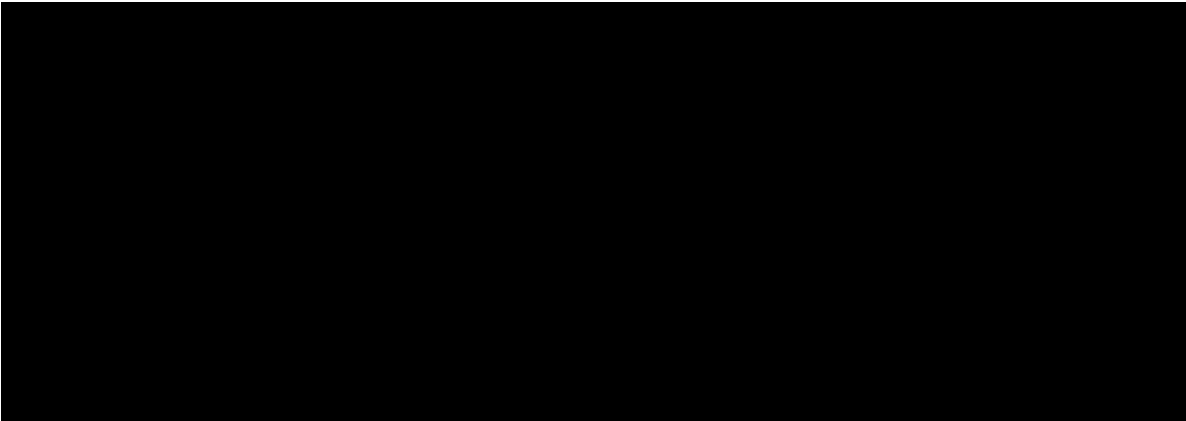
3. IDENTIFICAZIONE dei BENI OGGETTO di VENDITA

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.

Gli immobili pignorati nella procedura esecutiva R.G.E.I. n. 84/2025, di proprietà dei  così come dall'atto di pignoramento del 26.06.2025 (notificato il 11.07.2025) sono costituiti da:

1. unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Solofra (AV) alla Via Cerzeta n. 63 (ex 27/A), interno 9 censita in catasto alla Sezione Urbana A – Foglio 1 particella 1212 sub 28 – categoria A/2 – classe 2 – piano 1° – vani 5,5 – superficie mq 129 – rendita € 340,86;
confinante a nord-ovest con vano scala (bene comune censito al sub 2) e con unità immobiliare censita al sub 28, a nord-est con unità immobiliare censita al sub 27, a sud-est con area esterna (bene comune censito al sub 3) ed a sud-ovest con area esterna;
2. unità immobiliare destinata a box auto sita in Solofra (AV) alla Via Cerzeta n. 63 (ex 27/A) censito in catasto alla Sezione Urbana A – Foglio 1 particella 1212 sub 14 – piano S1 – categoria C/6 – classe U – consistenza mq 16 – rendita € 45,45;
confinante a sud-ovest con corsia di accesso (bene comune censito al sub 3), a sud-est con box garage censito al sub 15, a nord-est con box garage censito al sub 10 ed a nord-est con box garage censito al sub 13.

I suddetti immobili risultano di proprietà dei signori:

- 
- 

in virtù del seguente titolo:



I beni pignorati, composti da due unità immobiliari (destinati rispettivamente ad abitazione e box garage) costituiscono un unico lotto di vendita.



4. DESCRIZIONE dei BENI

4.1 Appartamento piano primo censito al Foglio 1 particella 1212 sub 28

Box garage piano S1 censito al Foglio 1 particella 1212 sub 14

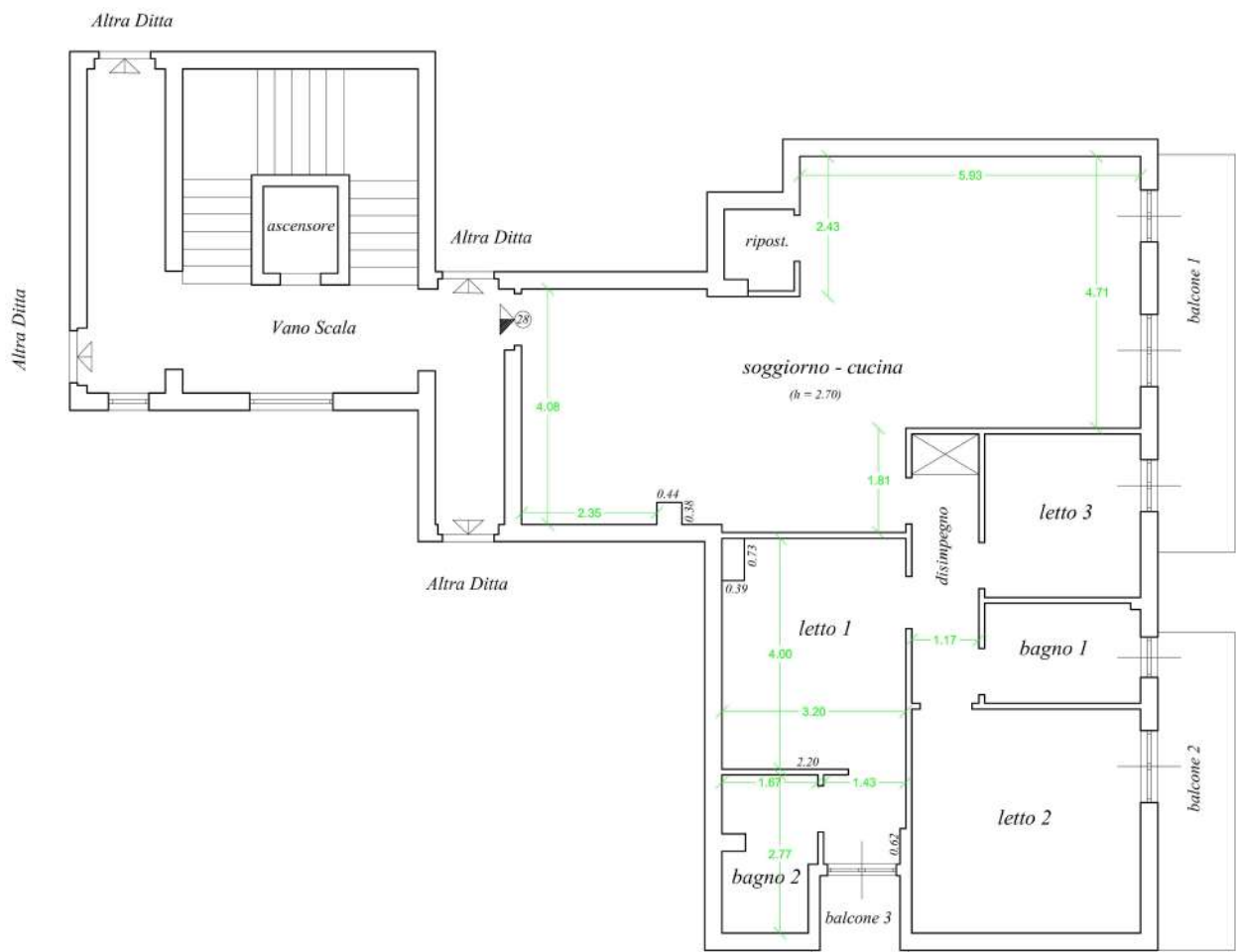
ubicati all'interno del Fabbricato di Via Cerzeta censito al Foglio 1 particella 1212

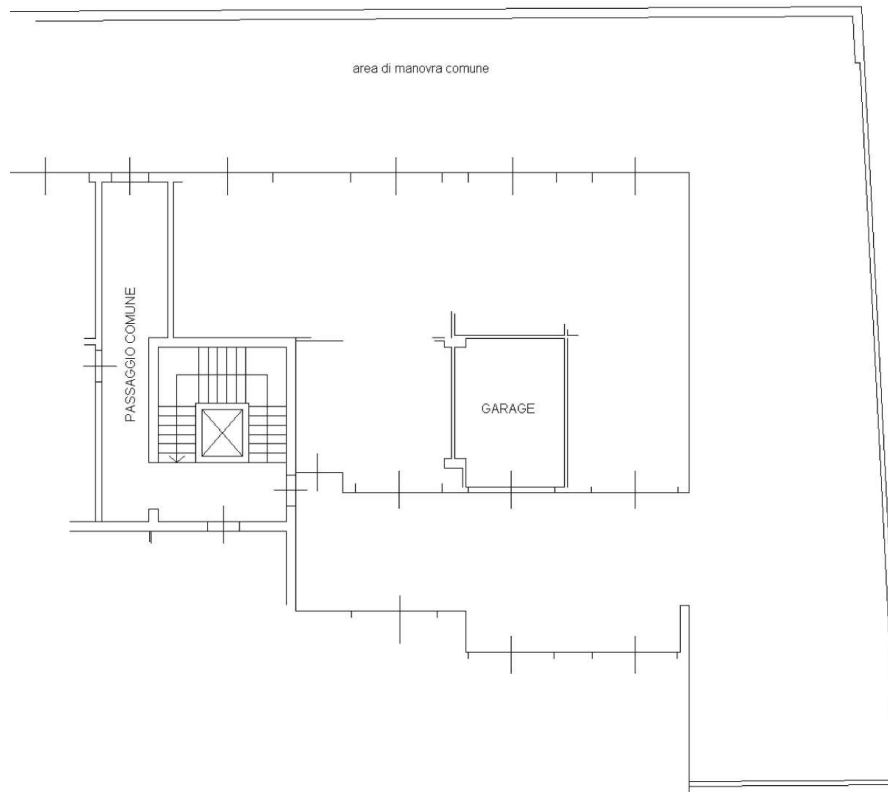
- Appartamento, censito in catasto alla Sezione Urbana A Foglio 1 part. 1212 sub 28, sito in Solofra alla Via Cerzeta n. 27/A, interno 9 - piano primo

con annesso:

- Locale garage, censito in catasto alla Sezione Urbana A Foglio 1 part. 1212 sub 14, sito in Solofra alla Via Cerzeta n. 27/A, piano primo sottostrada.

Appartamento Via Cerzeta n. 27/A – interno 9 – piano primo – sub 28



Garage Via Cerzeta n. 27/A – piano primo sottostrada – sub 14

Appartamento ubicato al primo piano interno 9 di un fabbricato, dotato di ascensore, costituito da sei piani (quattro fuori terra e due interrati) avente accesso dal civico n. 63 (ex n. 27/A) di Via Cerzeta ed ubicato all'interno del "condominio Cerzeta".

Internamente l'unità immobiliare, di altezza interna pari a m 2,70, è costituita da *cfr. all'egato 2, rilievo appartamento C.T.U.*) soggiorno-cucina, ripostiglio, disimpegno, tre vani letto, due bagni (di cui uno a servizio del vano letto 1) ingresso, disimpegno, cinque vani letto, due bagni (di cui uno con antibagno), per una superficie complessiva netta pari a 104,83 mq oltre superficie accessoria di complessivi mq 18,76 costituita da tre balconi (due sul lato sud-est a servizio del soggiorno-cucina e dei vani letto 2 e 3 ed uno sul lato sud-ovest accessibile dal vano letto 1).

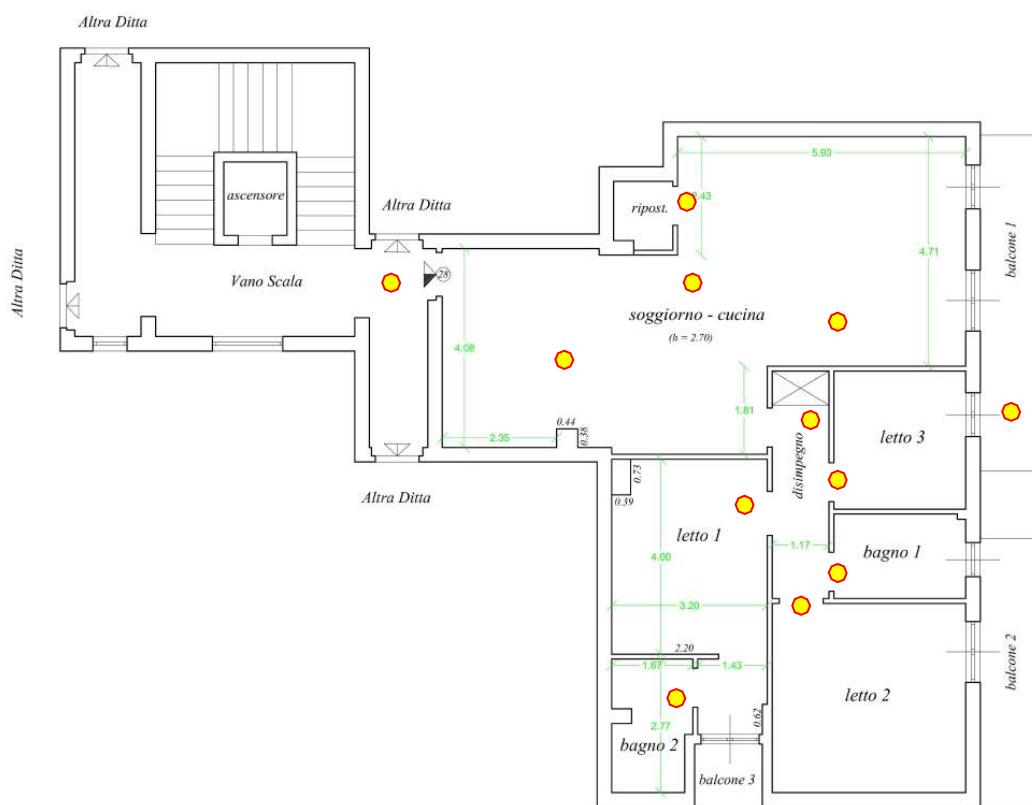
Tutti gli ambienti hanno una ottima illuminazione naturale e sono ben ventilati, ben dimensionati e quindi conformi alle normali esigenze abitative.



Nel lotto di vendita si è considerato annesso all'appartamento (censito al sub 28) il box garage ubicato al primo piano interrato e censito al sub 14.

Il box garage di forma pressoché rettangolare avente altezza interna pari a m 2,70 e superficie netta pari a mq 16,34 è accessibile, tramite un'area comune di manovra, dalla corte comune del condominio di Via Cerzeta.

pianta appartamento sub 28 con indicazioni foto



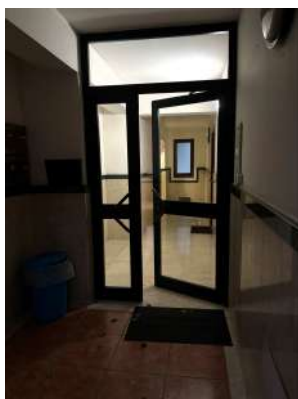
vista "fabbricato Via Cerzeta"



fabbricato Via Cerzeta con corte comune



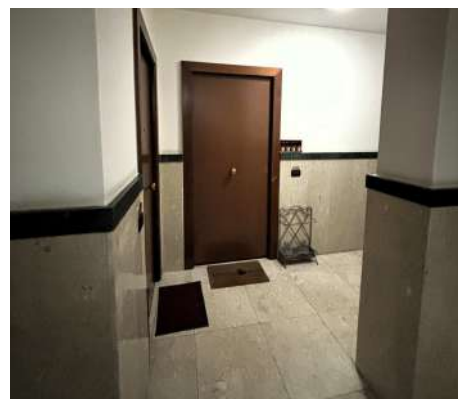
ingresso fabbricato



vano scala



ingresso appartamento sub 28



soggiorno - cucina



balcone 1



ripostiglio



bagno 1



disimpegno



letto 1



bagno 2

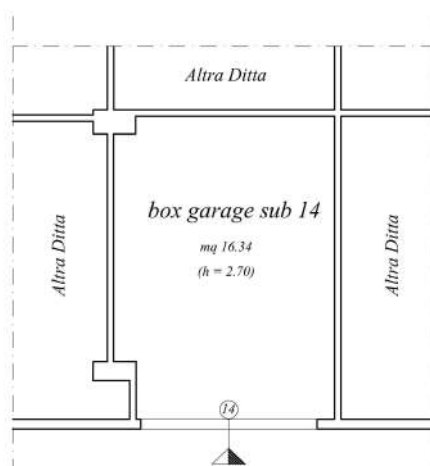
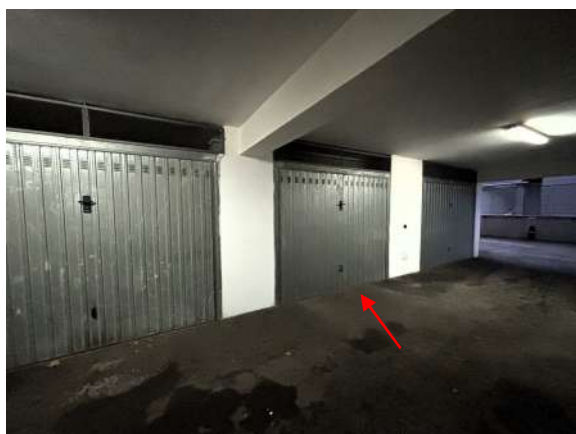


letto 2



letto 3



pianta box garage sub 14 con indicazioni foto*ingresso box garage sub 14**interno box garage sub 14*

Dotazioni Condominiali

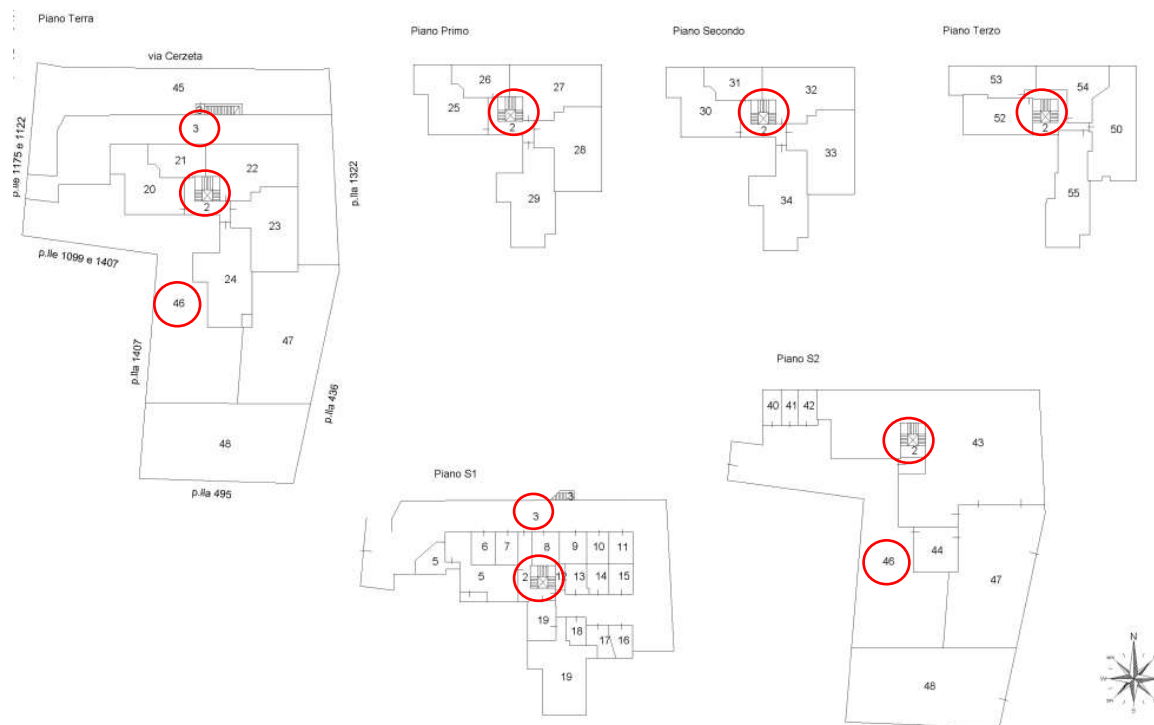
All'appartamento (censito al sub 28) ed al box garage (censito al sub 14) sono aggregate le seguenti dotazioni condominiali:

- area comune (bene comune ai sub dal n. 4 al n. 44) censita al foglio 1 particella 1212 sub 2 costituita da: scala con ascensore, androne ingresso con accesso alla strada pubblica;
- area comune (bene comune ai sub dal n. 5 al n. 44) censita al foglio 1 particella 1212 sub 3 costituita da: rampa di accesso pedonale e carrabile ai garage ubicati al piano primo sottostrada;



- area comune (bene comune ai sub dal n. 5 al n. 44) censita al foglio 1 particella 1212 sub 46 costituita da: rampa di accesso pedonale e carrabile all’androne ed ai locali ubicati al piano secondo sottostrada.

elaborato planimetrico con individuazione dotazioni condominiali ai sub 14 e 28 (aree comuni)



Stato Conservativo e Manutentivo

L'appartamento, censito al sub 28 ed ubicato al primo piano di un fabbricato realizzato tra il 2000 ed il 2010, si presenta in buono stato manutentivo, presenta rifiniture interne ed esterne buone con le seguenti rifiniture e caratteristiche di tipo strutturale, tecnologico ed impiantistico:

- struttura portante: struttura in conglomerato cementizio armato con solai in c.a.p. e laterizi e copertura “a falde”
- muratura perimetrale: in laterizi forati con interposto strato isolante con paramento esterno intonacato/tinteggiato e “cantionali” in mattoni a faccia vista
- pavimentazione: in gres ceramico
- infissi esterni: in legno con vetro doppio e persiane esterne “alla romana” in legno in discreto stato di conservazione
- infissi interni: porte a battente in legno in discreto stato di manutenzione
- porta ingresso: del tipo blindato con pannello di rivestimento in legno

- impianto riscaldamento: autonomo, a metano con corpo scaldanti “termosifoni a parete in alluminio” e caldaia a parete ubicata sul balcone
- impianto elettrico: sotto traccia in apparenti buone condizioni
- impianto idrico/sanitario: in apparenti normali condizioni
- impianto idrico/sanitario: normali in buone condizioni
- bagno 1 e 2: pavimenti con mattonelle in gres ceramico di colore chiaro, pareti rivestite con mattonelle in gres di colori chiari – pezzi igienici e rubinetteria del tipo normale in buone condizioni
- pareti interne: tramezzi in mattoni forati intonacati e tinteggiati
- pareti esterne: tinteggiate con “cantonali” rivestiti con mattoni a faccia vista

Il box garage censito al sub 14, ed ubicato al primo piano sottostrada dello stesso fabbricato in cui è ubicato l'appartamento censito al sub 28, si presenta in buono stato manutentivo con rifiniture interne buone (per l'uso a cui è destinato) con le seguenti rifiniture e caratteristiche di tipo strutturale, tecnologico ed impiantistico:

- struttura portante: struttura in conglomerato cementizio armato con solai in c.a.p. e laterizi e copertura “a falde”
- muratura perimetrale: pareti divisorie dei box garage in laterizi forati
- pavimentazione: in gres ceramico
- infissi esterni: nessuno
- infissi interni: nessuno
- porta ingresso: in alluminio del tipo “basculante”
- impianto riscaldamento: assente
- impianto elettrico: sotto traccia in apparenti buone condizioni
- impianto idrico/sanitario: assente
- impianto idrico/sanitario: assente
- pareti interne: assenti
- pareti esterne: pareti delle corsie di manovre comuni intonacate

L'intero fabbricato, in cui sono ubicati gli immobili destinati ad abitazione (sub 28) e box garage (sub 14) si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare destinata ad abitazione è sprovvista di certificazione A.P.E. in corso di validità.

Stato di Possesso

Le unità immobiliari sono in uso ai debitori esecutati e famiglia.



Descrizione della Zona

Gli immobili sono ubicati nella zona semiperiferica del Comune di Solofra.

Vista dell'immobile all'interno del contesto urbano

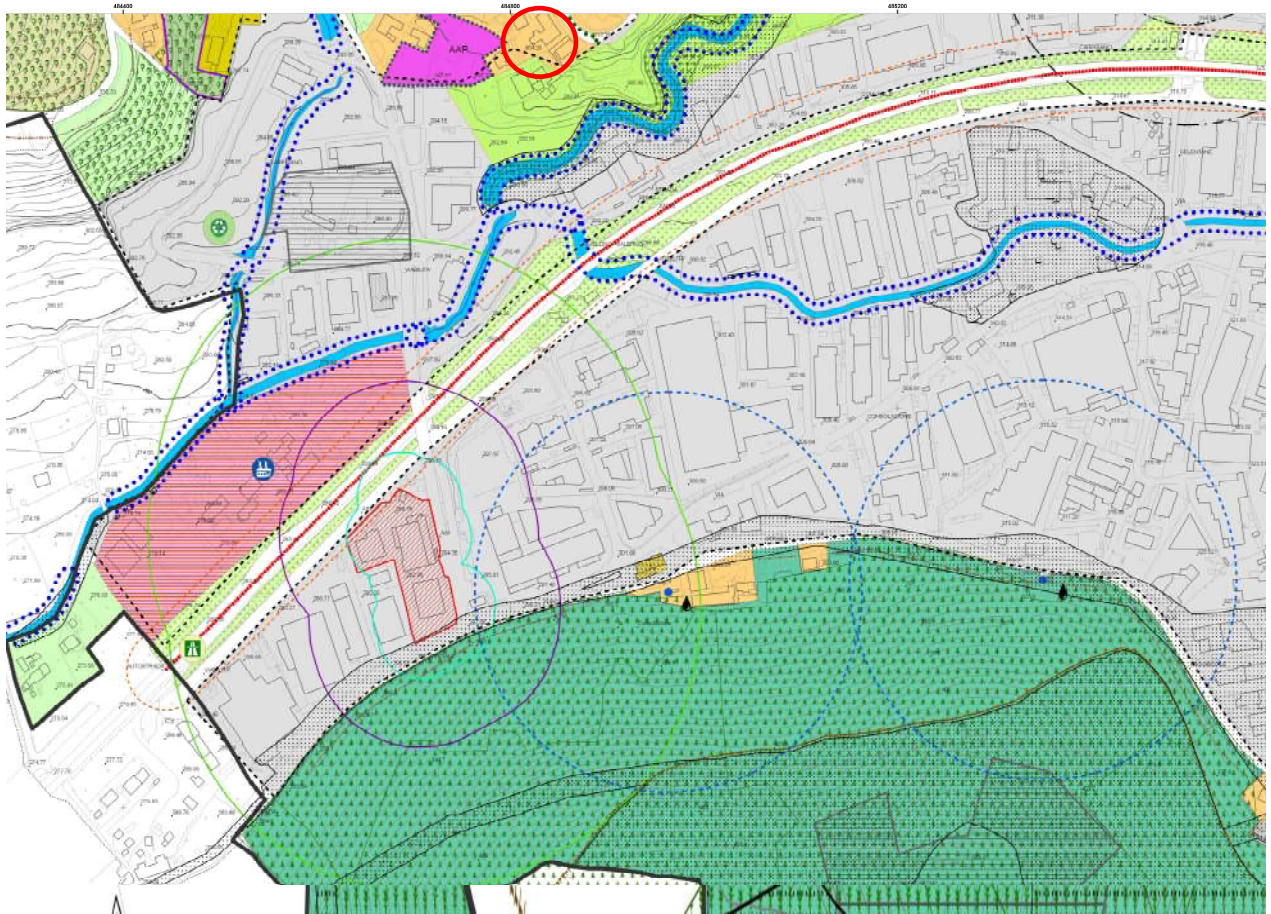


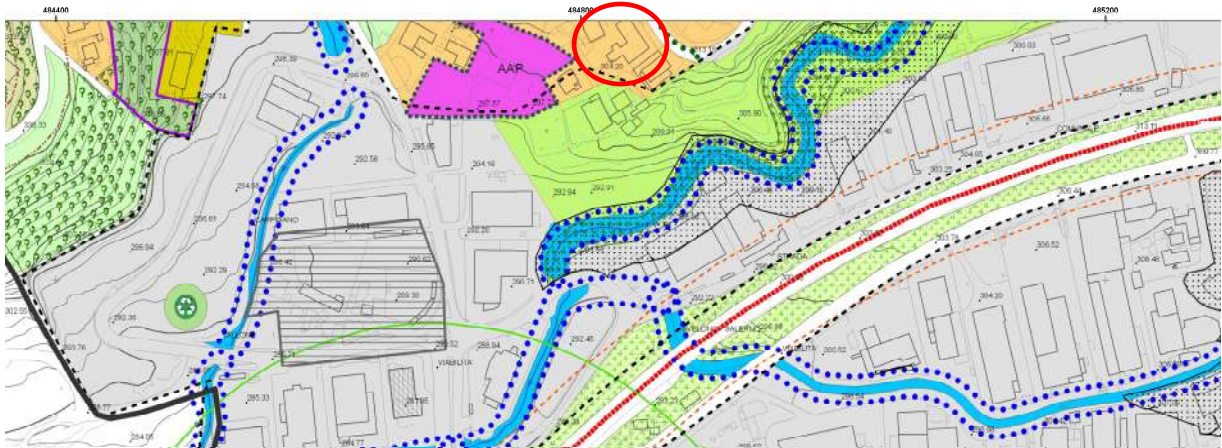
L'area in cui è ubicato l'edificio oggetto d'intervento è individuata nelle tavole del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 14/09/2020, ed ai sensi del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 28/09/2020 come segue:

ZONIZZAZIONI						
Sistema Insediativo - Azzonamento - ambiti collinari insediativi						
Sez.	Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
A	00001	01212	2389,00			
		per	2373,95	99,37	Ambt_Coll_Ins	ambiti_collinari_insedati
Sistema Insediativo - Azzonamento - Area ASI						
Sez.	Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
A	00001	01212	2389,00			
		per	266,37	11,15	ASI- ZTO D1	Perimetrazione area ASI- ZTO D1

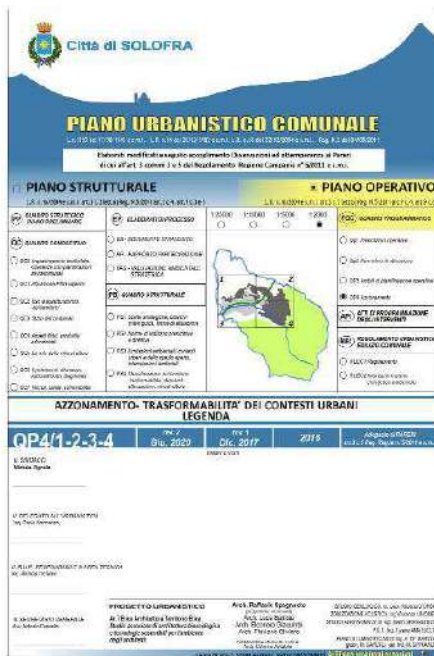
AMBITI COLLINARI INSEDIATI – ZTO B3: urbane collinari – 98

Stralcio P.U.C. – Azzonamento Quadrante Zona ASI Tav. QP4.3





Stralcio P.U.C. – Azzonamento Quadrante Zona ASI Tav. QP4.3: LEGENDA



LA CITTA' DIFFUSA. Sprawl urbano. La ridefinizione del senso urbano.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - B
Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

AMBITI COLLINARI INSEDIATI - ZTO B3: urbane collinari - 98
Parti di città realizzate prevalentemente fino al 1998, che si disperdono nel territorio in unità singole o parchi residenziali. Aree con edificazione non compatta, edilizia isolata che si disperde nel lotto. Logiche casuali di insediamento ed indifferenza al rapporto col contesto; parti di città realizzate in particolare in attuazione delle zone C3 e C4 dell'ex PRG, con carenza oggettiva di aree e spazi destinati alle relazioni sociali.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - C integrate con zone di tipo "F" e standard urbanistici
ZTO C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
ZTO F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO E RIDEFINIZIONE QUALITATIVA (ADICO) -100
ambiti di ridefinizione del senso urbano con l'inserimento di aree e spazi destinati alle dotazioni pubbliche ed alle relazioni sociali anche a soddisfacimento del fabbisogno progressivo.

AMBITI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA (ADICO) - 148/149
destinazione prevalente: residenziale 65%; altri usi (commercio, servizi, terziario, artigianato non inquinante, ricettivo) 35%.
● Ambiti ottimali d'intervento in quota parte destinati nell'attuazione perequativa a Parco storico naturalistico a tutela del contesto paesaggistico del centro storico.

AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA (APERI) - 101
Ambiti di riaggiornamento del territorio caratterizzato dalla cosiddetta "diffusione urbana (sprawl)".

AMBITI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA (APERI) - 148/149
destinazione prevalente:
residenziale 80%; altri usi (servizi, terziario, artigianato non inquinante, ricettivo) 20%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA IN CORSO DI ATTUAZIONE (da PRG previgente)-ZTO C1 - 99
Ambiti in attuazione delle previgenti zone di espansione.

PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI
destinazione prevalente: residenziale 60%; altri usi (servizi, terziario e commerciale) 40% e comunque quelle previste negli strumenti attuativi già approvati e vigenti a norma di Legge.

VINCOLI						
Autorità di Bacino - Rischio Frana - Coperture - Spessori						
Sez.	Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
A	00001	01212	2389,00			
		per	1872,50	78,38	Cod-SPS-6	Intervallo Spessore:4 - 5
		per	516,50	21,62	Cod-SPS-4	Intervallo Spessore:2 - 3
Autorità di Bacino - Rischio Frana - Geomorfologia						
Sez.	Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
A	00001	01212	2389,00			
		per	238,18	9,97	Fr-Acc	Frana (cumulo) o traccia di zona di invasione accumulo
		per	521,04	21,81	VBIColl	Versante fluvio_denudazionale di bacino imbrifero collinare
		per	1629,78	68,22	TDC	Talus detritico colluviale
Autorità di Bacino - Rischio Frana - Inventario fenomeni franosi						
Sez.	Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
A	00001	01212	2389,00			

		per	238,18	9,97	CR	COLATA RAPIDA
Autorita di Bacino - Rischio Frana - Pericolosità da frana						
Sez.	Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
A	00001	01212	2389,00			
		per	2389,00	100,00	P1	P1-Pericolosità Moderata
Autorita di Bacino - Rischio Frana - Rischio da Frana						
Sez.	Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
A	00001	01212	2389,00			
		per	2389,00	100,00	R1	R1-Rischio da frana moderato
Autorita di Bacino - Rischio Frana - Uso suolo						
Sez.	Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
A	00001	01212	2389,00			
		per	2389,00	100,00	Ar_Agr	AREA_AGRICOLA
Condizionata Nulla PUC						
Sez.	Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
A	00001	01212	2389,00			
		per	2389,00	100,00	Trasf_Condz_PUC	AREE A TRASFORMABILITA' CONDIZIONATA DA NULLA OSTA
Elementi Integrativi Piano - Area ASI (Cor)						
Sez.	Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
A	00001	01212	2389,00			
		per	266,37	11,15	ASI_cor	Area ASI Cor
Elementi Integrativi Piano - Zonizzazione Idrica						
Sez.	Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
A	00001	01212	2389,00			
		per	2389,00	100,00	Zon_Idr	Zonizzazione Idrica
Fasce di Rispetto - Delimitazione centro abitato vigente						
Sez.	Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
A	00001	01212	2389,00			
		per	2372,52	99,31	Delm_Centr_Ab	Delimitazione vigente Centro Abitato (art. 4 C.d.s.)
Microzonizzazione Sismica						
Sez.	Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
A	00001	01212	2389,00			
		per	237,94	9,96	Z5	ZONA 5(aree instabili o di potenziale instabilità)
		per	521,04	21,81	1B	ZONA 1B (Aree suscettibili amplificazione stratigrafica e Topografica)
		per	1630,01	68,23	Z3	ZONA 3 - NO DESCRIZIONE

Caratteristiche della Zone Limitrofe

Aree residenziali, Area ASI

Principali servizi offerti nel raggio di 600/800 m

Fermata Bus

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di un mutuo fondiario con atto notaio Trifuoggi Carlo del 30 marzo 2011 repertorio n. 67898/18859 ed iscritta presso gli



Uffici Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 31 marzo 2011 al numero generale 5546 e numero particolare 560 a favore di Barclays Bank Plc con sede in Milano, C.F. 80123490155, domicilio ipotecario eletto in Milano Via Della Moscova n. 18, per capitale di € 160.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 240.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED]

per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 1212 subalterno 28, NCEU Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 1212 subalterno 14

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Avellino del 11 luglio 2025 repertorio n. 2048 e trascritto presso gli Uffici Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 12 settembre 2025 al numero generale 16136 ed al numero particolare 13560 a favore di Mediobanca Premier S.p.a. con sede in Milano C.F. 10359360152, domicilio ipotecario eletto in Studio Legale La Scala Via Correggio 43 Milano, a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{1}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{1}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su NCEU Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 1212 subalterno 28, NCEU Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 1212 subalterno 14 (cfr. *all.egato 3*).



5. VERIFICA REGOLARITA'

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 della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, e del condono in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

- **Appartamento piano primo censito al Foglio 1 particella 1212 sub 28**
- **Box garage piano S1 censito al Foglio 1 particella 1212 sub 14**

ubicati all'interno del Fabbricato di Via Cerzeta 63 censito al Foglio 1 particella 1212

5.1 Autorizzazioni Edilizie

L'intero fabbricato, all'interno del quale sono ubicati i beni costituenti in oggetto è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Solofra (cfr. [all.egato 4](#)):

- Concessione Edilizia n. 4843 del 23 ottobre 2000 prot. 6601
- Permesso di Costruire in Variante del 3 maggio 2006 n. 5188
- Autorizzazione Agibilità del 5 ottobre 2010 prot. n. 17769

5.2 Conformità Urbanistica

Dalla verifica delle autorizzazioni edilizie rilasciate (cfr. [all.egato 4](#)) e dal confronto con quanto accertato in sede di sopralluogo (cfr. [rilievo C.T.U. - all.egato 2](#)), si è rilevato che il fabbricato, ed in particolare i beni oggetto di pignoramento, non presentano difformità urbanistiche apparenti rispetto a quanto autorizzato.

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 degli immobili pignorati indicando altresì 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 del creditore precedente 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.

5.3 Verifica di conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

- I dati identificativi catastali (cfr. [all.egato 3](#)) delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, ubicate all'interno del fabbricato sito in Solofra, alla Via Cerzeta, e



costituite da un appartamento censito nel NCEU Sez. A al foglio 1 particella 1212 sub 28 e da un box garage censito nel NCEU Sez. A al foglio 1 particella 1212 sub 14 **corrispondono** con i dati del riquadro immobili dell'atto di pignoramento del 26.06.2025.

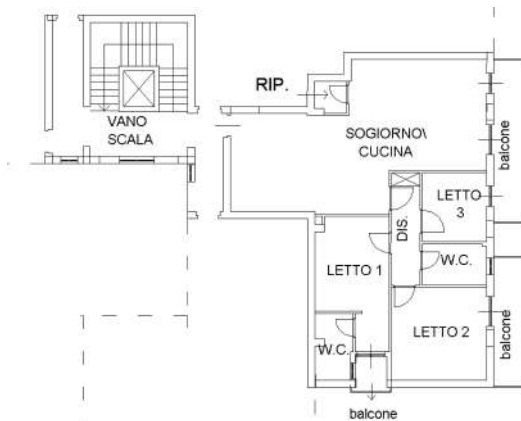
Per quanto riguarda i dati soggettivi indicati nell'atto di pignoramento "riquadro soggetti", corrispondono. Nel dettaglio:

- i dati anagrafici dei debitori sono corretti;
- la nota di trascrizione individua con esattezza i debitori e le quote di proprietà;
- la quota pignorata corrisponde con quanto riportato in catasto.

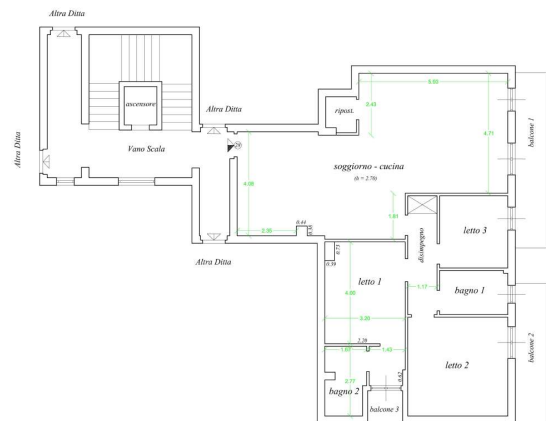
5.4 Verifica di conformità planimetrie catastali

Dall'esame delle planimetrie catastali (cfr. *all'egato* 3.5 – 3.6) si rileva che la stesse corrispondono con lo stato dei luoghi (cfr. *all'egato* 2).

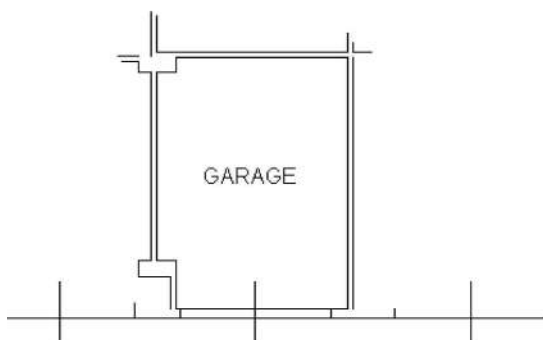
planimetria catastale sub 28



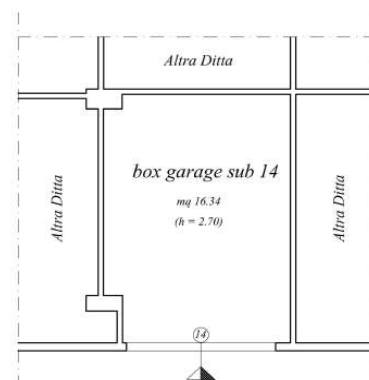
rilievo stato dei luoghi sub 28



planimetria catastale sub 14



rilievo stato dei luoghi sub 14



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.

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.

6. CRITERIO e METODO di STIMA ADOTTATO

Per determinare il valore venale di un bene immobile, i criteri normalmente usati, tra quelli contemplati dall'estimo, sono di due tipi:

- *metodo diretto*: attraverso il criterio della “*stima sintetica comparativa*” che determina il valore del bene attraverso una comparazione con beni simili nell'ambito del mercato omogeneo.

Tale metodologia è applicabile quando si verificano particolari condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

- *metodo indiretto*: attraverso i criteri del “*valore di surrogazione*”, del “*costo di trasformazione*”, del “*valore di trasformazione*”, del “*valore di capitalizzazione*”, del “*costo di riproduzione deprezzato*” attuati attraverso procedimenti e stime analitiche ed utilizzati in assenza di una o più citate condizioni necessarie all'uso del metodo diretto.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;



- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è basato, nel caso specifico, sul metodo della “stima sintetica comparativa” (attraverso indagini presso l’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio) ritenuto nel caso in esame più attendibile, poiché articolato su considerazioni di carattere oggettivo.

➤ *Metodo della Stima Sintetica Comparativa*

Per poter procedere ad una valutazione di un immobile, attraverso il criterio della stima sintetica comparativa, ed individuare quindi il valore da attribuire al bene (sia esso un appartamento, una villa o un edificio industriale), è necessario caratterizzare le peculiarità del bene oggetto di stima individuandolo in relazione alle condizioni esterne che possono modificare il valore o condizionarlo in modo particolare (caratteristiche estrinseche) e rappresentarlo al suo interno (caratteristiche intrinseche).

➤ *Caratteristiche Estrinseche e da posizione*

I parametri e le caratteristiche principali sono le caratteristiche dell’immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, il suo stato di conservazione, lo stato locativo, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possono incidere sul valore venale, la consistenza del bene, i suoi dati metrici, la possibilità ed il collegamento con il centro della zona, dei ritrovi, del mercato, la salubrità della zona, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia, i trasporti collettivi, la luce, l’acqua, la situazione del mercato sia della domanda che dell’offerta.

➤ *Caratteristiche Intrinseche e tecniche*

Gli elementi base da considerare sono l’orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l’immobile è destinato, il grado di finitura, il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti, lo stato di manutenzione e di conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l’importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quelle normali, la consistenza dell’immobile.



L'unità di consistenza da considerare è il metro quadrato (valore unitario di mercato) rapportato con opportuni parametri legati anch'essi alla zona di ubicazione (che esprime dei valori generici d'appetibilità commerciale i quali però non incidono direttamente sulla rendita dell'immobile, ma ne migliorano la funzionalità d'esercizio), ed all'immobile che esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita. Ovviamente a "modellare" il prezzo, oltre che alla semplice formula Euro x mq, saranno considerati altri coefficienti che esprimono, nel particolare, le caratteristiche proprie dell'abitazione, quindi, l'analisi dei parametri "in gioco" si estenderà dal generale (zona o quartiere) che esprime dei valori generici d'appetibilità commerciale, al particolare (edificio) il quale esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita, per arrivare all'unità immobiliare vera e propria che esprime valori di rendita.

In virtù di tale sistema d'analisi, e per quanto detto pocanzi, le variabili da prendere in considerazione per il calcolo riguardano sia le caratteristiche ambientali (proprie della zona) che quelle relative all'edificio, ed entrambe possono così sintetizzarsi:

- *Caratteristiche Ambientali:* caratteristiche posizionali della zona (centralità, vicinanza, ecc.)
caratteristiche funzionali (primaria, secondaria, etc.)
caratteristiche estetiche (visuale e fruizione diretta)
- *Caratteristiche dell'Edificio:* funzionali
estetiche
sociali
conservazione
- *Caratteristiche dell'alloggio:* funzionali
varianti estetiche
varianti posizionali
varianti dimensionali
varianti di stato e conservazione

La prima valutazione da eseguire è quella della determinazione della *superficie commerciale*.



➤ *Calcolo Superficie Commerciale*

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al DPR 138/98, ed alla norma UNI 10750/2005, che in particolare nel calcolo della superficie evidenzia che:

- a. i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;
- b. i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono considerati fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50%, e, pertanto, fino a uno spessore massimo di cm 25;
- c. per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alle stesse sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani (DPR 138/98).

La superficie complessiva dell'appartamento è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- a. di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- b. di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

La superficie complessiva sarà sempre arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

La superficie commerciale non comprende:

- a. la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri salvo particolari soluzioni architettoniche;
- b. le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile;
- c. le scale, i pianerottoli e i ballatoi comuni che danno accesso all'appartamento;
- d. le superfici di uso comune dell'edificio (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atrii di ingresso;
- e. l'appartamento del portiere (u.i. autonoma) e i locali di guardiania; le stradine private di accesso all'edificio;
- f. i locali tecnici o i locali di deposito comuni;
- g. sala riunione condominiale;



- h. gli spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc.);
- i. i giardini, le aree a verde ed i camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non sono aggiunti alla superficie dell'appartamento.

Superfici accessorie

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, ecc. Sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio: i locali ad uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, taverne, ecc.).

Le superfici delle pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva dell'appartamento. Vengono adottati i criteri di cui alla norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, ovvero il disposto del DPR 138/98.

- a. Per il calcolo delle *superfici scoperte delle abitazioni* sono generalmente utilizzati i seguenti criteri di ponderazione (norma UNI 10750): 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperte; 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (per coperte si intende chiuso su tre lati); 35% della superficie dei patii e porticati; 15% dei giardini di appartamento; 60% della superficie delle verande;
- b. Pertinenze esclusive a servizio: per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (DPR 138/98): del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

➤ Coefficienti Correttivi

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche intrinseche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

<i>STATO CONSERVATIVO GLOBALE (Csi)</i>	
<i>Classi di conservazione</i>	<i>Coefficienti</i>
Pessimo	0,90
Scadente	0,95
Buone	1,00
Ottima	1,10

<i>MODALITA' COSTRUTTIVA (Mc)</i>	
<i>Sistema costruttivo</i>	<i>Coefficienti</i>
In muratura ordinaria	1,00
n c.a. e/o acciaio	1,07



<i>ETA' del FABBRICATO (E)</i>	
<i>Sistema costruttivo</i>	<i>Coefficienti</i>
Fino a 5 anni	1,00
da 6 a 10 anni	0,95
da 11 a 25 anni	0,90
da 25 a 50 anni	0,85
oltre i 50 anni	0,80

<i>QUALITA' DELLE FINITURE (Qf)</i>	
<i>Classi di conservazione</i>	<i>Coefficienti</i>
Pessimo	0,90
Scadente	0,95
Buone	1,00
Ottima	1,10

<i>COEFFICIENTE di TAGLIO (T)</i>	
<i>Tipo dimensionale dell'alloggio</i>	<i>Coefficienti</i>
sotto i 45 mq	1,15
tra i mq 46,00 e i mq 60,00	1,10
tra i mq 61,00 e i mq 80,00	1,05
tra i mq 81,00 e i mq 120,00	1,00
tra i mq 121,00 e i mq 150,00	0,90
tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,85
oltre i mq 180,00	0,80

<i>DOTAZIONE IMPIANTISTICA (Di)</i>	
<i>Classi di conservazione</i>	<i>Coefficienti</i>
Scadente	0,95
Normale	1,00
oltre il normale	1,10

<i>COEFFICIENTE di PIANO con ascensore</i>	
	<i>Coefficienti</i>
terra	0,90
primo	0,94
secondo	0,96
terzo	0,98
dal quarto in su	1,00
ultimo	1,05
ultimo (soffitto recuperato)	0,98

<i>COEFFICIENTE di PIANO senza ascensore</i>	
	<i>Coefficienti</i>
terra	0,97
primo	1,00
secondo	0,90
terzo	0,80
dal quarto in su	0,70
ultimo	0,55
ultimo (soffitto recuperato)	0,40

<i>COEFFICIENTE POSIZIONALE (Cp)</i>	
<i>Panoramicità/orientamento</i>	<i>Coefficienti</i>
ottima	1,10
buona	1,00
media	0,90
scadente	0,60

<i>STATO LOCATIVO (Sl)</i>	
<i>Stato</i>	<i>Coefficienti</i>
libero	1,00
occupato	0,95

Ulteriori coefficienti da prendere in considerazione sono:

- C.Z. = coefficiente complessivo della zona (esprime valori generici di appetibilità commerciale)
- C.E. = coefficiente complessivo dell'edificio (esprime le caratteristiche generali dell'edificio)



7. STIMA del più probabile VALORE di MERCATO**Appartamento piano primo censito al Foglio 1 particella 1212 sub 28****Box garage piano S1 censito al Foglio 1 particella 1212 sub 14****ubicati all'interno del Fabbricato di Via Cerzeta 63 censito al Foglio 1 particella 1212****7.1 Consistenza e Calcolo Superfici**

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile è necessario procedere alla quantificazione della *superficie commerciale* classificando tutte le superfici in base alle caratteristiche qualitative degli spazi.

Dalle misurazioni e dai rilievi effettuati in sito in sede di sopralluogo e dalla corrispondente restituzione grafica (cfr. [all'egato 2](#)), la consistenza dell'immobile e la corrispondente superficie lorda commerciale è pari:

➤ *appartamento piano primo (foglio 1 – particella 1212 – sub 28)*

Piano	Ambiente	Superficie Utile (mq)	garage/depositi (mq)	S.N.R.: scale balconi/terrazze (mq)
primo	soggiorno - cucina	50,84		
“	ripostiglio	1,63		
“	disimpegno	5,46		
“	letto 1	14,77		
“	letto 2	15,48		
	letto 3	7,69		
“	bagno 1	4,70		
“	bagno 2	4,26		
“	balcone 1			9,30
“	balcone 2			7,40
“	balcone 3			2,06

Totali superfici nette	104,83		18,76
------------------------	--------	--	-------

Descrizione	Superficie Reale	=	Coefficiente	=	Superficie di Vendita
sup. utile lorda	120,42	=	1,00	=	120,42
balconi/terrazze	17,76	=	0,25	=	4,69
	Totale				
	Totale Superficie Commerciale appart.				125,11





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: SOLOFRA

Fascia/zona: Periferica/VIA%20PANORAMICA%20TURCI-VIA%20DELLA%20LIBERTA(P)-VIA%20CACCIATA-VIA%20SELVA%20DI%20NUZZO(P)

Codice zona: D1

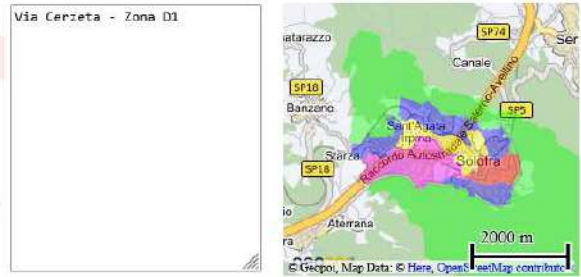
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	610	780	L	2,9	3,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	780	920	L	3,5	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	720	830	L	3,1	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	720	L	2,5	3,2	L
Box	Normale	550	790	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	Ottimo	960	1100	L	3,9	4,6	L
Ville e Villini	Normale	730	960	L	3,1	4	L

Via Cerzeta - Zona D1



Nel caso specifico, considerando il garage (censito al sub 14) come bene a servizio dell'appartamento (censito al sub 28) e tenendo in conto delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile, si assume un valore unitario pari ad €/mq 780,00; tale valore dovrà essere aggiornato in base ai coefficienti tipici, riportati nel paragrafo 6, delle caratteristiche proprie del bene oggetto della stima.

caratteristiche di zona e dell'edificio

piano primo sub 28	piano S1 sub 14	Prezzo base	C.Z.	C.E.	Prezzo corretto
		€ 780,00	1,00	1,00	€ 780,00

caratteristiche tipiche dell'immobile

Prezzo base (€)	S.L.V. (mq)	Coefficienti									Totale EURO
		Csi	T	Qf	Di	Cp	E	Mc	Sl	Piano	
		buono	81/120	buone	normale	media	11/25 anni	c.a.	occupato	primo con asc.	
780,00	133,93	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,07	0,95	0,94	80.852,36
											80.852,36

Il valore attuale degli immobili censiti in catasto al foglio 1 particella 1212 sub 28 e sub 14 è quindi pari:

$$V_M \text{ appartamento sub 28 – box garage sub 14} = \text{€ } 80.852,36$$

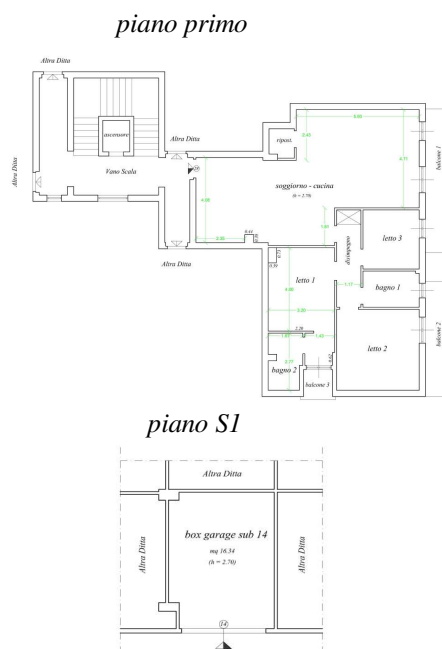
$$V_M \text{ appartamento sub 28 – box garage sub 14} = \text{€ } 80.852,36 = \text{in c.t. € } 80.800,00$$

(euro ottantamilaottocento/00)



11. SCHEDA SINTETICA

LOTTO unico: Beni siti in Solofra (AV) alla Via Cerzeta
 Appartamento piano primo - Foglio 1 particella 1212 sub 28
 Autorimessa piano S1 - Foglio 1 particella 1212 sub 14

**Identificazione dei beni oggetto di vendita**

Immobili siti in Solofra (AV), ubicati all'interno del Fabbricato di Via Cerzeta n. 63 censito in catasto alla Sezione Urbana A - Foglio 1 particella 1212, costituiti da: un appartamento al piano primo (sub 28) ed un garage (sub 14).

In catasto

Appartamento: Sez. Urb. A – F. 1 part. 1212 sub 28 – piano 1 – categoria A/2 – classe 2 – piano 1° – vani 5,5 – superficie mq 129 – rendita € 340,86;

Box Garage: Sez. Urb. A – F. 1 part. 1212 sub 14 – piano S1 – categoria C/6 – classe U – consistenza mq 16 – rendita € 45,45;

Dotazioni Condominiali

All'appartamento (censito al sub 28) ed al box garage (censito al sub 14) sono aggregate le seguenti dotazioni condominiali:

- area comune (bene comune ai sub dal n. 4 al n. 44) censita al foglio 1 particella 1212 sub 2 costituita da: scala con ascensore, androne ingresso con accesso alla strada pubblica;
- area comune (bene comune ai sub dal n. 5 al n. 44) censita al foglio 1 particella 1212 sub 3 costituita da: rampa di accesso pedonale e carrabile ai garage ubicati al piano primo sottostrada;



- area comune (bene comune ai sub dal n. 5 al n. 44) censita al foglio 1 particella 1212 sub 46 costituita da: rampa di accesso pedonale e carrabile all'androne ed ai locali ubicati al piano secondo sottostrada.

Confini:

Appartamento sub 28: a nord-ovest con vano scala (bene comune censito al sub 2) e con unità immobiliare censita al sub 28, a nord-est con unità immobiliare censita al sub 27, a sud-est con area esterna (bene comune censito al sub 3) ed a sud-ovest con area esterna

Garage sub 14: a sud-ovest con corsia di accesso (bene comune censito al sub 3), a sud-est con box garage censito al sub 15, a nord-est con box garage censito al sub 10 ed a nord-est con box garage censito al sub 13.

Descrizione sommaria dei beni

Appartamento ubicato al primo piano interno 9 di un fabbricato, dotato di ascensore, costituito da sei piani (quattro fuori terra e due interrati) avente accesso dal civico n. 63 (ex n. 27/A) di Via Cerzeta ed ubicato all'interno del "condominio Cerzeta".

Internamente l'unità immobiliare, di altezza interna pari a m 2,70, è costituita da soggiorno-cucina, ripostiglio, disimpegno, tre vani letto, due bagni (di cui uno a servizio del vano letto 1) ingresso, disimpegno, cinque vani letto, due bagni (di cui uno con antibagno), per una superficie complessiva netta pari a 104,83 mq oltre superficie accessoria di complessivi mq 18,76 costituita da tre balconi (due sul lato sud-est a servizio del soggiorno-cucina e dei vani letto 2 e 3 ed uno sul lato sud-ovest accessibile dal vano letto 1).

Nel lotto di vendita si è considerato annesso all'appartamento (censito al sub 28) il box garage ubicato al primo piano interrato e censito al sub 14.

Il box garage di forma pressoché rettangolare avente altezza interna pari a m 2,70 e superficie netta pari a mq 16,34 è accessibile, tramite un'area comune di manovra, dalla corte comune del condominio di Via Cerzeta.

Pregi: Tutti gli ambienti (ad eccezione del ripostiglio) hanno una ottima illuminazione naturale e sono ben ventilati, ben dimensionati e quindi conformi alle normali esigenze abitative.

Stato Conservativo e manutentivo:

L'appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato realizzato tra il 2000 ed il 2010, si presenta in discreto stato manutentivo con rifiniture interne ed esterne buone.

Analogamente il box garage ubicato al primo piano sottostrada dello stesso fabbricato in cui è ubicato l'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo con rifiniture interne buone (per l'uso a cui è destinato).

Caratteristiche e destinazione urbanistica della zona:

Gli immobili sono ubicati nella zona semiperiferica del Comune di Solofra.

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Aree residenziali, area ASI

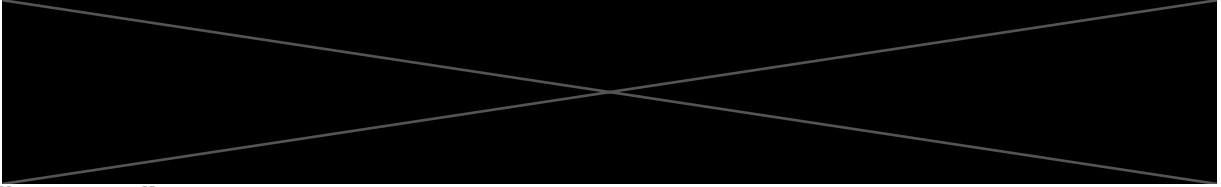

Principali servizi offerti nel raggio di 600/800 m:

Fermata bus

Stato di possesso

Le unità immobiliari sono in uso ai debitori esegutati e famiglia.

Proprietà


• 
 • 

in v u
 atto di compravendita del notaio Trifuoggi Carlo del 30 marzo 2011 repertorio n. 67898/18858 registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Avellino in data 31 marzo 2011 al numero 2176





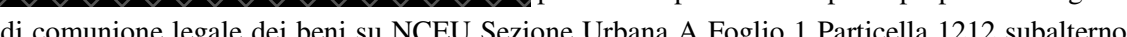
Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

- | | |
|--|---------|
| • Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | nessuna |
| • Atti di asservimento urbanistico: | nessuno |
| • Altre limitazioni d'uso: | nessuna |

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di un mutuo fondiario con atto notaio Trifuoggi Carlo del 30 marzo 2011 repertorio n. 67898/18859 ed iscritta presso gli Uffici Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 31 marzo 2011 al numero generale 5546 e numero particolare 560 a favore di Barclays Bank Plc con sede in Milano, C.F. 80123490155, domicilio ipotecario eletto in Milano Via Della Moscova n. 18, per capitale di € 160.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 240.000,00, durata 30 anni, 


 Foglio 1 Particella 1212 subalterno 28, NCEU Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 1212 subalterno 14

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Avellino del 11 luglio 2025 repertorio n. 2048 e trascritto presso gli Uffici Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 12 settembre 2025 al numero generale 16136 ed al numero particolare 13560 a favore di Mediobanca Premier S.p.a. con sede in Milano C.F. 10359360152, domicilio ipotecario eletto in Studio Legale La Scala Via Correggio 43 Milano, a carico 



 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su NCEU Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 1212 subalterno 28, NCEU Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 1212 subalterno 14.



Pratiche edilizie

L'intero fabbricato, all'interno del quale sono ubicati i beni in oggetto, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Solofra:

- Concessione Edilizia n. 4843 del 23 ottobre 2000 prot. 6601
- Permesso di Costruire in Variante del 3 maggio 2006 n. 5188
- Autorizzazione di Agibilità del 5 ottobre 2010 prot. n. 17769

Conformità urbanistico edilizia e/o catastale

- Difformità urbanistiche/edilizie:
da quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla verifica delle autorizzazioni edilizie rilasciate si è rilevato che il fabbricato, ed in particolare i beni oggetto di pignoramento non presentano difformità urbanistiche rispetto a quanto autorizzato:
- Difformità catastale:
Nessuna difformità è stata rilevata dall'esame delle planimetrie catastali e le stesse corrispondono con lo stato dei luoghi.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Nessuno.

Valore complessivo dei beni e del lotto

€ 80.800,00 (euro ottantamilaottocento/00)

Avellino, 05.03.2026

L'Esperto: *ing. Francesco Cataldo*

