

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO

Sezione Seconda – Esecuzioni immobiliari

G.I. DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

Aggiornamento della Relazione

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E. 62/2024

Creditore procedente: [REDACTED] E PER ESSA QUALE MANDATARIA

Debitori eseguiti: [REDACTED]

Beni pignorati:

Comune di Sirignano (Avellino)

- **N.C.E.U. foglio 5 p.lla 1150 sub 12**
- **N.C.T. foglio 5 p.lla 2226**
- **N.C.E.U foglio 5 p.lla 2226 sub 1**

ARCH. ANTONELLA DEL PERCIO
Via A. COVOTTI n.25 – 83100 AVELLINO, ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI AVELLINO – N. 980
ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI AVELLINO - N. 1301 TEL. 347.6729301 TEL -FAX 0825-22013
E. MAIL archdelpercio@libero.it
P.I. 02326670649



PREMESSA.

La sottoscritta arch. Antonella Del Percio [REDACTED] iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Avellino con il n. d'Ordine 980 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Avellino col n°1301 è stata nominata in data 09.07. 2024 Consulente Tecnico d'Ufficio nel presente procedimento R.G.E. 62/2024.

RELAZIONE

In data 05.11.2024 è stata depositata la Relazione tecnica di stima relativa alle proprietà del sig. [REDACTED] site in via Sgambati n.13– Parco Sant'Andrea, nel Comune di Sirignano (AV).

I beni del lotto erano composti da:

- **un appartamento sito al piano mansarda, scala A- interno 7;**
- **una corte ad uso esclusivo di 69 mq (ex p.lla 1151) annessa al fabbricato** sulla quale tramite DIA presentata in data 05/08/20210 il sig. [REDACTED] ha realizzato una tettoia-legnaia.

Le proprietà dell'esecutato presentavano, però, delle difformità edilizie-catastali per le quali oltre il valore presunto del bene è stato stimato anche un altro valore naturalmente inferiore per sanare tali incongruenze.

In data 02.10.2025 il G.I. ha dato mandato al sottoscritto CTU di procedere all'aggiornamento della perizia (v. All. n.1), in quanto le difformità sopra elencate sono state rettificare.

Infatti si è provveduto a:

- 1) registrare il giusto frazionamento n. 01/1988, trascritto negli Atti Notarili e (v. All. n.2) riportando la corte di 69 mq (ex p.lla1151) al giusto intestatario- sig. [REDACTED]
- 2) presentare una CILA in Sanatoria prot. 2679 del 30/06/2025 presso il Comune di Sirignano (AV) e un Nuovo Docfa presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino, per l'appartamento **p.lla1150 sub 12** in quanto durante i sopralluoghi erano state riscontrate delle variazioni rispetto alla planimetria catastale documentata (v. All. n. 3-4-5);
- 3) presentare un nuovo Tipo Mappale e nuovo DocFa per la corte e la tettoia/ legnaia realizzata, come richiesto dall'Agenzia del territorio di Avellino. L'area -corte, quindi annessa all'immobile è stata identificata al NCT al Foglio 5 Particella **2226** destinazione: **ENTE URBANO** con una superficie: **69 mq**, mentre la tettoia/legnaia realizzata dal sig. [REDACTED] è stata censita al NCEU al Foglio 5 Part. **2226 Sub 1** Categoria C/2a), **Classe 1**, Consistenza **36 mq** Rendita: **Euro 63,21** (v. All. n.6-7-8).

I beni prima della regolarizzazione sono stati stimati in 89.993,0 €.

Le spese sostenute per la rettifica dei beni come da fattura allegata sono state di 4.924,20 € (v. All.9),



pertanto il valore aggiornato dei beni è di **94.917,2 €**.

Valore che trova riscontro anche con gli attuali valori dettati dal Borsino anno 2025 e dai dati riportati dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari – Agenzia Delle Entrate- Comune di Avellino (AV) anno 2024 semestre 2 cioè 855,26 €/ mq (v. All. n.10)



Si riepilogano i beni del lotto, come attualmente censiti all’Agenzia dell’Entrate -Direzione Provinciale di Avellino Ufficio Provinciale – Territorio-Servizi Catastali :

- **appartamento** (censito al NCEU al fogl.5 p.lla 1150 sub12)
- **corte ad uso esclusivo di 69 mq annessa al fabbricato** (censita al NCT fogl.5 p.lla 2226) e la **tettoia-legnaia** (censita al NCEU foglio 5 p.lla 2226 sub 1).

VALORE PRESUNTO DEL LOTTO

94.917,2 €

Si allega:

- All.1 Quesito
- All.2 Comunicazione Agenzia del Territorio
- All.3 Parere favorevole CILA
- All.4 Planimetria attuale p.lla1150 sub 12
- All.5 Visura attuale p.lla 1150 sub 12
- All.6 Visura attuale particella soppressa- p.lla1151
- All.7 Visura attuale p.lla 2226
- All.8 Visura attuale p.lla 2226 sub 1
- All.9 Fattura rettifica dei beni
- All.10 Valori Immobiliari -Agenzia del territorio -Borsino Immobiliare

In fede

IL C.T.U.
Arch. Antonella del Percio

