

TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE SECONDA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

Procedura Esec. N. 82 / 2025 R.G. E.

ESPERTO: ING. GIANCARLO BEVILACQUA

CUSTODE G.: AVV. CARMEN ROSSI

CREDITORE PROCEDENTE

⇒ “AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. -
”

DEBITORE

CTU: ING. GIANCARLO BEVILACQUA

RELAZIONE DI CTU

LOTTO N. 2 : LOCALE COMMERCIALE

Sommario

Procedura Esec. N. 82 / 2025 R.G. E.	0
1 Premessa	2
2 Descrizione generale delle Operazioni di Consulenza	24
3 Parte I - Descrizione dei Beni Immobili	29
3.1 Quesito n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.	29
3.2 Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	33
3.3 Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene	47
3.4 Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	49
3.5 Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	49
3.6 Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	51
3.7 Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	56
3.8 Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	56
3.9 Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale	59
3.10 Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	59
3.11 Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	59
4 Parte II - Criteri e metodologie estimative - Processo di Valutazione del bene - Determinazione del Valore di Mercato	60
Quesito 12: procedere alla valutazione dei beni	60
4.1 LOTTO N. 2 : Locale Commerciale ubicato in Sirignano (AV) – Complesso Parco delle Stelle Prezioso - Via Nazionale Delle Puglie - SS 7 bis - Piano T - Foglio 5 - Part. 1573 - Sub 3 - C/1	60
4.2 Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	67
5 Conclusioni del CTU	67
6 Parte III - Elenco Allegati	68

1 Premessa

Con comunicazione del **07/10/2025**, **NOMINA in data 03/10/2025**, nonché quesiti estimo **in pari data**, la S.V.I. nominava me sottoscritto **ing. Giancarlo Bevilacqua**, con studio in Montemiletto (AV) alla via Cerreto San Nicola n. 3 - iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Avellino al **n. 868** e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino al **n. 460**, "**Esperto Stimatore**" nella procedura di Esecuzione Immobiliare **promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA (Creditore procedente) contro [REDACTED] (Esecutata)**, iscritta al R.G. E. N° 82/2025, invitandomi al giuramento di rito (di cui alla notifica in data **09/10/2025**) in via telematica e ponendo i quesiti di seguito riportati: (*Alleg. N. 1* (<Nomina di Convocazione CTU - Verbale di Giuramento >).

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità

dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati, l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento, l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento, l'esperto preciserà:
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso

l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati in tutto o in parte da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla _____ via _____ n. _____.

_____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____.

_____, **p.lla** _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del**

bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹." (Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.)*

Indicherà altresì:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente

ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994;

oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini

della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un

tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati.

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"*

A questo riguardo, l'esperto deve procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle

differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché

alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

SEZIONE B: PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice dispone che l'esperto:

- 1) fornisca **RISPOSTA SEPARATA** a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente decreto di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;
- 2) avvisi – unitamente al custode giudiziario laddove nominato – con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante e sempre che non sia stata già disposta la nomina di un custode giudiziario, ne relazioni immediatamente al Giudice per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile);
- 3) nel caso di formazione di **PIU' LOTTI**, rediga la relazione di stima su **fascicoli separati** per ciascun lotto (limitatamente alla parte descrittiva della relazione e con allegazione cumulativa invece degli allegati);
- 4) alleghi alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando 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;

- 5) conservi una copia della relazione su supporto digitale (CD ROM o DVD) che contenga una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito, una versione della perizia (sia in formato PDF che in formato WORD) senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa, nonché con esclusione dei dati catastali, ai fini della pubblicazione su internet;
- 6) alleggi in formato PDF tutti gli allegati alla relazione previa loro SCANNERIZZAZIONE, seguendo le specifiche tecniche sopra richiamate;
- 7) invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii e la ricevuta dell'invio;
- 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;
- 9) 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 aderiscano tutti gli altri creditori;
- 10) rediga in maniera analitica **ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO**, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.
In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso.

SEZIONE C: PRESCRIZIONI PER IL DEPOSITO TELEMATICO

Il giudice dispone che l'esperto stimatore - nell'eseguire il deposito telematico dei propri atti - si attenga alle prescrizioni di seguito indicate:

- depositare l'atto in formato c.d. **"PDF NATIVO"**.
- indicare - al momento della creazione del file dell'atto telematico - un **NOME FILE** che contenga l'individuazione dell'oggetto dell'atto.
ESEMPLI:
Nome File: "controllo documentazione proc. n. / R.G.E."; Nome File:
"perizia di stima proc. n. / R.G.E.";
Nome File: "istanza liquidazione proc. n. / R.G.E."; Nome File:
"relazione preliminare - problemi catastali";
- indicare e numerare - al momento della creazione del file

dell'atto telematico – i file costituenti gli **ALLEGATI**.

- indicare – quale premessa dell'atto da inserirsi all'interno dello stesso – in forma sintetica l'**OGGETTO** del contenuto dell'atto e, nel caso siano formulate istanze al G.E., riprodurre sinteticamente e con numerazione progressiva il contenuto di tali istanze al fine di consentire la pronuncia del provvedimento da parte del G.E.;
- indicare – al momento della creazione della busta telematica per il deposito dell'atto secondo uno dei modelli tipici predisposti dal sistema – nell'**OGGETTO della PEC** il contenuto dell'atto in forma sintetica e precisare se sia necessaria la trasmissione dell'atto al G.E. e l'eventuale urgenza della trasmissione;
- indicare – al momento della creazione della busta telematica per il deposito dell'atto secondo il modello atipico "ATTO NON CODIFICATO" – nella **DESCRIZIONE AGGIUNTIVA** consentita dal sistema il contenuto dell'atto in forma sintetica e precisare se sia necessaria la trasmissione dell'atto al G.E. e l'eventuale urgenza della trasmissione.

Per chiarezza si riporta di seguito la formulazione dei quesiti in forma sintetica:

1. **QUESITO N. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.**
2. **QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**
3. **QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene.**
4. **QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**
5. **QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**
6. **QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**
7. **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**
8. **QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**
9. **QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**
10. **QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.**
11. **QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

12. QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

14. QUESITO N. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il Giudice concedeva al sottoscritto CTU il termine per il **deposito in Cancelleria della relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 30/01/2026**, precisava che copia della suddetta relazione sarà inviata alle parti costituite dall'esperto almeno 30 gg. prima della su indicata udienza; assegnava un anticipo di **€. 500,00** che poneva essere corrisposto a carico del **creditore procedente** e autorizzava a ritirare dal fascicolo telematico i documenti depositati di seguito elencati:

- Atto di precetto - pignoramento
- Avviso ai creditori iscritti/Avviso ai comproprietari
- Certificazione Catastale: attuale e storica
- Certificazione Ipotecaria storico ventennale
- Sottofascicolo Interventuti

(Alleg. N. 4 <Atto di Precetto/Pignoramento – Certificazione Catastale/Ipotecaria/Notarile>)

2 Descrizione generale delle Operazioni di Consulenza

Il sottoscritto C.T.U. premesso:

- che ha estratto copia del fascicolo dal sito <http://pst.giustizia.it/PST/>;
- che ha immediatamente e accuratamente preso visione della documentazione in atti del

fascicolo di procedura, attenendosi scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari;

dichiara che ha preliminarmente svolto un controllo consistente nella verifica della completezza della documentazione depositata dai creditori ex art. 567 c.p.c.

In particolare precisa che il **creditore procedente** ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva la quale risale ad un atto di acquisto - trasferimento trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento ed indica i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La documentazione presentata dal creditore procedente risulta completa in ogni sua parte, dalle verifiche eseguite non risultano errori nella identificazione dei beni pignorati nei vari atti riportati, tutti gli atti sono stati notificati perfettamente, come da modello/relazione di controllo della documentazione inviato dal sottoscritto in data 20/11/2025.

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il sottoscritto ctu, in accordo con il custode giudiziario nominato per la procedura esecutiva in oggetto, **dott.ssa avv. Carmen Rossi**, dava inizio e fissava le operazioni peritali per il giorno **29/10/2025 alle ore 10,00** presso i luoghi di interesse, dandone comunicazione **al debitore, tramite ar** di cui alla notifica allegata a cura del custode giudiziario.

In data 29/10/2025, alle ore 10,00, come da comunicazione del 16/10/2025, si svolgeva, insieme al custode giudiziario dott.ssa Carmen Rossi, il primo sopralluogo, come da verbale redatto in pari data. (*All. N. 2 <Verbali delle Operazioni di Sopralluogo - Comunicazioni di Consulenza>*).

Le operazioni di sopralluogo, di cui agli immobili oggetto di procedura, riguardavano l'attenta visione dello stato dei luoghi, l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, nonché delle relative condizioni di conservazione architettoniche - strutturali e di rilievo tecnico - fotografico generale dei vari beni.

E' da evidenziare, come annotato nel verbale redatto, riguardo gli immobili siti nel **Comune di MUGNANO DEL CARDINALE (AV)**, di seguito riportati:

- **Abitazioni di tipo civile di categoria A/2** alla Via Aldo Moro n. 8
Mugnano del Cardinale (AV), di vani 9,5
riportato nel NCEU al **Foglio 1 Particella 1204 Subalterno 5**,
rendita C 613,29;
- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** (senza fine di lucro) di categoria
C/6 alla Via Aldo Moro di mq 96 riportato nel NCEU al **Foglio 1
Particella 1204 Subalterno 11**, rendita C 247,90.

sono occupati dal sig. [REDACTED] con il suo nucleo familiare (moglie), presente al sopralluogo in qualità di **delegato [REDACTED]**, gli immobili sono occupati in virtù del diritto di abitazione riservato in proprio favore con atto del 22 novembre 1999 (tale diritto è in fase di verifica di controllo da parte del custode giudiziario).

Si precisa che in tal contesto non è stato possibile accedere, per indisponibilità delle chiavi, all'annesso garage, riservandosi l'accesso al successivo sopralluogo.

Riguardo l'immobile sito nel **Comune di SIRIGNANO (AV)**, sito alla **Via Nazionale delle Puglie** nel complesso denominato **Parco delle Stelle Prezioso**, di seguito riportato:

- **Negozi e botteghe di categoria C/1** alla Via Nazionale Delle Puglie di mq
82 riportato nel NCEU al **Foglio 5 Particella 1573 Subalterno 3**,
rendita € 1.118,03.

è occupato dal [REDACTED] in virtù del **contratto di locazione** del 01/07/2023 registrato il 06/07/2023 al n° 003235 - SERIE 3T, con codice identificativo TEF23T003235000FF, di cui **"Accordo di Cessione di Contratto"** in data 28/06/2024, con effetto a partire dal 01/07/2024.

Le operazioni di sopralluogo venivano aggiornate al giorno 19/11/2025 .

In data 19/11/2025 **il sottoscritto ctu** insieme al custode giudiziario **avv. Carmen Rossi** procedevano alla prosecuzione delle operazioni di sopralluogo, che sulla base della documentazione tecnica acquisita presso: Comune di Mugnano del Cardinale (AV) - Comune di Sirignano (AV) (di cui alle richieste del

16/10/2025 Sez. Urbanistica) e Agenzia del Territorio di Avellino "Uffici del Catasto", riguardavano l'attenta verifica-riscontro della documentazione tecnica in possesso del sottoscritto con il reale stato dei luoghi degli immobili pignorati, nonché eseguito gli ulteriori accertamenti tecnici e fotografici di cui ai quesiti oggetto d'incarico, prendendo nota dei risultati esposti di seguito in perizia.

E' stato eseguito altresì accesso all'immobile (garage), sito in MUGNANO DEL CARDINALE (AV) alla Via Aldo Moro n. 8, riportato in catasto:

- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Aldo Moro di mq 96 riportato nel NCEU al **Foglio 1 Particella 1204 Subalterno 11, rendita € 247,90**

impossibilitati durante il primo sopralluogo per indisponibilità delle chiavi di accesso al bene, con verifica riscontro del relativo stato, nonché eseguiti i dovuti accertamenti tecnici e fotografici dello stesso.

Come annotato nel verbale redatto in tal contesto, considerato che allo stato non era stato fornito ancora copia del contratto di locazione, il sottoscritto in accordo con il custode giudiziario, si riservava di acquisire tale documentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino, avvenuta con richiesta in presenza in data 27/11/2025 e ritiro copia contratto di locazione in data 02/12/2025.

Il sottoscritto, in fase di sopralluogo nonché in fase successiva di analisi dati, ha verificato altresì, per gli immobili in questione la possibile formazione di uno o più lotti utili per la vendita con identificazione dei confini per la redazione di un probabile frazionamento. (All. N. 2 <Verbalì delle Operazioni di Sopralluogo - Comunicazioni di Consulenza>); (All. N. 3 <Rilievo Tecnico Fotografico>).

A seguito attenta ispezione dello stato dei luoghi, di verifica - riscontro della documentazione tecnica acquisita con lo stato dei luoghi ed analisi dei dati, il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere i beni oggetto del pignoramento in due LOTTI, ognuno distinto, autonomo ed indipendente, come di seguito riportato e con il relativo sintetico Esito di Verifica tecnica - urbanistica - catastale in rapporto allo stato dei luoghi:

LOTTO N. 1:

Immobili siti nel **Comune di MUGNANO DEL CARDINALE (AV)** alla **Via Aldo Moro n. 8 -**

Unità abitativa con annesso garage

GRUPPO A)

- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Aldo Moro di mq 96 riportato nel NCEU al **Foglio 1 Particella 1204 Subalterno 11, rendita € 247,90;**
- **Abitazioni di tipo civile di categoria A/2** alla Via Aldo Moro, di vani 9,5 riportato nel NCEU al **Foglio 1 Particella 1204 Subalterno 5,** rendita € 613,29.

<i>Titolarità</i>	<i>PIENA PROPRIETÀ</i>	<i>Quota</i>	<i>1000/1000</i>
-------------------	------------------------	--------------	------------------

Attuale Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà.**

(Esito di Verifica: rispondenza fra planimetrie urbanistiche - catastali e reale stato dei luoghi, tranne riguardo al garage che non presenta tramezzatura di delimitazione fisica riportata su planimetria catastale, il tutto sanabile ai fini urbanistici con una semplice CILA).

LOTTO N. 2:

Immobili siti nel **Comune di SIRIGNANO (AV)** alla **Via Nazionale delle Puglie** nel complesso denominato **Parco delle Stelle Prezioso.**

Locale commerciale

GRUPPO B)

- **Negozi e botteghe di categoria C/1** alla Via Nazionale Delle Puglie di mq 82 riportato nel NCEU al **Foglio 5 Particella 1573 Subalterno 3,** rendita € 1.118,03.

Titolarità	PIENA PROPRIETA'	Quota	1000/1000
------------	------------------	-------	-----------

Attuale Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

(Esito di Vetifica: rispondenza fra planimetrie urbanistiche - catastali e reale stato dei luoghi, tranne diversa distribuzione di alcuni spazi interni, il tutto sanabile ai fini urbanistici con una semplice CILA).

Le operazioni peritali si sono svolte in un clima, di ampia collaborazione, offerta dalla parte esecutata. Si è cercato di acquisire ogni elemento utile per fornire la giusta risposta ai quesiti posti dal Giudice, previa approfondita valutazione degli atti di procedura e di quanto accertato nelle operazioni di sopralluogo, effettuate alla presenza del delegato dell'esecutata, convocata formalmente.

Finalità della Valutazione

I valori indicati nella presente relazione fanno riferimento alla data di esperimento/attuazione delle operazioni peritali.

La finalità della relazione tecnica è quella di far conoscere all'Ill.mo Giudice delegato il più equo valore di stima attuale di mercato attribuibile ai beni immobili oggetto di pignoramento.

Al fine di pervenire al valore estimativo richiesto, tale da risultare quanto più oggettivo possibile e generalmente valido, quindi da formularsi sulla base del **principio dell'ordinarietà**, il sottoscritto ha fatto ricorso, per la definizione dell'aspetto economico dei beni da valutare, ai principi fondamentali della dottrina estimativa, quale il più probabile valore attuale di mercato.

E' da far notare che la stima non dovrà assumere, come fine, la determinazione del valore prudenzialmente attribuibile ai beni de quo, bensì **rifletterne il più probabile valore attuale di mercato.**

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, di quanto in precedenza stabilito in riferimento alla formazione dei vari Lotti, nonché dopo l'elaborazione tecnica degli stessi, il sottoscritto stimatore rassegna per chiarezza due distinte relazioni, ognuna per singolo Lotto, con parte introduttiva comune relativa alla descrizione generale delle operazioni di consulenza, nonché di costituzione dei singoli Lotti.

Ogni relazione si articola in:

- **PARTE I** Descrizione dei Beni Immobili;
- **PARTE II** Criteri e Metodi di Stima - Valutazione Beni Immobili ;
- **PARTE III** Elenco Allegati.

LOTTO N. 2

3 Parte I - Descrizione dei Beni Immobili

3.1 Quesito n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo, il diritto reale gravante sul bene è **diritto di piena proprietà intestato**, per la quota di:

- **1000/1000 a** [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Diritto derivante in forza dell' Atto pubblico del Notar **Piroli Nicola Virgilio Angelo** del **12 gennaio 2011** repertorio n. **37000/12571**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Avellino** in data **13 gennaio 2011** al numero di registro generale **722** e numero di registro particolare **596**, con cui [REDACTED] (in regime di separazione dei beni - [REDACTED]) **donavano alla** [REDACTED] che accettava, la consistenza immobiliare sita in **SIRIGNANO (AV)** alla **Via Nazionale delle Puglie**, nel complesso denominato **Parco delle Stelle Prezioso**.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 11 settembre 2015 al n. 923 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
- In data 7 febbraio 2022 al n. 144 di inefficacia totale.

Precisamente la donazione riguarda il seguente bene:

GRUPPO B)

- **Negozi e botteghe di categoria C/1** alla Via Nazionale Delle Puglie di mq 82 riportato nel NCEU al **Foglio 5 Particella 1573 Subalterno 3**, rendita C 1.118,03.

Titolarità	PIENA PROPRIETA'	Quota	1000/1000
------------	------------------	-------	-----------

Attuale Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Tale diritto, corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

In ordine al secondo profilo, il bene , di cui sopra indicato, costituente il LOTTO N° 2,

è univocamente individuato come da rilievo satellitare, nonché stralcio planimetrico_catastale riportati:



Foto N. 01_a < Rilievo aerofotogrammetrico della zona di interesse con riferimento all'immobile in oggetto – SIRIGNANO (AV) - Via Nazionale delle Puglie - Complesso Parco delle Stelle Prezioso - Alleg. N. 03>



Foto N. 01_b < Rilievo satellitare – Locale commerciale in oggetto posizionato frontalmente al piano terra sulla verticale della rampa di accesso garage - Via Nazionale Delle Puglie – Complesso Parco delle Stelle Prezioso Alleg. N. 03>

Immagine n. 1 <Allegato planimetrico della zona con riferimento al locale commerciale in oggetto - SIRIGNANO (AV) - Via Nazionale delle Puglie - Complesso denominato Parco delle Stelle Prezioso Foglio 5 - Part.III 1573 - Sub 3 - Piano T - All. N. 0 3>

P. n. 400



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

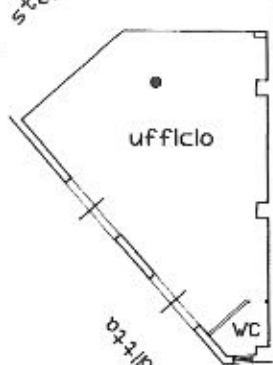
300

Planimetria di u.s. in Comune di SIRIGNANO via NAZIONALE DELLE PUGLIE civ. [REDACTED]

PIANTA PIANO TERRA h = 3,50



stessa ditta



ufficio

WC

stessa ditta



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali

F. 05
n. 1573 sub. 3

Compilata dall' ING. PREZIOSO
(Titolo cognome e nome)
CARMINE

Iscritto all'albo degli INGEGNERI

della provincia di AVELLINO 1017

data 02/12/98 Firma [Signature]



CONSERVATO ALL'UFFICIO

Immagine n. 2 <Planimetria catastale del locale commerciale in oggetto -
SIRIGNANO (AV) Via Nazionale delle Puglie - Complesso denominato Parco delle Stelle Prezioso
Foglio 5 - Part.lla 1573 - Sub 3 - Piano T - All. N. 03>

Dai sopralluoghi eseguiti, nonché dall'esame di verifica della documentazione in atti e stato dei luoghi riferiti al bene, il Lotto in esame, risulta autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali.

Il locale commerciale in oggetto, riportato al **Foglio 5** con l'identificativo catastale **Part.IIIa 1573 - Sub 3 - Piano T - C/1**, è ubicato in SIRIGNANO (AV), alla Via Nazionale delle Puglie – Complesso denominato **Parco delle Stelle Prezioso**, posizionato in ZONA CENTRALE DELLO ABITATO - Codice di Zona B1.
(Alleg. N. 3 (<Rilievo tecnico -fotografico >); (Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >);

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

Il lotto N. 2, oggetto della presente procedura, è costituito dal locale commerciale con annessi servizi, appartenente al complesso denominato **Parco delle Stelle Prezioso**, con struttura in c.a., edificato verso la fine degli anni 2000, ubicato in zona CENTRALE DELLO ABITATO del Comune di SIRIGNANO (AV), precisamente alla Via Nazionale delle Puglie - Complesso Parco delle Stelle Prezioso.

Il locale commerciale è sito al piano terra, all'interno del parco, prospetta su Via Nazionale delle Puglie – SS 7 bis, tratto di strada molto commerciale.

L'accesso al locale avviene da Via Nazionale delle Puglie e quindi dal cortile di ingresso al Parco delle Stelle Prezioso, il locale è munito di due ampie aperture vetrate.

E' riportato in Catasto F. al Foglio 5 – Part.IIIa 1573 - Sub 3 - Piano T - C/1.

Il tutto come nel rilievo tecnico-fotografico di seguito riportato.



Foto N. 01_b < Rilievo satellitare - Locale commerciale in oggetto posizionato frontalmente al piano terra sulla verticale della rampa di accesso garage - Via Naz.le delle Puglie - Complesso Parco delle Stelle Prezioso Alleg. N. 03>



Foto N. 03 < Locale commerciale in oggetto posizionato frontalmente al piano terra sulla verticale della rampa di accesso garage - Via Nazionale delle Puglie - Complesso Parco delle Stelle Prezioso - Alleg. N. 03>



Foto N. 07 < Area pedonale di accesso al locale commerciale costituito da due grandi aperture vetrate posizionate frontalmente - Alleg. N. 03 >

Si precisa che all'atto del sopralluogo, l'interno del locale non si presentava come riportato in planimetrie urbanistiche/catastali di seguito allegata, ossia unico ambiente con servizio annesso.

La superficie di interesse, in realtà, si presenta così costituita:

- due ambienti 1/2 comunicati;
- un' area disimpegno di accesso ai servizi;
- piccolo locale deposito composto da due minivani.

Il tutto come riportato nel rilievo tecnico-fotografico e planimetrico, a seguire, eseguito dal sottoscritto.

F. n. p. rand. 486



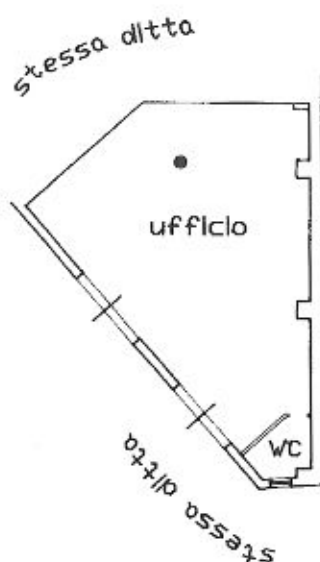
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)



Planimetria di u.i.u. in Comune di SIRIGNANO via NAZIONALE DELLE PUGLIE civ.

PIANTA PIANO TERRA h = 3,50



ORIENTAMENTO



Immagine n. 2 <Planimetria catastale del locale commerciale in oggetto -
SIRIGNANO (AV) Via Nazionale delle Puglie - Complesso denominato Parco delle Stelle Prezioso
Foglio 5 - Part.lla 1573 - Sub 3 - Piano T - All. N. o 3>



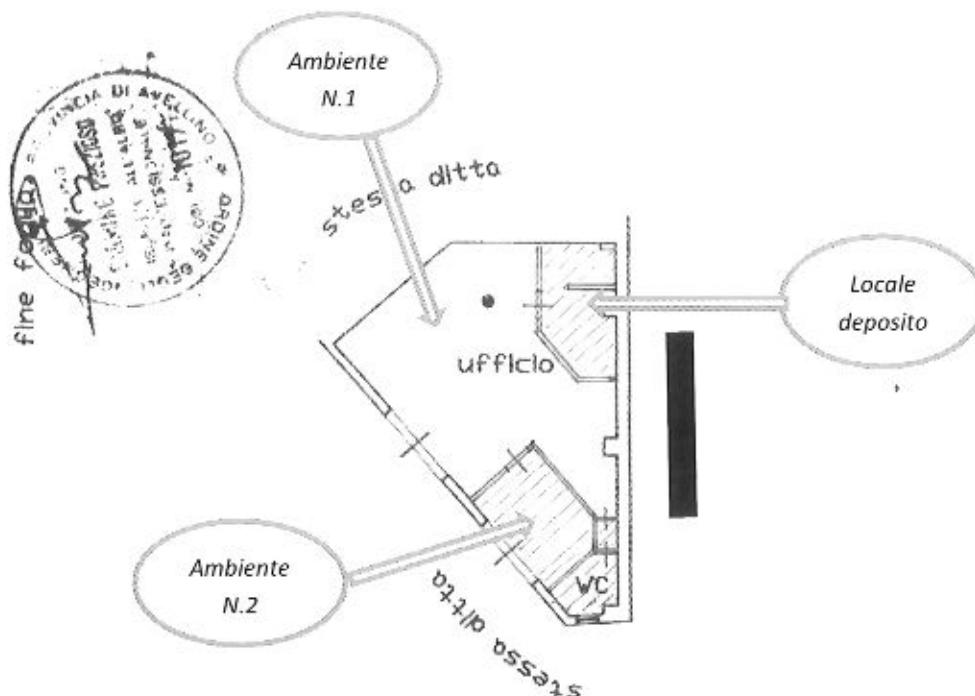
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
300

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SIRIGNANO** via **NAZIONALE DELLE PUGLIE** civ. [REDACTED]

PIANTA PIANO TERRA h = 3,50



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Identificativo catastale [REDACTED]

Compilata dall'ING. PREZIOSO
(titolo cognome e nome)
CARMINE
Incaricato all'atto dell'INGEGNERI



Immagine N. 3 <Planimetria attuale del locale commerciale in oggetto con in evidenza i vari ambienti - SIRIGNANO (AV) Via Nazionale delle Puglie - Complesso denominato Parco delle Stelle Prezioso Foglio 5 - Part.lla 1573 - Sub 3 - Piano T - All. N. 03>

37

Ing. Giancarlo Bevilacqua - Via Cerreto San Nicola n.3 - 83038 Montemiletto(AV)
Cell. 3396481338 - e-mail: ing.bevilacqua@hotmail.it - PEC: giancarlo.bevilacqua@ingegneriavellino.it



Foto N. 10 < Ambiente N. 1 - Ingresso del locale commerciale, frontalmente porta comunicante con Ambiente N.2- Alleg. N. 03>



Foto N. 09 < Ambiente N. 1 del locale commerciale - Frontalmente ubicato piccolo deposito composto da due minivani - Alleg. N. 03>



Foto N. 12 < Ambiente N. 2 del locale commerciale - Alleg. N. 03 >



Foto N. 13 < Ambiente N. 2 del locale commerciale - Alleg. N. 03>



Foto N. 14 < Area disimpegno di accesso ai servizi - WC - Alleg. N. 03 >



Foto N. 15 < Area disimpegno di accesso ai servizi - WC - Alleg. N. 03>



Foto N. 16 < WC - Alleg. N. 03 >

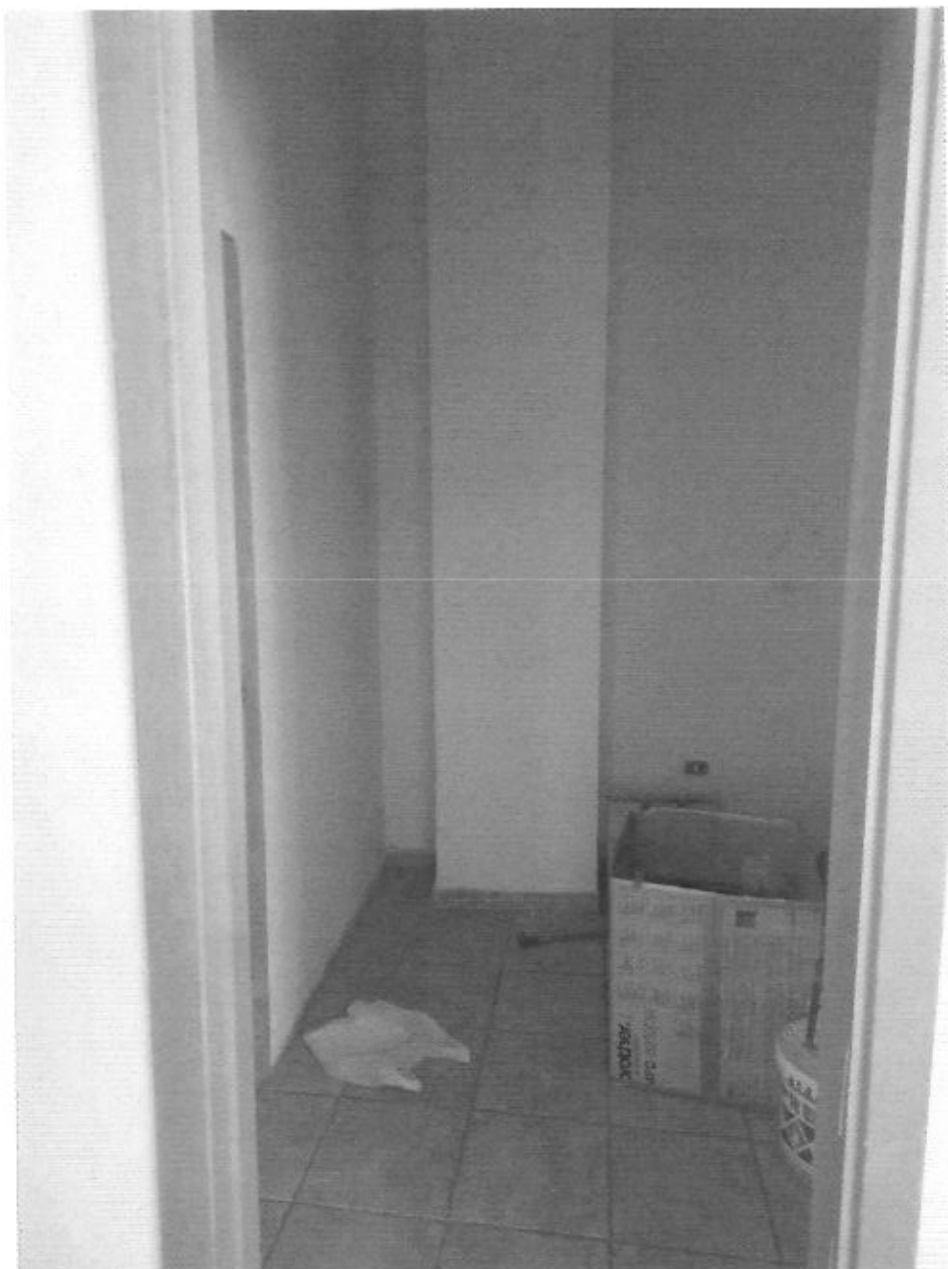


Foto N. 17 < Piccolo deposito interno al locale commerciale - Alleg. N. 03 >

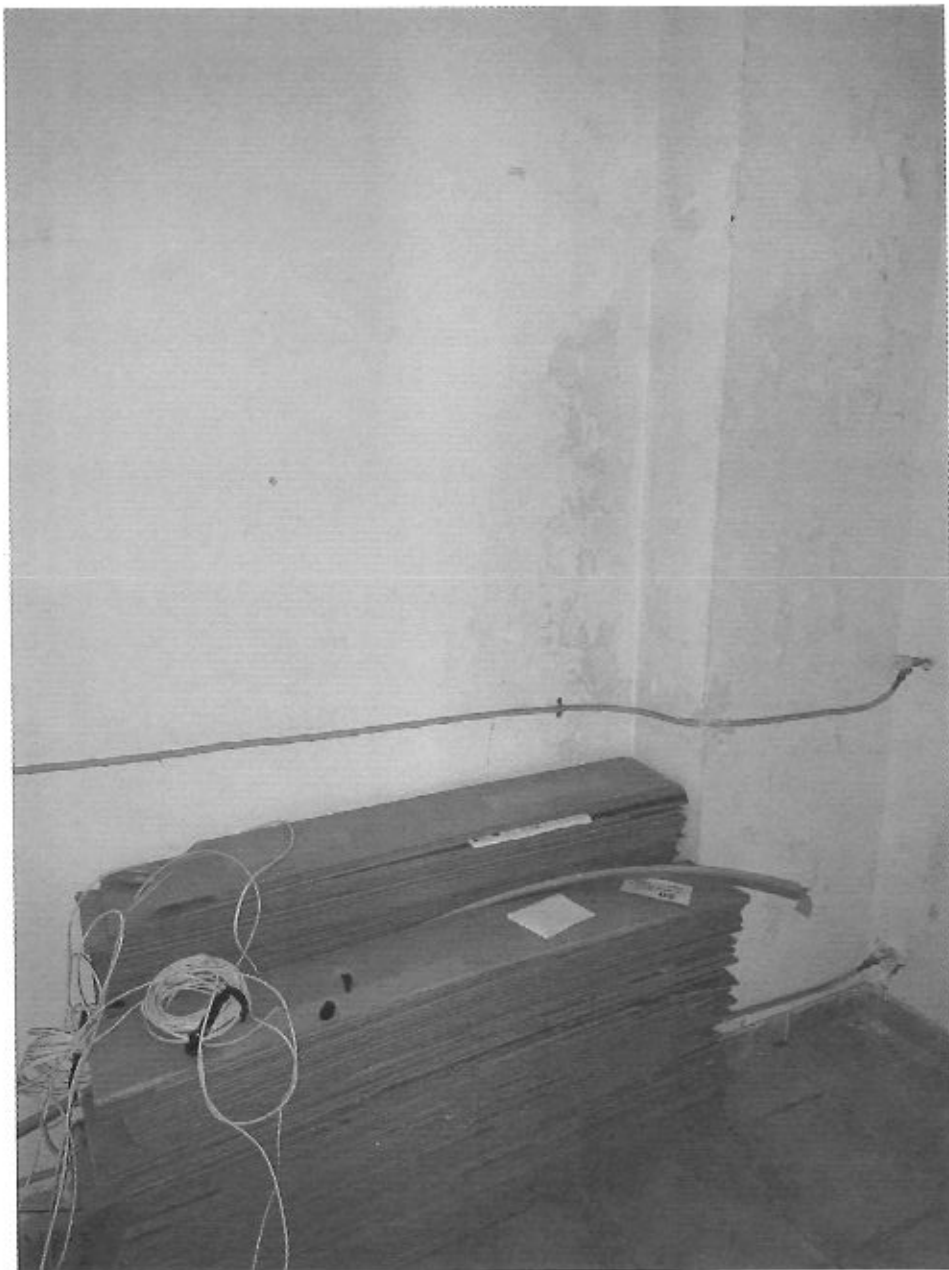


Foto N. 18 < Piccolo deposito interno al locale commerciale - Alleg. N. 03 >

Il tutto come riportato in planimetria catastale, allegata, modificata dal sottoscritto.

Il locale commerciale, in sintesi, presenta le seguenti **caratteristiche costruttive**:

- strutture portanti in cemento armato con solai in latero - cemento;

45

Ing. Giancarlo Bevilacqua - Via Cerreto San Nicola n.3 - 83038 Montemiletto(AV)
Cell. 3396481338 - e-mail: ing.bevilacqua@hotmail.it - PEC : giancarlo.bevilacqua@ingegneriavellino.it

- finiture interne costituite da intonaco tinteggiato in ottime condizioni;
- pavimento in ceramica negli ambienti, di ottimo livello qualitativo;
- porte vetrate di ingresso di ottima qualità;
- le porte interne fra i vari ambienti sono di accettabile stato e qualità;
- infissi esterni sono costituiti dalle due grandi aperture vetrate in acciaio con saracinesche metalliche di protezione in ottimo stato e qualità.
- Gli ambienti godono di una buona illuminazione ed aerazione.

Nel complesso, lo stato di conservazione interno è buono/ottimo.

Il locale è dotato di impianti, idrico - elettrico, realizzati sotto traccia, nonché fognario in ottimo stato.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo dell'acquedotto comunale.. L'impianto di riscaldamento è presente, assente quello di raffrescamento.

Allo stato attuale, non si è riusciti a risalire per il bene in oggetto alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Secondo il Decreto-Legge 4 giugno 2013, n. 63, a partire dal 6 giugno 2013, in caso di compravendita di immobili è obbligatorio possedere un Attestato di Prestazione Energetica (APE). Questo deve essere redatto e firmato da un tecnico qualificato, iscritto nell'elenco dei certificatori della Regione Campania, con un costo medio di circa 300 euro. L'APE deve rispettare le normative in vigore dal 29 giugno 2016, stabilite dalle UNI e UNI/TS, che fanno parte della legge 90/2013 (convertita dal Decreto Legislativo 63/2013) e dei decreti attuativi successivi, tra cui i tre decreti del 26 giugno 2015 pubblicati in Gazzetta Ufficiale il 15 luglio 2015. (Alleg. N. 3 (<Rilievo tecnico-fotografico >); (Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >); (Alleg. N. 6 (<Documentazione Tecnico - Urbanistica >).

3.3 Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene

Il C.T.U. in data 20/10/2025 acquisiva la documentazione catastale dei beni pignorati presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Avellino.

Alla data sopra indicata l'identificazione catastale dei beni pignorati componenti il Lotto in esame era la seguente:

LOTTO N. 2:

Immobili siti nel **Comune di SIRIGNANO (AV)** alla **Via Nazionale delle Puglie** nel complesso denominato **Parco delle Stelle Prezioso**.

Locale commerciale

GRUPPO B)

- **Negozi e botteghe di categoria C/1** alla Via Nazionale Delle Puglie di mq 82 riportato nel NCEU al **Foglio 5 Particella 1573 Subalterno 3**, rendita € 1.118,03.

<i>Titolarità</i>	<i>PIENA PROPRIETA'</i>	<i>Quota</i>	<i>1000/1000</i>
-------------------	-------------------------	--------------	------------------

Attuale Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà**.

Gli identificativi catastali del bene, come sopra identificati, corrispondono a quanto indicato nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento, nonché nell' Atto pubblico del Notar **Piroli Nicola Virgilio Angelo** del **12 gennaio 2011** repertorio n. **37000/12571**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Avellino** in data **13 gennaio 2011** al numero di registro generale **722** e numero di registro particolare **596**, con cui [REDACTED] donavano [REDACTED] che accettava, la consistenza immobiliare sita nel **Comune di**

SIRIGNANO (AV), alla Via Nazionale delle Puglie nel complesso denominato **Parco delle Stelle Prezioso.**

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 11 settembre 2015 al n. 923 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
- In data 7 febbraio 2022 al n. 144 di inefficacia totale.

Sono state acquisite a tal fine, le visure catastali storiche aggiornate all'attualità, planimetrie catastali del bene pignorato, nonché certificazioni ipotecarie.

Non vi sono modifiche degli identificativi catastali successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Stato attuale del bene di cui al Lotto in esame

In seguito ai sopralluoghi eseguiti, il sottoscritto visionava l'immobile e accertava che lo stato reale dei luoghi, così come rappresentato nelle planimetrie catastali ed urbanistiche presenti in atti, **risultava non conforme**, la superficie di interesse, in realtà, si presenta così costituita:

- due ambienti 1/2 comunicati;
- un' area disimpegno di accesso ai servizi;
- piccolo locale deposito composto da due minivani.

Il tutto come rappresentato ed evidenziato in planimetria catastale, eseguita dal sottoscritto, riportata nel precedente paragrafo.

In realtà quanto eseguito rientra fra gli abusi di lieve difformità, di peso non tanto rilevante ai fini urbanistici, sanabile con una semplice CILA.

(Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >); (Alleg. N. 6 (<Documentazione Urbanistica >).

3.4 Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N2: piena proprietà dell' esecutato [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1000/1000** , di locale commerciale, sito nel
Comune di SIRIGNANO (AV), alla Via Nazionale delle Puglie nel complesso denominato
Parco delle Stelle Prezioso.

Il locale commerciale è sito al piano terra, all'interno del parco, prospetta su Via Nazionale delle Puglie – SS
7 bis, tratto di strada molto commerciale.

L' accesso al locale avviene da Via Nazionale delle Puglie e quindi dal cortile di ingresso al **Parco delle
Stelle Prezioso**, il locale è munito di due ampie aperture vetrate.

E' riportato in Catasto F. al Foglio 5 – Part.lla 1573 - Sub 3 - Piano T - C/1.

Il bene fa parte del complesso condominiale realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in
latero-cemento intorno gli anni 2000.

Titoli abilitativi:

Concessione Edilizia N. 6 del 24/03/1997 - Prot. N. 1212.

Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie urbanistiche - catastali allegate.

Quanto eseguito rientra fra gli abusi di lieve difformità, di peso non tanto rilevante ai fini urbanistici,
sanabile con una semplice CILA.

PREZZO BASE d' ASTA proposto arrotondato euro 99.300,00

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

1. Origine dell'immobile (Costituzione):

- Il 07/12/1998, si registra la costituzione dell'immobile, con intestazione a [REDACTED], nata a [REDACTED].

- L'immobile viene identificato nel catasto con le caratteristiche attuali (Foglio 5, Particella 1573, Sub. 3).

2. Prima intestazione nota (dal 07/12/1998):

- La proprietà iniziale viene attribuita a più soggetti, tra cui [REDACTED] e la [REDACTED] [REDACTED] (fino all'8/10/1999).
- La proprietà di [REDACTED] si mantiene fino al 19/04/2000, come risulta dalla voltura del 2006, che conferma l'effettivo possesso fino a quella data.

3. Trasferimenti successivi e possesso (dal 19/04/2000):

- A partire dal 19/04/2000, la proprietà passa a [REDACTED] in regime di separazione dei beni fino al 12/01/2011.
- [REDACTED] acquisisce tramite atto di compravendita del 19/04/2000, trascritto nel repertorio n. 32203, presso il pubblico ufficiale Francesco Pastore a Chiusano di San Domenico (AV).

4. Donazione e intestazione attuale (dal 12/01/2011):

- Il 12/01/2011, [REDACTED] riceve l'immobile tramite atto di donazione, pubblicato con Repertorio n. 37000 presso il pubblico ufficiale Nicola Piroli di Serino (AV).
- Questa donazione comporta l'attuale intestazione dell'immobile a [REDACTED] con proprietà piena (1/1).

5. Eventuali variazioni catastali e topografiche:

- Dall'8/8/2014, si registrano variazioni topografiche e di classificazione dell'immobile, senza modifiche di proprietà, ma solo di dati catastali e di classificazione.

6. Sintesi dei passaggi di proprietà:

- **1998:** Costituzione dell'immobile ([REDACTED]).
- **2000:** Trasferimento a [REDACTED] tramite compravendita.
- **2011:** Trasferimento a [REDACTED] tramite donazione.

7. Considerazioni in relazione al pignoramento:

- La proprietà attuale, come risultante dall'ultimo atto di donazione del 2011, è di [REDACTED]
- La ricostruzione dei passaggi di proprietà permette di identificare chiaramente il soggetto proprietario e di valutare eventuali diritti o oneri che potrebbero influire sul pignoramento.

Elemento rilevante ai fini dell'esecuzione forzata e della commerciabilità del bene.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 11 settembre 2015 al n. 923 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
- In data 7 febbraio 2022 al n. 144 di inefficacia totale.

3.6 Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dalla documentazione acquisita, come da richiesta inoltrata in data 16/10/2025 presso il comune di Sirignano (AV), ed allegata agli atti, risulta che il bene di cui al **LOTTO N. 2**, oggetto della presente procedura, è ubicato in **SIRIGNANO (AV)**, alla **Via Nazionale delle Puglie** nel complesso denominato **Parco delle Stelle Prezioso**, riportato in **Catasto F. del Comune di SIRIGNANO (AV)** - **Regime: piena proprietà di [REDACTED] per la quota di 1000/1000.**

GRUPPO B)

- **Negozi e botteghe di categoria C/1** alla **Via Nazionale Delle Puglie** di mq 82 riportato nel NCEU al **Foglio 5 Particella 1573 Subalterno 3**, rendita € 1.118,03.

<i>Titolarità</i>	<i>PIENA PROPRIETA'</i>	<i>Quota</i>	<i>1000/1000</i>
-------------------	-------------------------	--------------	------------------

Attuale Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà.**

Gli identificativi catastali del bene, come sopra identificati, corrispondono a quanto indicato nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento, nonché nell' Atto pubblico del Notar **Pirolì Nicola Virgilio Angelo** del **12 gennaio 2011** repertorio n. **37000/12571**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Avellino** in data **13 gennaio 2011** al numero di registro generale **722** e numero di registro particolare **596**, con cui [REDACTED] donavano alla [REDACTED], che accettava, la consistenza immobiliare sita in **SIRIGNANO (AV)** alla **Via Nazionale delle Puglie** nel complesso denominato **Parco delle Stelle Prezioso.**

Elemento rilevante ai fini dell'esecuzione forzata e della commerciabilità del bene.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 11 settembre 2015 al n. 923 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

- In data 7 febbraio 2022 al n. 144 di inefficacia totale.

Il bene sopra indicato è univocamente individuato come da stralcio planimetrico catastale di seguito riportato.

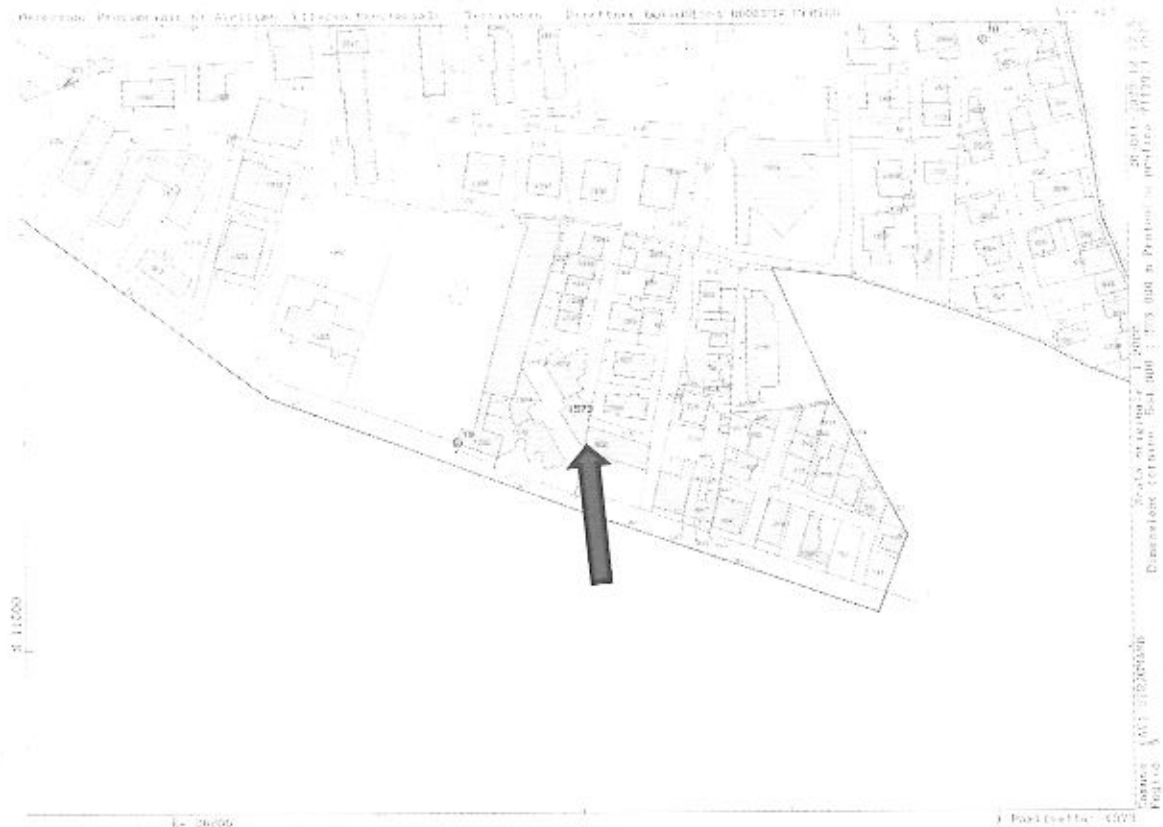


Immagine N.1 <Allegato planimetrico della zona con riferimento al locale commerciale in oggetto - SIRIGNANO (AV) - Via Nazionale delle Puglie - Complesso denominato Parco delle Stelle Prezioso Foglio 5 - Part.lla 1573 - Sub 3 - Piano T - All. N. 0 3>

Dalla documentazione acquisita agli atti, rilasciata dalla Sezione Urbanistica del Comune di Sirignano (AV) risulta che:

il complesso immobiliare, di cui fa parte il bene sopra riportato, è stato edificato con i Provvedimenti/Titoli abilitativi di seguito riportati ed allegati:

- Concessione Edilizia N. 6 del 24/03/1997 - Prot. N. 1212.

52

Ing. Giancarlo Bevilacqua - Via Cerreto San Nicola n.3 - 83038 Montemiletto(AV)
Cell. 3396481338 - e-mail: ing.bevilacqua@hotmail.it - PEC : giancarlo.bevilacqua@ingegneriavellino.it

Il locale commerciale è sito al piano terra, all'interno del parco, prospetta su Via Nazionale delle Puglie – SS 7 bis, tratto di strada molto commerciale.

L'accesso al locale avviene da Via Nazionale delle Puglie e quindi dal cortile di ingresso al **Parco delle Stelle Prezioso**, è munito di due ampie aperture vetrate.

E' riportato in Catasto F. al Foglio 5 – Part.III 1573 - Sub 3 - Piano T - C/1.

Il bene fa parte del complesso condominiale realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento intorno gli anni 2000.

Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie urbanistiche - catastali allegate, allo stato attuale si presenta come riportato ed evidenziato dal sottoscritto in planimetria catastale.

Quanto eseguito rientra fra gli abusi di lieve difformità, di peso non tanto rilevante ai fini urbanistici, sanabile con una semplice CILA.

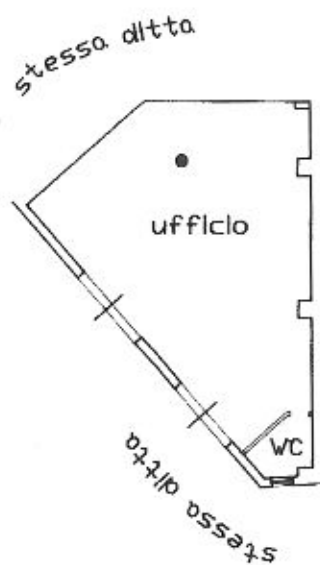


CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

300

Planimetria di u.i.u. in Comune di SIRIGNANO via NAZIONALE DELLE PUGLIE civ. _____

PIANTA PIANO TERRA h = 3,50



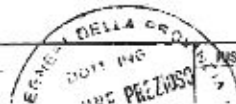
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dall' ING. PREZIOSO
(firma cognome e nome)
CARMINE



CONSERVATO ALL'UFFICIO

Immagine N. 2 <Planimetria catastale del locale commerciale in oggetto -
SIRIGNANO (AV) Via Nazionale delle Puglie - Complesso denominato Parco delle Stelle Prezioso
Foglio 5 - Part.lla 1573 - Sub 3 - Piano T - All. N. 03>



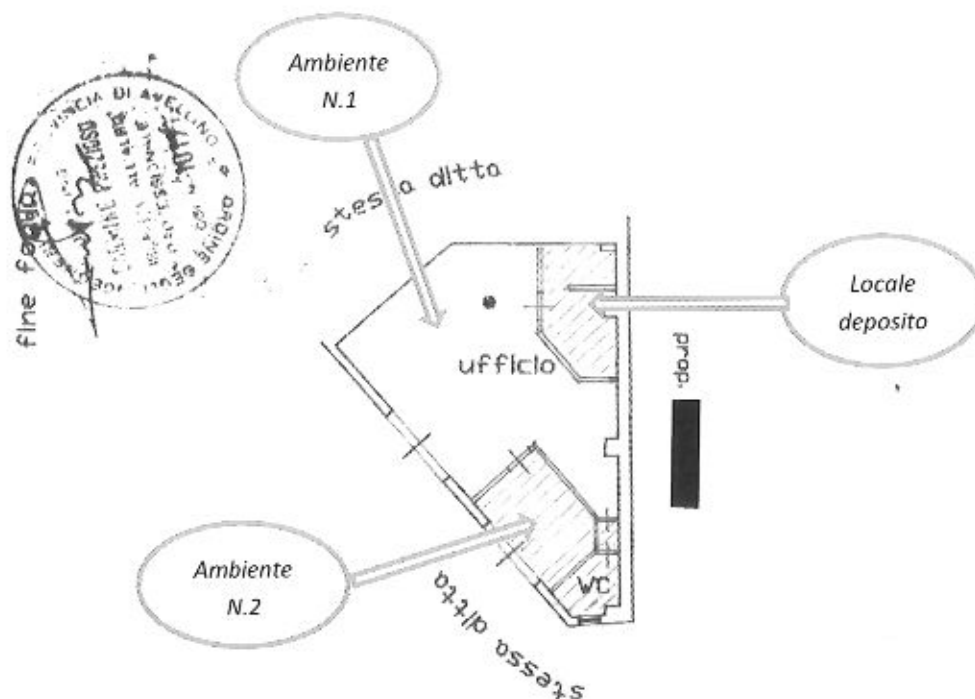
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

300

Planimetria di usu. in Comune di SIRIGNANO via NAZIONALE DELLE PUGLIE civ.

PIANTA PIANO TERRA h = 3,50



ORIENTAMENTO



SCALA DI P. 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione
tona planimetria in situ

Compilata dall'ING. PREZIOSO
(titolo, cognome e nome)
CARMINE

(cognome e nome)
INGEGNERI



RESERVATO ALL'UFFICIO

Immagine N. 3 <Planimetria attuale del locale commerciale in oggetto con in evidenza i vari ambienti -
SIRIGNANO (AV) Via Nazionale delle Puglie - Complesso denominato Parco delle Stelle Prezioso
Foglio 5 - Part.lla 1573 - Sub 3 - Piano T - All. N. o 3>

55

Ing. Giancarlo Bevilacqua - Via Cerreto San Nicola n.3 - 83038 Montemiletto(AV)
Cell. 3396481338 - e-mail: ing.bevilacqua@hotmail.it - PEC: giancarlo.bevilacqua@ingegneriavellino.it

3.7 Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il locale commerciale di cui al **LOTTO N. 2**, oggetto della presente procedura, ubicato nel **Comune di SIRIGNANO (AV)**, alla **Via Nazionale delle Puglie** nel complesso denominato **Parco delle Stelle Prezioso**, riportato in **Catasto F. del Comune di SIRIGNANO (AV)** come segue:

GRUPPO B)

- **Negozi e botteghe di categoria C/1** alla Via Nazionale Delle Puglie di mq 82 riportato nel NCEU al **Foglio 5 Particella 1573 Subalterno 3**, rendita € 1.118,03.

<i>Titolarità</i>	<i>PIENA PROPRIETA'</i>	<i>Quota</i>	<i>1000/1000</i>
-------------------	-------------------------	--------------	------------------

“Attuale Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà**”

Allo stato attuale, il bene è occupato dal [REDACTED] in virtù del contratto di locazione del

01/07/2023 registrato il 06/07/2023 al n° 003235 – SERIE 3T, con codice identificativo

TEF23T003235000FF, di cui “Accordo di Cessione di Contratto” in data 28/06//2024 , con effetto a partire dal 01/07/2024.

Il tutto come da documentazione allegata e verificata dal sottoscritto e custode giudiziario presso Agenzia delle Entrate di Avellino.

3.8 Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'esame delle informazioni desunte in collaborazione con il custode giudiziario, dalle ispezioni ipotecarie eseguite in ordine all'esistenza di vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene pignorato si precisa quanto segue:

- non risulta che sussistono altre procedure esecutive pendenti;
- non risulta che sussistano procedimenti giudiziari civili.

Sul bene pignorato non vi sono atti impositivi di servitù, risultanti dai Registri Immobiliari.

Inoltre, l'esperto verificava la presenza:

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizioni Ipotecarie:

Nel corso del ventennio, l'unità immobiliare in esame è stata oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, registrate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle ispezioni ipotecarie e catastali eseguite nel ventennio anteriore al 10/09/2025, risulta quanto segue.

1. Ipoteca giudiziale promossa da Amco-Asset Management Company S.p.A.

- Data di atto di pignoramento: 25 luglio 2025
- Trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Avellino il 10 settembre 2025 (registro generale n. 15993, registro particolare n. 13434)
- Si tratta di un vincolo di natura ipotecaria iscritto a tutela del credito di Amco-Asset Management Company S.p.A., avente domicilio ipotecario presso Sovime Srl a Napoli.
- Questo vincolo grava sul bene immobiliare sito nel comune di Sirignano (AV), specificamente sull'immobile di categoria C/1 (negozi e botteghe) di mq 82, riportato nel NCEU al Foglio 5 Particella 1573 Subalterno 3, con rendita catastale di C 1.118,03.

2. Efficacia e priorità delle iscrizioni

- La trascrizione dell'ipoteca rappresenta un vincolo reale che si iscrive nei pubblici registri immobiliari e si antepone ad altri eventuali vincoli successivi, in base alle norme di pubblicità immobiliare e di diritti reali.

3. Eventuali altri gravami o trascrizioni

- Dal documento risultano anche trascrizioni di domande giudiziali di revoca di atti soggetti a trascrizione, a favore di Banca Popolare di Bari, che possono influire sulla piena disponibilità e sulla validità dei diritti sull'immobile, ma non costituiscono vincoli reali di gravame come l'ipoteca.

In sintesi:

Il principale vincolo giuridico che grava sul bene nel comune di Sirignano è l'ipoteca giudiziale iscritta a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A., a garanzia di un credito, con trascrizione a partire dal 10 settembre 2025. Tale ipoteca può limitare la piena disponibilità e l'alienabilità del bene finché non viene estinta o soddisfatta il credito garantito.

Difformità urbanistico edilizie e catastali:

L'immobile oggetto del pignoramento è stato realizzato in presenza di titoli abilitativi, allo stato attuale risulta difformità di tipo urbanistico – catastale e stato di fatto, come innanzi evidenziata. Si ribadisce che quanto eseguito rientra fra gli abusi di lieve difformità, di peso non tanto rilevante ai fini urbanistici, sanabile con una semplice CILA.

Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >); Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >);

3.9 Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

L'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale.

3.10 Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Si è proceduto alla verifica dell'esistenza di censi, livelli e usi civici per i beni facenti parte del presente lotto di vendita. Dalle indagini effettuate si è riscontrato che non esistono gravami consistenti nell'esistenza di tali oneri.

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

Per quanto riguarda le informazioni del presente quesito, il sottoscritto ctu ha messo in atto una serie di indagini conoscitive sulla esistenza di eventuali spese di gestione gravanti sull'immobile, allo stato attuale non risultano spese o procedimenti giudiziari di altro genere gravanti sull'immobile pignorato.

4 Parte II - Criteri e metodologie estimative - Processo di Valutazione del bene - Determinazione del Valore di Mercato

Quesito 12: procedere alla valutazione dei beni

4.1 LOTTO N. 2 : Locale Commerciale ubicato in Sirignano (AV) – Complesso Parco delle Stelle Prezioso - Via Nazionale Delle Puglie - SS 7 bis - Piano T - Foglio 5 - Part. 1573 - Sub 3 - C/1

CONSISTENZA IMMOBILIARE LOTTO N. 2: LOCALE COMMERCIALE UBICATO IN SIRIGNANO (AV) – COMPLESSO PARCO DELLE STELLE PREZIOSO - VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE - SS 7 bis - PIANO T - Foglio 5 – Part.lla 1573 - Sub 3 – C/1

PIANO RIALZATO					
Locale commerciale		mq			
Ambiente 1	“				
Ambiente 2	“				
Antibagno	“				
We	“				
Locali deposito interni annessi	“				
Superficie totale utile netta		82,00			
			Totale Sup. Utile Netta		mq 82,00

Calcolo superficie commerciale

Applicando convenzionalmente una maggiorazione del 10% avremo:

$$\text{Sup. Comm.} = 82,00 \times 1,10 = \text{mq } 90,20$$

LOTTO N. 1: Totale superficie commerciale
mq 90,20

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del "locale commerciale" ubicato in Sirignano (AV), Via Nazionale delle Puglie – SS7 bis, ubicato al piano terra nel complesso denominato Parco delle Stelle Prezioso, ai fini della vendita da effettuarsi in blocco nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

La procedura seguita è un'attenta ricerca di mercato che porta a conoscere il prezzo degli immobili, simili per caratteristiche, in quella zona. La fase di valutazione economica non è altro che un mero esercizio di astrazione in cui l'attendibilità del risultato dipende essenzialmente dalla correttezza dell'impostazione teorica del problema e dalla riduzione al minimo dei possibili fattori di errore. Al fine di considerare opportunamente entrambi questi elementi, **il sottoscritto ctu ha ritenuto di dover eseguire la determinazione del valore del lotto di vendita in termini di media aritmetica dei risultati ottenuti compiendo la stima del valore corrente di mercato mediante due differenti criteri.** Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto di una pluralità di fattori che sono determinanti per la formulazione del giudizio di valore. In particolare si è tenuto conto delle caratteristiche che seguono:

- **stato di fatto del bene;**
- **ubicazione;**
- **caratteristiche intrinseche ed estrinseche;**
- **risultanze di indagini di mercato presso siti web specializzati.**

Sono stati applicati:

- **il criterio del cosiddetto "Metodo Diretto sintetico comparativo";**
- **il criterio della "Capitalizzazione del Reddito" reale o potenziale del bene.**

I valori unitari di riferimento applicati, dovendo considerare ipoteticamente la compravendita o l'affitto del bene, sono quelli medi rilevati mediante indagine di mercato (condotta mediante consultazione di siti Internet specializzati – Primarie Agenzie Immobiliari locali) e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2025 in riferimento alla zona di interesse.

Criterio del cosiddetto “Metodo Diretto sintetico comparativo”

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale di beni di analoga consistenza, ubicazione e caratteristiche, “*comparabili*” con quello in esame.

Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quegli elementi che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene.

Partendo dal prezzo pieno dell'immobile, cioè quello relativo all'immobile in “*condizioni normali*”, individuabile per analogia nel mercato di riferimento, si va ad individuare il valore effettivo dell'immobile, aggiungendo o sottraendo delle quote percentuali in base alla valutazione degli elementi riscontrati, indicatori sia di condizioni intrinseche particolari che estrinseche, incidenti sulla diversa collocabilità nel mercato immobiliare locale.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, per i valori unitari utilizzati si è fatto riferimento alle fonti informative indirette quali l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), nonché fonti dirette fornite dalle Agenzie Immobiliari locali più rappresentative.

E' da sottolineare che il numero di compravendite riferite a locali commerciali è sostanzialmente stabile sui livelli degli ultimi anni, alcune proiezioni rilevano un trend positivo a partire dal dopo COVID _19, periodo da cui il mercato sta riprendendosi. Del resto i dati più recenti riguardanti la dinamica dei mutui immobiliari registrano, tassi di interesse in diminuzione. Sicuramente non può più ritenersi competitivo, come alcuni anni fa, il rendimento degli investimenti immobiliari in rapporto a quello di altre attività economiche ed all'elevato margine di rischio degli investimenti alternativi.

Questa analisi, registrata a livello nazionale, risulta ancor più vera nei piccoli centri come il nostro comune di Sirignano in provincia di Avellino.

I dati di mercato di cui si dispone e che sono stati posti a base della presente valutazione sono stati desunti dalle **BANCHE DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE**.

Valutando, in generale, il periodo di ripresa del mercato immobiliare, il sottoscritto ha ritenuto equo considerare, per il bene in esame, valori prossimi ai valori medi.

		BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE								
Anno 2025			Semestre 1			Provincia: AVELLINO - Comune : SIRIGNANO				
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO						Codice di zona: B1				
Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI				Destinazione: COMMERCIALE						
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici c L/N	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici c L/N			
		Min	Max		Min	Max				
Magazzini	NORMALE	530	630	L	1,8	2,2	L			
Magazzini	Ottimo	630	710	L	2,2	2,6	L			
Negozi	NORMALE	590	890	L	2,3	3,5	L			
Negozi	Ottimo	890	1050	L	3,5	4,2	L			

Dalle **Banche Dati dell' Agenzia delle Entrate** riportati, estrapolando i dati di nostro interesse è possibile ricavare che il valore medio unitario per la tipologia edilizia in esame è:

Tipologia Edilizia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e L/N	Valore Mercato (€/mq)	Superfici e L/N
		Min	Max		Med (arrotond.)	
Negozi (Valori medi)	Ottimo	890	1050	L	970	L

In realtà i dati estrapolati rispecchiano i dati desunti da indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore per immobili con destinazione analoga.

Tanto premesso, con riferimento alle indagini di mercato sopra riportate, si può concludere che per quanto concerne la **“Tipologia Edilizia e Stato Conservativo”** del bene oggetto della presente valutazione, **il valore unitario di mercato** desumibile dalle **Banche dati dell' Agenzia delle Entrate**, dalle compravendite o dalle offerte di vendita provenienti dai Borsini Immobiliari, **può ritenersi congruo col valor medio riportato nella tabella seguente, pari a: 970 €/mq.**

Partendo da tale prezzo pieno dell'immobile, come riportato in precedenza, cioè quello relativo all'immobile in **“condizioni normali”**, individuabile per analogia nel mercato di riferimento, si va ad individuare il valore

effettivo dell'immobile, aggiungendo o sottraendo delle quote percentuali in base alla valutazione degli elementi riscontrati, indicatori sia di condizioni intrinseche particolari che estrinseche, incidenti sulla diversa collocabilità nel mercato immobiliare locale.

Sulla base dei sopralluoghi eseguiti il sottoscritto ctu può affermare, come desumibile dal rilievo tecnico_fotografico allegato, che il bene, facente parte del complesso immobiliare denominato "Parco delle Stelle Prezioso", con struttura in c.a., si trova in ottime condizioni, ed è ubicato in posizione strategica centrale, che prospetta su un tratto di strada molto commerciale, requisiti dai quali non si può prescindere, che conferiscono maggiore appetibilità al bene in fase di compravendita o locazione.

Sulla base di quanto affermato si può ritenere congruo maggiorare il valore medio riportato di **970 €/mq. x 1,10 (per condizioni strutturali - tecnologiche - manutentive) x 1,10 (per posizione strategica altamente commerciale).**

Ne segue pertanto che il valore di stima del locale commerciale in oggetto è:

STIMA DEL BENE LOTTO N. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO IN SIRIGNANO (AV) - PARCO DELLE STELLE PREZIOSO - VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE - SS 7 bis - Foglio 5 - Part.lla 1573 Sub 3 - C/1 - Pinano T METODO DIRETTO SINTETICO COMPARATIVO			
Tipologia Edilizia	Superficie Comm. (mq)	Valore di Mercato all'attualità (€/mq)	Valore in € (arrotondato)
		Med. 970	
Locale comm.le	90,20	970 x 1,10 x 1,10	105.867,00

Criterio della "Capitalizzazione del Reddito" reale o potenziale del bene

Il valore, in questo metodo di stima, scaturisce dall'applicazione della formula inversa della capitalizzazione della rendita annua prodotta o producibile e più precisamente:

- **Fm** (Fitto mensile uguale ad un valore prossimo al valore medio, rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame) = **5,5 €/mq** , quindi in riferimento al nostro bene in esame avremo: **5,5 €/mq x 90,20 mq $\cong$ €. 500,00**
- **R.A.L. (Reddito Annuo Lordo)** = 500,00 € x 12 mesi = **6.000,00 €**
- **S (Spese, tasse, ecc.)** = R.A.L. x 30 % = 6.000,00 € x 30% = **1.800,00 €**
- **R.N. (Reddito Netto)** = R.A.L. - S = 6.000,00 € - 1.800,00 € = **4.200,00 €**
- **T (Tasso medio della redditività netta immobiliare rilevato in zona per immobili aventi stesse caratteristiche da verifiche eseguite è stimabile in 4 /4,5 %).**
Assumendo come dato il valore di 4, 250% avremo:
- **Vc (Valore di capitalizzazione)** = R.N. / T = 4.200,00 € / 4,25% $\cong$ **€. 98.820,00**

**STIMA DEL BENE LOTTO N. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO
IN SIRIGNANO (AV) - COMPLESSO PARCO DELLE STELLE PREZIOSO
- VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE - SS 7 bis – Foglio 5 – Part.lla 1573
Sub 3 - C/1 – Pinano T
CRITERIO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Tipologia Edilizia	Reddito Netto €.	Valore di Mercato all'attualità R.N./T	Valore in € (arrotondato)
		T = 4,25%	
Locale comm.le	4.200	4.200/4,25%	98.820,00

Quindi avremo che la VALUTAZIONE FINALE e quindi il VALORE DI MERCATO del LOTTO N.2 sarà la media aritmetica dei valori riferiti ai due criteri di stima adottati, come di seguito riportato:

VALORE DI MERCATO		
STIMA DEL BENE LOTTO N. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO IN SIRIGNANO (AV) – COMPLESSO PARCO DELLE STELLE PREZIOSO - VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE - SS 7 bis – Foglio 5 – Part.IIIa 1573 Sub 3 - C/1 – Pinano T		
STIMA Metodo Diretto Sintetico Comparativo	STIMA Per Capitalizzazione del Reddito	VALORE DI MERCATO MEDIO (arrot.)
Vd in €	Vc in €	(Vd+Vc)/2
105.867,00	98.820,00	102.300,00

(Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >);

(Alleg. N. 6 (<Documentazione Tecnico - Urbanistica >); (All. N. 7 <Banche dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate >).

Conclusioni

Lo scrivente, in qualità di tecnico incaricato di redigere la perizia di stima, tenuto conto di quanto emerso nel rilievo dell'immobile, avendone rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'ubicazione, l'esposizione e la consistenza, e tenuto conto delle contingenti situazioni del mercato immobiliare, ritiene di stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto in ragione di complessive **102.300/00 € (dicocentoduemilatrecento/00 €)**.

A tal valore occorre detrarre i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica_catastale del bene in relazione allo stato di fatto.

In uno, incluse spese tecniche, l'importo può aggirarsi intorno alle 3.500,00 euro.

Tanto premesso il vero valore di mercato dell' immobile in esame va detratto delle relative spese sopra considerate, quindi è:

$$102.300,00 - 3.000,00 = 99.300$$

**IN SINTESI IL VERO VALORE DI MERCATO = euro 99.300,00 (dico euro
novantanovemilatrecento/00)**

PREZZO BASE d'ASTA proposto arrot.: euro 99.300,00.

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

L'immobile è pignorabile per l'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 del valore complessivo.

5 Conclusioni del CTU

La presente relazione è depositata in via telematica.

Il sottoscritto ha dato avviso alle parti dell'avvenuto deposito, unitamente alla trasmissione della copia del file denominato "Relazione di Perizia", a mezzo posta elettronica certificata al creditore procedente e al debitore esecutato/difensore.

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene di avere compiutamente assolto al mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Avellino, 28/12/2025

Il C.T.U
ing. Giancarlo Bevilacqua

6 Parte III - Elenco Allegati

- (Alleg. N. 1 (<Nomina di convocazione CTU - Verbale di Giuramento >);
- (Alleg. N. 2 (<Comunicazioni operazioni di Sopralluogo – Richieste – Verbali di Sopralluogo>);
- (Alleg. N. 3 (<Rilievo tecnico -fotografico >);
- (Alleg. N. 4 (<Atto di Precetto/Pignoramento – Certificazione Catastale/Ipotecaria/Notarile>);
- (Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >);
- (Alleg. N. 6 (<Documentazione Tecnico - Urbanistica >);
- (All. N. 7 <Banche dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate>).