

TRIBUNALE DI AVELLINO
- Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari -

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa P. GRASSO

RELAZIONE OSCURATA

Procedimento esecutivo immobiliare n. 07/2025 del R.G.E.

Prossima Udienza 27 marzo 2026

CREDITORE PROCEDENTE: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., C.F. e P.IVA:
09339391006,
rappresentata dall'Avv. XXXXXXXXXXXX
(Trasmessa via p.e.c.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

ESECUTATI: Sigg.ri xxxxxxxx(nata ad Avellino l'xxxxxxx - Cod. Fisc. xxxxx) e
xxxxxxxxxxxxxx (nato a xxxxx (AV) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Cod. Fisc. xxxxxx),
PROC. DEI DEBITORI:*****.

Custode giudiziario: Avv. xxxxxx
(Trasmessa Via p.e.c.: xxxxxxxxxxxx@avvocatiavellinopec.it).

INTERVENUTI

ELAB. UNICO

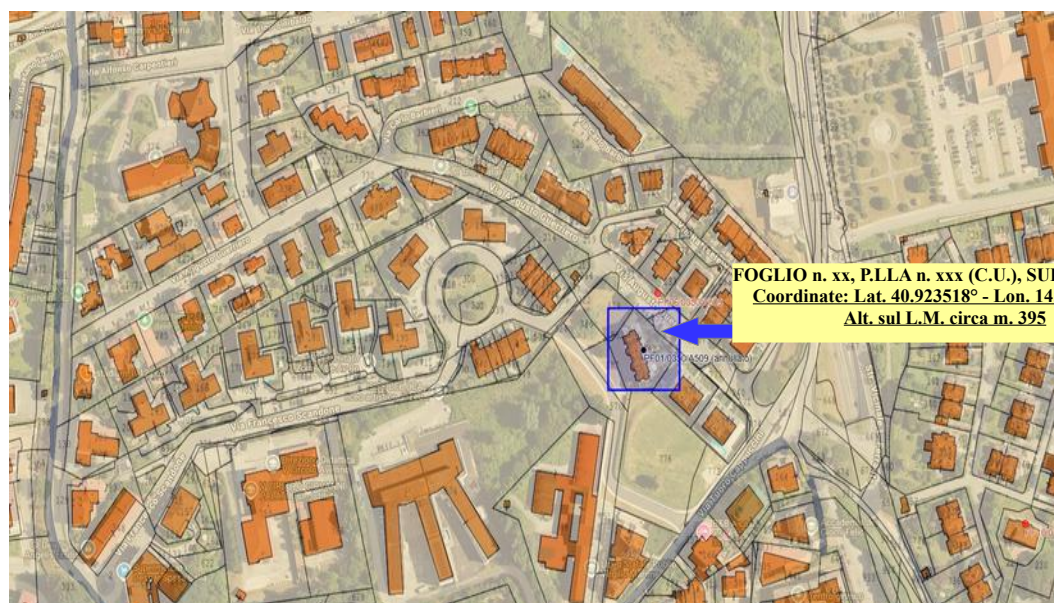
ORIGINALE DEPOSITATA

DATA: gennaio 2026

IL PROFESSIONISTA INCARICATO

geom. Tommaso BOCCIA

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



FOGLIO n. xx, P.L.L.A n. xxx (C.U.), SUB. nn. xx e xx
Coordinate: Lat. 40.923518° - Lon. 14.796339° -
Alt. sul L.M. circa m. 395

INDICE

1) INCARICO – ATTIVITA' ESPLETATE – ACCERTAMENTI EFFETTUATI	pag. 3
2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE ..	pag. 4
3) RISPOSTE AI QUESITI	pag. 4

A. - Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	4
B. - Elenco delle formalità pregiudizievoli.	5
C. - Descrizione dei beni oggetto di stima - identificazione dei lotti di vendita.	5
D - Descrizione dei beni – LOTTO UNICO.	5 - 10
(i) COSTRUZIONE – APPARTAMENTO – CORTE ESCLUSIVA – AUTORIMESSA	5
E) Dotazioni condominiali, e spese di gestione o di manutenzione (...)	10
F) Attestato di Qualificazione Energetica (...).	11
G) Provenienza del bene	11
H) Occupazione dell'immobile (...).	11
I) Esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, di inalienabilità, censo, livello (...).....	11
L) Identificazione catastale - aggiornamenti durante le operazioni previa autorizzazione scritta del creditore precedente e del G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene.	11-12
M) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizie.	12-14
N) La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato (...).	14-16
RIEPILOGO DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO.	16
CONCLUSIONI.	16-17

Si allegano alla presente relazione:

- Ail. 1 – COPIA INCARICO CONFERITO E PROROGHE;
- Ail. 2 – COPIA DEL PROSPETTO PER LA VERIFICA, TRASMESSO PER VIA TELEMATICA;
- Ail. 3 – VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- Ail. 4 – DOCUMENTI RILASCIATI DAL SERVIZIO URBANISTICA DEL COMUNE RELATIVI ALLE PRATICHE EDILIZIE AVENTI AD OGGETTO IL CESPITE PIGNORATO;
- Ail. 5 – PLANIMETRIA, ELAB. PLANIMETRICO, VISURA CATASTALE STORICA, MAPPA CATASTALE;
- Ail. 6 – COPIA ATTO PUBBLICO IN FAVORE DEI DEBITORI;
- Ail. 7 – ISPEZIONE TELEMATICA A NOME DEGLI ESECUTATI;
- Ail. 8 – PLANIMETRIE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CON IL RILIEVO METRICO EFFETTUATO;
- Ail. 9 – COPIA DOCUMENTI RILASCIATI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO;
- Ail. 10 – RICERCA BENI COMPARABILI SULLA SCORTA DELLA POSIZIONE GEOGRAFICA E DEI FOGLI CATASTALI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI AVELLINO-TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - EX CONSERVATORIA;
- Ail. 11 – RICERCA DI IMMOBILI POSTI IN VENDITA SULLA ZONA - VALORI QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I.
- Ail. 12 – COPIE DELLE COMUNICAZIONI E DELLE RICEVUTE DI TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE ALLE PARTI SECONDO LE MODALITÀ PREVISTE DALLA NORMATIVA VIGENTE.

- ➔ SCHEDA SINTETICA e foto stampate dei rilievi effettuati - planimetria;
- ➔ la relazione, i vari elaborati e tutti gli allegati in originale sono depositati in unico plico presso la cancelleria secondo le modalità previste dalla normativa vigente;
- ➔ la relazione, i vari elaborati e tutti gli allegati sono riportati in forma elettronica sul CD-R allegato al plico depositato in cancelleria;
- ➔ ISTANZA DI LIQUIDAZIONE CON ALLEGATE LE RICEVUTE DI TRASMISSIONE E DELLE SPESE.

TRIBUNALE DI AVELLINO
- Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari -

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa P. GRASSO

Procedimento esecutivo immobiliare n. 07/2025 del R.G.E.

CREDITRORE PROCEDENTE: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., C.F. e P.IVA: 09339391006,
rappresentata dall'Avv. xxxxxxxxxxxxxx
(Trasmessa via p.e.c.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxli.legalmail.it).

ESECUTATI: Sigg.ri xxxxxxxxxxx (nata ad Avellino l'xxxxxxxx - Cod. Fisc. xxxxxxxxxxx51
A509U) e xxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxx (AV) il xxxxxxxxxxx - Cod. Fisc.
xxxxxxxxxxxxxxxxI805S), **PROC. DEI DEBITORI:*******.

Custode giudiziario: Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Trasmessa Via p.e.c.: xxxxxxxxxxxxxxxx@avvocatiavellinopec.it).

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO NOMINATO

1) INCARICO – ATTIVITÀ ESPLETATE – ACCERTAMENTI EFFETTUATI

Il sottoscritto geom. BOCCIA Tommaso, con studio a Bagnoli Irpino (AV), alla Via Roma n. 56/B, è stato nominato esperto stimatore nel procedimento esecutivo immobiliare di cui all'epigrafe, avente ad oggetto i beni siti nel Comune di **Avellino (AV)**, alla Via Augusto Guerriero n. 1, ricadenti in zona semiperiferica del centro abitato e **catastralmente individuabili al Foglio di mappa n. xx dalla particella n. xxx (C.E.U.), sub. nn. xxxxxxx (ex n. x)**. Dunque, ha redatto la presente, come da incarico conferito in data 13/05/2025 (cfr. *Allegato n. 1*).

Lo scrivente ha trasmesso il prospetto per la verifica in data 19/06/2025, rappresentando le criticità riscontrate nella documentazione acquisita (cfr. *Allegato n. 2 – prospetto per la verifica*).

Ha partecipato al sopralluogo precedentemente convenuto con il C.G. in data 13/06/2025, allorquando sono stati espletati all'interno il rilievo metrico e fotografico all'interno ed all'esterno della costruzione, nonché quello fotografico per la corte esclusiva (cfr. *Allegato n. 3*).

Ha trasmesso al Comune di Avellino (AV) la prima richiesta di certificati/attestati ecc., con

istanza formale di accesso agli atti e di rilascio di copia, ai sensi dell'art. 22 della legge n. 241/1990 e dell'art. 328 codice penale, in data 18/06/2025; copia della documentazione è pervenuta il 21/08/2025 (cfr. *Allegato n. 4*). Tuttavia, riscontrata la carenza documentale è stato richiesto un incontro presso l'ente e, a seguito di ulteriori verifiche il 26/09/2025, non sono stati rinvenuti nel fascicolo altri documenti utili (cfr. *Allegato n. 4*).

A causa della problematica di cui al punto che precede, lo scrivente ha provveduto a depositare richiesta di proroga il 19/09/2025, poi autorizzata il 01/10/2025; in seguito, per problemi personali sopraggiunti ha richiesto una seconda proroga il 21/11/2025, parzialmente concessa in data 26/11/2025 (cfr. *Allegato n. 1*).

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto, analizzati i provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione, segnalate le criticità riscontrate come illustrate in premessa, considerata, altresì, la carenza di documentazione, ha integrato quest'ultima, come si rileva dagli allegati alla presente relazione; il tutto al fine di poter fornire ed avere un quadro completo ed attuale dello stato dei luoghi.

In particolare, ha ampliato la documentazione non versata in atti dal precedente ed ha aggiornato quella catastale ed ipotecaria, come di seguito:

- I. acquisizione della planimetria catastale, utile per la verifica della costruzione, e della visura storica per immobile, nonché altre ritenute indispensabili (cfr. *Allegato n. 5*) – *documentazione assente*;
- II. acquisizione dei documenti rilasciati dal Servizio Urbanistica del Comune di **Avellino** (AV), relativi alle pratiche edilizie concernenti l'unità immobiliare pignorata ecc. (cfr. *Allegato n. 4 – RICHIESTA TRASMESSA IN DATA 18/06/2025, PROT. N. 0047217 DEL 18/06/2025 – RISCONTRI VARI A SEGUTO DI RICHIESTE TELEFONICHE ED INCONTO IN DATA 26/09/2025*) - *documentazione assente*;
- III. acquisizione della copia dell'atto di compravendita in favore del debitore (cfr. *Allegato n. 6*) presso il Notaio - *documentazione assente*;
- IV. ispezione telematica a nome degli esecutati, periodo dal 01/01/2025 al 28/01/2025 (cfr. *Allegato n. 7*).

3) RISPOSTE AI QUESITI

È stato richiesto, altresì, di relazionare sui seguenti punti:

A. - Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.

Il sottoscritto ha accertato la presenza, agli atti dell'esecuzione, della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., che di seguito si qualifica:

- a) certificazione notarile, per Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, Notaio in Napoli, depositata in cancelleria in data 12/02/2025 (cfr. *Allegato n. 1*), recante quanto segue:

- risultanze dei registri del Catasto competente e dei Registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento dei beni immobili oggetto di procedura, trascrizioni a favore - trascrizioni contro - iscrizioni contro.

Sono state depositate dal precedente l'ispezione ipotecaria relativa alla trascrizione del pignoramento e la mappa catastale (*cf. Allegato n. 2 – prospetto per la verifica e copia della relazione notarile ecc.*).

Si fa presente che:

- *la documentazione prodotta identifica il bene immobile pignorato;*
- *nel prospetto per la verifica, depositato dal sottoscritto in data 18-19/06/2025, sono state rappresentate le criticità riscontrate nella documentazione depositata (cf. Allegato n. 2 – prospetto per la verifica).*

B. - Elenco delle formalità pregiudizievoli.

Dalla documentazione ipocatastale, depositata dal precedente ed aggiornata fino alla data del 07 febbraio 2025, l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni non scadute ed inerenti ai beni pignorati risulta il seguente:

- 1. PIGNORAMENTO:** trascritto ai nn. xxxxxxxxxx del xxxxxxxxxx – Verbale di pignoramento con atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Avellino del xxxxxxxxxx, relativo all'atto giudiziario repertorio n. 52, contro xxxxxxxxxx (nata ad Avellino l'xxxxxxx – Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxx A509U) e xxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxx (AV) il xxxxxxxxxx- Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxI805S) e in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., C.F. e P.IVA: 09339391006, per diritti pari a 1000/1000 sugli immobili in oggetto;
- 2. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Avellino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data xxxxxxxx, ai nn.xxxxxxxx, atto notarile pubblico per Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in Avellino del xxxxxxxxxx, rep xxxxxxxxxx, per € 482.411,72 conto xxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (AV) il xxxxxxxxxx (Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per il diritto di piena proprietà per la quota di 1000/1000 a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**, con sede legale in Roma, gravante sugli immobili in oggetto.

Il sottoscritto, al fine di verificare eventuali trascrizioni e/o iscrizioni a carico dei debitori e relativamente ad epoche più recenti, ha effettuato l'ispezione telematica a loro nome per il periodo dal 01/01/2025 al 28/01/2026, da cui non sono emersi ulteriori eventi da segnalare (*cf. Allegato n. 7*).

C. - Descrizione del bene oggetto di stima - identificazione del lotto di vendita.

LOTTO UNICO APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA DI PERTINENZA

CESPITE NEL COMUNE di AVELLINO (AV)

QUOTA RIPORTATA IN PIGNORAMENTO: 1000/1000

Il bene pignorato è sito in agro del Comune di Avellino (AV), consiste in:

Catasto dei Fabbricati												
Dati principali rilevabili dalla visura : Comune di Avellino (codice: A509) Provincia di AVELLINO												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	xx	xxx	20			A/2	7	7 vani	mq. 186 escluse aree scoperte	723,04	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxO n.1 Piano T.	AI TERRENI CORRISPONDE ALLA P.LLA S62 - (CFR. VISURA STORICA ALLEGATA)
1	xx	xxx	18			C/6	7	33 mq.	Totale: 33 mq.	723,04	Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxO n.1 Piano S2	AI TERRENI CORRISPONDE ALLA P.LLA S62 - (CFR. VISURA STORICA ALLEGATA)

D - Descrizione del bene – LOTTO UNICO.

Il fabbricato, realizzato negli anni novanta, è un condominio che, dalla documentazione catastale acquisita, risulta formato nell'insieme da sette unità abitative, autorimesse, depositi e beni comuni non censibili. Al condominio si accede dalla strada pubblica, Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. 1, al fabbricato percorrendo il viale condominiale. All'appartamento al piano terra si accede sia dall'ingresso condominiale attraverso la porta a destra nell'androne comune, sia direttamente dal terrazzo in corrispondenza della corte esclusiva presente sul fronte anteriore del fabbricato, alla quale si accede dal vialetto condominiale (cfr. Allegato n. 5). Si riportano quattro foto esterne dell'edificio con la zona circostante, per consentire un facile riscontro:

FOTO n. 1 LATO OVEST



FOTO n. 2



FOTO n. 3 lato NORD-EST



FOTO n. 4 LATO EST



Le unità oggetto di pignoramento sono individuate al catasto urbano al foglio n. 35, particella n. 562, subalterni nn. 20 (ex n. 3) e 18; l'appartamento è composto da tre camere da letto, due W.C., lavanderia, cucina/pranzo, ampio soggiorno, ed ampi terrazzi, balconi e corte esclusiva, autorimessa al piano seminterrato (*cf. Allegati nn. 3, 4,5 e 8, planimetrie*).

Il condominio in parola e l'immobile oggetto di verifica non risultano interessati da recenti interventi di ristrutturazione, dalle copie delle pratiche rilasciate dal Comune di Avellino (AV), risulta che per l'appartamento è stato rilasciato il titolo abilitativo a seguito della richiesta di condono edilizio per il cambio di destinazione d'uso ecc. (*cf. Allegato n. 4*).

In linea generale, la struttura portante del fabbricato è stata realizzata in c.c.a., con solaio in latero-cemento; le pareti interne sono in mattoni laterizio/blocchi forati, quelle esterne a doppia camera con mattoni rifiniti a vista. L'area su cui ricade è in zona semiperiferica ed è provvista di servizi (acqua, luce, telefono, gas).

In occasione del sopralluogo, sono stati rilevati impianti e servizi funzionanti in tutti i locali, ma non sono state esibite le certificazioni previste dalla normativa vigente, né è stato possibile analizzare lo stato di conservazione delle opere poste sotto traccia. Dalle copie dei documenti progettuali rilasciati dal Comune, non è emersa la presenza di elaborati e di documenti specifici. L'esposizione dell'intero edificio è su quattro lati, quella dell'appartamento su tre, l'orientamento dell'ingresso è a OVEST, la luminosità è buona e la panoramicità è discreta. I vani dell'appartamento sono risultati arredati a soggiorno, camera da letto, sala da pranzo con cucinino, due w.c. di cui uno con la lavanderia, ripostiglio e corridoio. Il solaio di copertura del fabbricato è a tetto, il condominio è dotato di ascensore. Gli infissi esterni sono in legno. Le pareti sono intonacate L'altezza media dal pavimento al controsoffitto è di ml. 2,95 circa. La quota altimetrica media della zona è di circa 395 metri s.l.m. L'appartamento, dalla documentazione acquisita, è risultato sprovvisto del certificato di agibilità (ex abitabilità) (*cf. Allegato n. 4*).

L'unità immobiliare è, quindi, composta da:

1. **ingresso/soggiorno** (*cf. Allegati nn. 3, 4,5 e 8, planimetrie*): si accede dall'ingresso condominiale attraverso la porta a destra nell'androne comune. Si riporta n. 2 foto del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

Foto n.5 - ING. SOGG.



Foto n.6



2. **cucina/pranzo** (cfr Allegati nn. 3, 4,5 e 8, planimetrie): con accesso diretto sia dal soggiorno che dalla corte esterna esclusiva, è presente un piccolo ripostiglio ed è dotata di impianti ed accessori. Si riportano n. 2 foto del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

Foto n.7- S. PRANZO

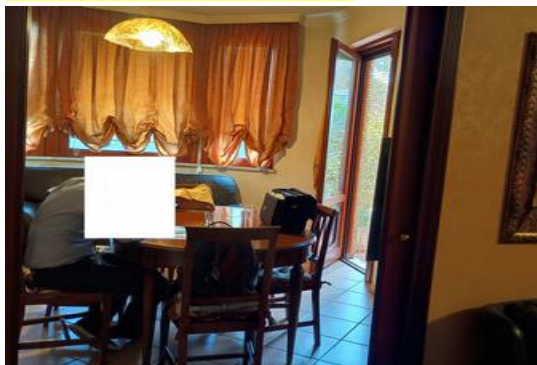


Foto n.8 - CUCINA



3. **camere da letto** (cfr Allegati nn. 3, 4,5 e 8, planimetrie): sono presenti tre camere da letto, alle stesse si accede dal corridoio che divide la zona giorno. Si riportano n. 4 foto del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

Foto n.9 - CORRIDOIO



Foto n.10 – LETTO 1

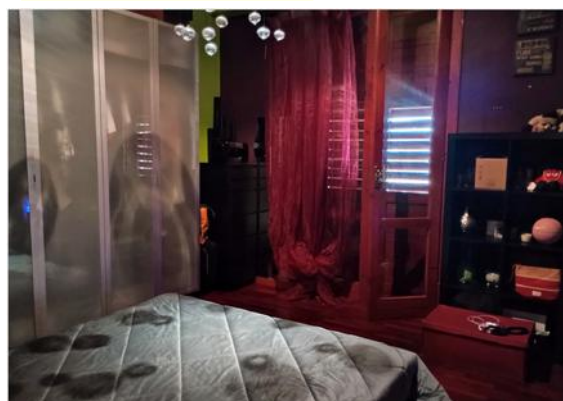


Foto n.11 – LETTO N. 2



Foto n.12 – LETTO N. 3



4. **bagni** (cfr Allegati nn. 3, 4,5 e 8, planimetrie): dal corridoio (cfr. la foto n. 9) si accede ai due bagni, che si presentano con rivestimento e sono dotati dei servizi; dal w.c. n. 1 si accede al locale lavanderia nella quale è presente anche la caldaia del gas. Si riportano n. 4 foto del rilievo

fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

Foto n.13 – W.C. N. 1



Foto n.14 – LOCALE LAVANDERIA



Foto n.15 – CALADAIA



Foto n.16 – W.C. N. 2

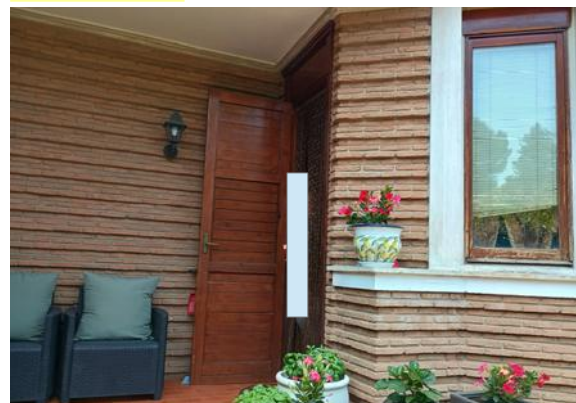


5. **terrazze/balconi** (cfr *Allegati nn. 3, 4,5 e 8, planimetrie*): l'appartamento è dotato di una consistente superficie destinate a terrazzi e balconi accessibili dai vari locali. Si riportano n. 2 foto del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

Foto n.17



Foto n.18



6. **corte esclusiva** (cfr *Allegati nn. 3, 4,5 e 8, planimetrie*): tutta l'area scoperta della corte esclusiva è riportata sull'elaborato planimetrico e sulla planimetria catastale dell'appartamento. Ha accesso diretto sia dal viale condominiale che dal terrazzo antistante la sala da pranzo (c.fr la

foto n. 18). La parte antistante l'ingresso ed il terrazzo sono è pavimentati con piastrelle, le scale in marmo e blocchetti di tufo, la restante area costituisce un giardino con siepe, piante ornamentali e una pianta di ulivo. I confini sono tutti delimitati da un muro con sovrastante balaustra in ferro. Si riportano n. 2 foto del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

Foto n.19



Foto n.20



AUTORIMESSA DI PERTINENZA ESCLUSIVA SUB. n. 18

7. **autorimessa** (cfr *Allegati nn. 3, 4,5 e 8, planimetrie*): il bene è costituito da un unico ambiente completo di rifiniture al piano interrato, precisamente è il penultimo a sinistra per chi si immette nella corsia di accesso; l'altezza media è di ml. 2,35 circa, con accesso dall'esterno tramite una rampa carrabile (cfr: *Foto n. 4*) e, poi, una porta basculante in acciaio. Per accedere ai piani superiori è presente sia una scala che l'ascensore condominiale. Si riportano n. 3 foto del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

Foto n. 21 – INGRESSO CORSIADI ACCESSO



Foto n. 22 – CORSIA



Foto n. 23 – AUTORIMESSA DI PERTINENZA



E) Dotazioni condominiali, di gestione o di manutenzione (...).

Durante le fasi delle operazioni peritali è stato rilevato che l'immobile pignorato fa parte di un condominio costituito e denominato "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx, con amministratore nominato. Il Custode Giudiziario ha preso contatti con l'amministratore del condominio ed ha depositato la documentazione trasmessagli; in ultimo anche il sottoscritto, al fine di aggiornare la documentazione, ha ritirato dal medesimo amministratore i documenti aggiornati (cfr. *Allegato n. 9*). Si riscontra, dai documenti forniti dall'amministratore di condominio, che i costi fissi di gestione ammontano ad €/annui **838,17** e che a nome dei debitori risultano spese non pagate e non scadute per € **2.283,80 fino al giorno 28/01/2026** (cfr. *Allegato n. 9*). L'immobile pignorato ha diritti proporzionali sulle parti comuni, di uso comune e condominiale del fabbricato di cui è parte per legge e destinazione, la struttura dell'immobile, l'androne dell'ingresso, la cassa scala, l'ascensore ecc.

F) Attestato di Qualificazione Energetica (...).

L'immobile, dalla documentazione acquisita, è risultato sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D. Lgs. n. 192/2005 e s. m. i., A.P.E. di cui al D.L. n. 63/2013 e s. m. i. del 25/10/2018.

G) Provenienza del bene.

Nella documentazione in atti non è stato riscontrato il titolo di provenienza in favore dei debitori. Pertanto, lo scrivente ha acquisito, presso il Notaio, la copia dell'atto di compravendita-donazione, allegandolo alla presente (cfr. *Allegato n. 6*).

H) Occupazione dell'immobile e canoni di locazione (...).

Nell'immobile, alla data del sopralluogo, sono risultati residenti i comproprietari debitori, ossia i germani xxxx ed il padre.

I) Esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, di inalienabilità, censo, livello (...).

Dall'esame della documentazione presente nei fascicoli e da quanto rilasciato dal Comune di **Avellino** (AV) dopo apposita richiesta, non sono risultati vincoli sull'edificio di cui fa parte quanto pignorato (cfr. *Allegato n. 4*).

L) Identificazione catastale - aggiornamenti durante le operazioni previa autorizzazione scritta del creditore procedente e del G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene.

Alla data dell'atto di pignoramento sono stati indicati i dati catastali esatti.

A seguito del rilievo metrico e fotografico dei beni oggetto di esecuzione, nonché del confronto degli stessi con la planimetria catastale acquisita, sono state riscontrate modeste discordanze rispetto all'appartamento in esame, che non incidono ai fini catastali. Dunque, è risultato superfluo presentare richieste di aggiornamento in questa fase. I dati catastali principali dell'immobile pignorato, riportati sulla visura

informatizzata attuale, sono i seguenti (Cfr. visure catastali ecc., Allegato n. 5):

Dati principali rilevabili dalla visura : Comune di Avellino (codice: A580) Provincia di AVELLINO												
Catasto dei Fabbricati												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	xx	xxx	20			A/2	7	7 vani	mq. 186 escluse aree scoperte	723,04	Via xxxxxxxx n. 1 Piano T.	AI TERRENI CORRISPONDE ALLA P.L.L.A. 562 - (C.F.R. VISURA STORICA ALLEGATA)
2	xx	xxx	18			C/6	7	33 mq.	Totale: 33 mq.	723,04	Via xxxxxxO xxxxxxxx n. 1 Piano S2	AI TERRENI CORRISPONDE ALLA P.L.L.A. 562 - (C.F.R. VISURA STORICA ALLEGATA)
INTESTATI												
1 - xxxxxxxxx nato a xxxxxxx (AV) il xxxxxxxxx - C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx "ESECUTATO"											PROPRIETA' per 1/2	
2 - xxxxxxxxx nata a xxxxxxx (AV) il xxxxxxxxx - C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx "ESECUTATA"											PROPRIETA' per 1/2	

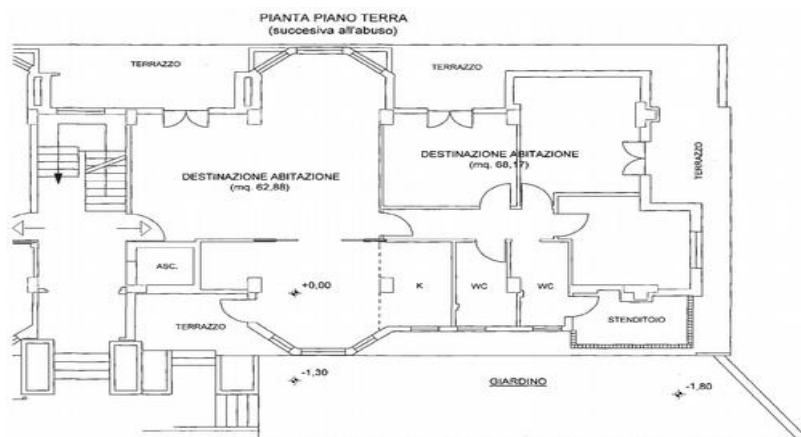
Dalla mappa catastale e dall'elaborato planimetrico (cfr. Allegato n. 5), l'appartamento, particella n. xxx sub. n. xx, risulta confinare con Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a Ovest, viale di accesso condominiale, con vano ascensore e vano scala e androne comune; l'autorimessa al piano interrato, particella n. xxx sub. n. 18, risulta confinare con corsia di manovra e accesso condominiale sub. n. 11, con i sub. nn. 17 e 19.

M) Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia.

Dai documenti rilasciati dal Servizio Urbanistica del **Comune di Avellino (AV)**, relativi alle pratiche edilizie aventi ad oggetto la ricostruzione del fabbricato per civile abitazione e relative pertinenze, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Concessione edilizia n. xxxx/1996 e successive varianti nn. xxxxBis/1997 e xxxxter/2001; per l'appartamento pignorato, è stato rilasciato un titolo abilitativo in sanatoria per il mutamento di destinazione d'uso, ampliamento ecc. **n. del reg. xxx/2007** (cfr. Allegato n. 4).

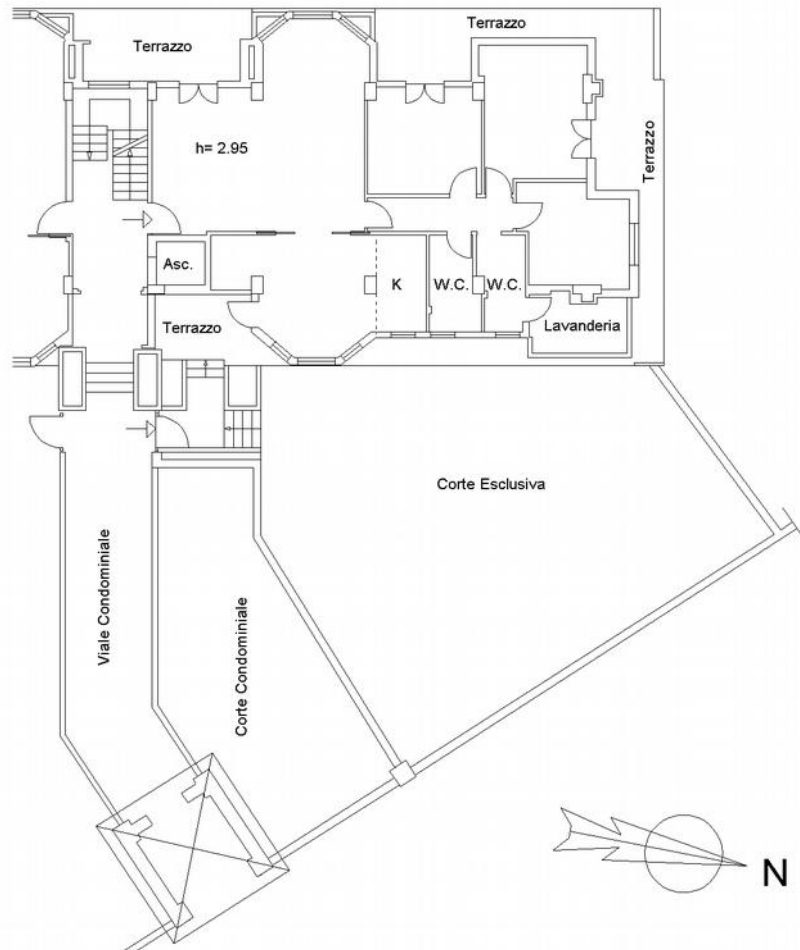
Dal confronto tra le fotografie, le planimetrie di progetto (quasi prive di misure), rilasciate dal Comune e successivamente visionate presso l'ente e le misurazioni ecc. effettuate sui luoghi dal sottoscritto, non sono emerse differenze con l'attuale distribuzione dei divisori interni ed i prospetti. Per agevolare la verifica di quanto innanzi, si riportano le immagini della planimetria allegata alla sanatoria rilasciata dal Comune (cfr. Allegato n. 4), la planimetria catastale (cfr. Allegato n. 5) e quella con le misure del rilievo effettuato (cfr. Allegati nn. 3 e 8):

PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA SANOTARIA N. xxx/2007 – ALL. nn. 4 e 8

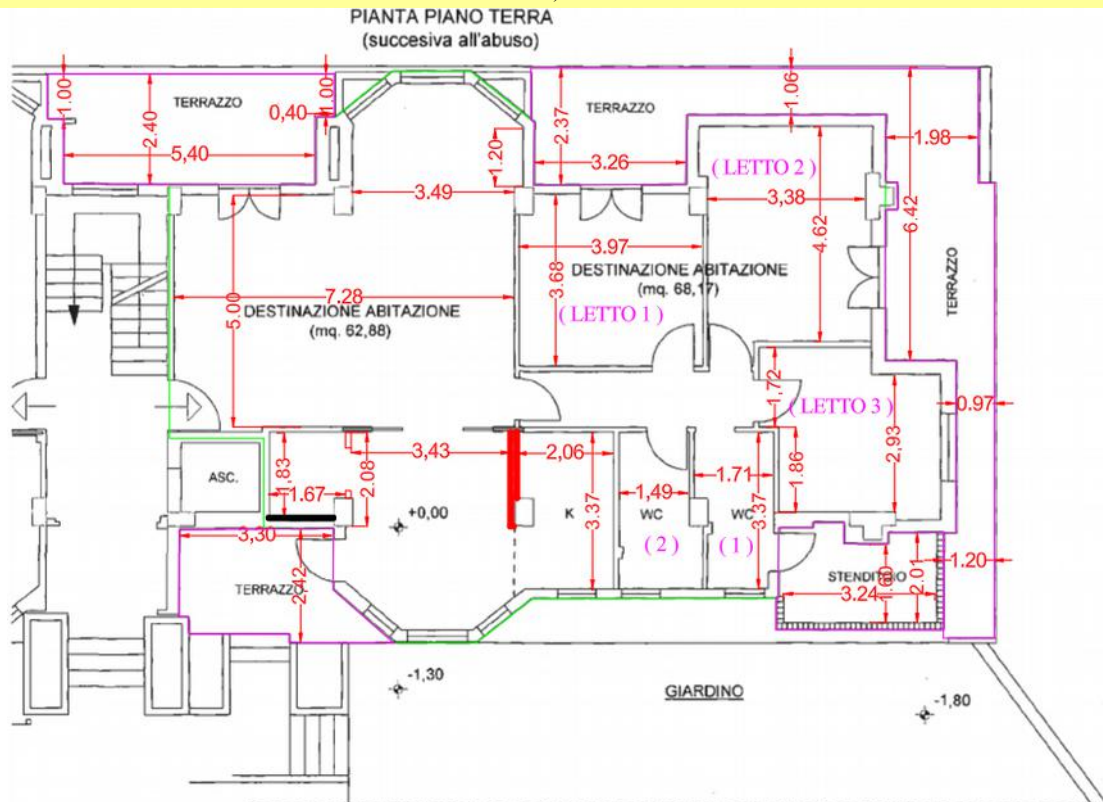




PLANIMETRIA CATASTALE – CFR. ALL. nn. 5 e 8



PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA SANOTARIA N. xx/2007, CON LE MISURE DEL RILIEVO METRICO – CFR.ALL. n. 8



Per quanto riportato nel presente punto, non sono stati riscontrati abusi.

Agli atti del Comune risulta che il collaudatore in corso d'opera ha depositato all'Ufficio del Genio Civile la pratica n. xxxxx del 18/11/1996; per la pratica di sanatoria risulta

depositato al Comune un certificato di idoneità statica.

Alla luce della documentazione raccolta e delle verifiche effettuate, non si ritiene necessaria la presentazione della pratica di sanatoria. Considerato che presso lente non sono stati reperiti i certificati relativi all'idoneità degli impianti né è stato possibile verificare se gli impianti modificati corrispondono alla normativa vigente, bisogna considerare le spese necessarie per detta verifica, oltre che per il rilascio della relativa certificazione, in circa € 1'500,00, comprensivi di IVA, **salvo le modifiche necessarie per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti**, oltre le spese tecniche per la nuova richiesta di agibilità ecc., stimabili in circa € 1'500,00, comprensivi di IVA, CAP e spese, per l'**ammontare complessivo di € 3'000,00 circa**, incluse imposte, tasse e contributi.

Si precisa che quanto esposto nei punti precedenti è rilevabile dalle foto, dalle misurazioni effettuate e da quanto rappresentato nei documenti ritirati dal sottoscritto presso il Comune (*cf. Allegati in formato elettronico*).

N) La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato (...).

Determinare il valore di un bene immobile è compito abbastanza complesso a causa della instabilità dei prezzi, inoltre il giudizio di stima è soggettivo e, quindi, discutibile. Pertanto, tale giudizio deve essere formulato tenendo in debito conto tutti i fattori che possano influire sul valore del bene, allo scopo di presentare scarti contenuti entro limiti accettabili.

Secondo i dettami dell'estimo civile, per stabilire il valore di un bene, occorrerebbe utilizzare uno dei seguenti criteri di stima: valore di mercato; valore di capitalizzazione; valore di costo; valore di trasformazione; valore di demolizione; valore complementare. Criterio pratico ed abbastanza aderente alla realtà è quello che si riferisce al valore di mercato, determinato nella zona di ubicazione del bene, in base alla legge della domanda e dell'offerta.

Tale metodo consiste nel raffrontare compravendite recenti ed aventi ad oggetto immobili simili a quello da stimare. Esso è utilizzabile sia per i terreni che per i fabbricati.

Dunque, si è proceduto ad eseguire ricerche in ordine a **beni comparabili** e sulla scorta del foglio catastale **presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di AVELLINO-TERRITORIO Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex Conservatoria** ed è stato ispezionato il foglio n. 35 del Comune di **Avellino, periodo dal 01/01/2024 al 28/01/2025**; in detto periodo sono state riscontrate **trentaquattro compravendite di fabbricati**; le informazioni raccolte **sono** risultate discretamente comparabili con i beni in esame (*cf. Allegato n. 10*).

Ebbene, per la fattispecie in esame, attese le valutazioni di cui innanzi e l'esperienza

maturata nel settore, lo scrivente ritiene di doversi attenere ai seguenti criteri per il calcolo del valore di mercato:

- confronto tra dati acquisiti presso la l'Agenzia delle Entrate-Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare (*cf. Allegato n. 10*) e quelli reperiti mediante la ricerca di immobili posti in vendita sulla zona, comparando il valore anche con le quotazioni immobiliari O.M.I., (*cf. Allegato n. 11*);
- analisi di tutti i fattori (consistenza di superficie, tipo di locale, stato di conservazione, vetustà e quant'altro riscontrato e specificato nei punti precedenti);
- posizione geografica del condominio nel territorio del Comune di Avellino (AV), rispetto alle strade di collegamento "Provinciali e Statali" ed al centro abitato (*cf. l'immagine alle pagg. nn. 1 e 6*).

Quanto pignorato è riportato nel N.C.E.U. e T. al Foglio n. xx, particella n. xxx, subalterni n. xx (ex n. 3) appartamento e n. 18 autorimessa di pertinenza. Il fabbricato è di tipo normale, ha la muratura esterna rifinita con mattoni a faccia vista ed intonacata, con modesti segni di degrado sia all'interno che all'esterno ed è realizzato su quattro livelli fuori terra, un piano seminterrato ed uno interrato, con copertura a tetto.

Fattori positivi.

Descrizione
Posizione buona, trovandosi in prossimità delle strade di collegamento, nelle vicinanze del centro, di uffici e servizi pubblici.
Luminosità nella norma.
La costruzione non risulta ristrutturata, ma in buono stato d'uso e di rifiniture.
Distribuzione ottimale degli spazi interni ed esterni.
Vi è corte esclusiva a verde.
Fabbricato realizzato con criteri antisismici.

Fattori di deprezzamento.

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

Si rinnova che le informazioni raccolte per il calcolo del valore di mercato sono risultate discretamente comparabili con i beni in esame (*cf. Allegati nn. 10 e 11*).

Il valore medio di mercato, che scaturisce dai dati raccolti e dall'esperienza maturata nel settore è riferito al metro quadrato moltiplicato per la complessiva **superficie commerciale (SC)**, è **stimabile in €/mq 2.000,00** per la parte abitabile, ed in **€/mq 1.000,00** per l'autorimessa di pertinenza.

Detto valore tiene conto della vendita forzata e delle circostanze negative sopra emarginate.

Atteso quanto sopra, il valore del cespite, nello stato in cui versa e rispetto alle superfici, è il seguente:

IDENTIFICAZIONE		Altro coefficiente di riduzione riferito alle caratteristiche particolari dei locali, alla tipologia di costruzione ed alla destinazione (considerato anche sulla scorta dell'esperienza maturata nel settore dallo scrivente)	SUP. COMM.	Valore al metro quadrato	Valore
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA sub. n. xx (ex n. 3)	mq. 156,00	0,00	mq. 156,00	€/mq 2.000,00	€ 312'000,00
TOTALE SUPERF. DI TERRAZZI E BALCONI	mq. 55,00				
FINO A mq. 25,00 al 30%	25,00	30%	mq. 7,50	€/mq 2.000,00	€ 15'000,00
RESTANTE SUP. al 10%	30,00	10%	mq. 3,00	€/mq 2.000,00	€ 6'000,00
TOTALE SUP. CORTE ESCLUSIVA GIARDINO	mq. 184,00				
FINO A mq. 25,00 al 15%	25,00	15%	mq. 3,75	€/mq 2.000,00	€ 7'500,00
RESTANTE SUP. al 5%	159,00	5%	mq. 7,95	€/mq 2.000,00	€ 15'900,00
		TOTALE SUP. COMM. SUB. X	mq. 178,20		
AUTORIMESSA DI PERTINENZA	mq. 42,00	0,00	mq. 42,00	1.000,00	€ 42'000,00
Totale valore del bene, aree pertinenziali ecc. = (SUB. n. xx (ex n. 3) e SUB. n. xx)					€ 398'400,00

TOTALE VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO € 398.400,00.

Si precisa che la consistenza di quanto pignorato è da considerarsi a corpo e che potrebbe risultare lievemente discorde se misurata da altro tecnico.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO PER 1000/1000:

- a) per l'appartamento e le aree di pertinenza, in definitiva, dai conteggi, risulta che il valore complessivo del bene pignorato è di **Euro 398.400,00**; da tale valore occorre detrarre tutte le spese condominiali non pagate e quelle forfettarie previste per la verifica degli impianti ecc. (cfr. paragrafi E) ed M), pagg. nn. 10/14) in circa **€ 5'283,80**, comprensivi di IVA, CAP, bolli ecc., salvo variazioni per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti degli impianti ecc. e per il rilascio della relativa certificazione, per cui: totale valore (SUB. n. xx (ex n. x) e SUB. n. xx) = **€ 398.400,00 - € 5'283,80 = € 393'116,20**

Oltre a quanto riportato nella presente, non si è a conoscenza di altri vincoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente e/o della procedura.

CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi, si ottiene il valore attuale dei beni pignorati per 1000/1000, che, arrotondato e decurtato delle spese stimate a carico dell'acquirente, allo stato attuale è pari ad **€ € 393'116,20.**

Si rinnova che i costi e le spese previste sono stati stimati secondo l'analisi effettuata dallo scrivente e potrebbero non trovare esatto riscontro in fase di esecuzione per eccesso e/o per difetto.

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

Con la presente relazione, costituita da 17 pagine dattiloscritte e 12 allegati, da ritenersi parte integrante e sostanziale, lo scrivente tecnico ritiene di aver assolto completamente il mandato conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni ulteriore chiarimento.

Il sottoscritto tecnico deposita la presente relazione, completa di tutti gli allegati, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Tanto per assolvere l'incarico ricevuto.

Bagnoli Irpino, li 31 gennaio 2026.

Il TECNICO.
geom. Tommaso BOCCIA