

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

COMUNE DI PIETRASTORNINA

PROVINCIA DI AVELLINO

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA DELL'ESPERTO

N. 57_2025 R.G.E

XXXXXXXXXXXX

c/o

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Ud. 23.01.2026

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

CUSTODE: Dott. Avv. Angelo Iandolo

ESPERTO TECNICO: ing. Patrizio Ciasullo

REV. 0.0 DEL 24.11.2025



Indice:

- **PREMESSA** _____ pag.3
- **DESCRIZIONE DELLA ZONA E IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO
DI STIMA** _____ pag.8
- **VERIFICA DI REGOLARITÀ URBANISTICA E CONFORMITÀ CATASTALE**
_____ pag.12
- **DATI CATASTALI-ATTUALI PROPRIETARI-INDICAZIONI SUL TITOLO DI
PROPRIETÀ-PROVENIENZA -CONFINI-STATO DI POSSESSO** _____ pag.13
- **DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL
BENE OGGETTO DI STIMA** _____ pag.19
- **ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO** _____ pag.21
- **INFORMAZIONE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI
PROCEDIMENTI IN CORSO** _____ pag.22
- **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA CON CRITERIO E METODO DI
STIMA STATO DI CONSISTENZA E VALORE DI STIMA DEI TERRENI** _____
pag.23
- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – GRAVAMI SUL BENE** _____ pag.25
- **SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO** _____ pag.27
- **ELENCO ALLEGATI** _____ pag.31

Premessa

La S.V., nell'udienza del 27/08/2025, nominava il sottoscritto ing. Patrizio CIASULLO, nato a Mercogliano (Av) il 02/04/1961, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Avellino con il 951, con sede in Avellino alla via F.lli Bisogno 41, Esperto Tecnico d'Ufficio, e con provvedimento separato, nominava Custode Giudiziario, l'avv. Angelo Iandolo, nato il 26/07/1963 in CANADA HALIFAX (EE), C.F.NDLNGL63L26Z114K, pec: angelo.iandolo@avvocatiavellinopec.it, nel procedimento generale del Tribunale Ordinario di Avellino, seconda sezione delle esecuzioni immobiliari R.G.n.57_2025, promosso dalla XXXXXXXXXXXX, con sede in Milano alla Piazza del Calendario n. 9, XXXXXXXXXXXX, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Claudio Costanzo, Via Roma,143 (Parco Cinzia) - 80027 Frattamaggiore (NA), TEL. (081) 880.50.93 - Fax (081) 880.49.12, pec: avv.claudiocostanzo@legalmail.it contro

XXXXXXXXXXXX, nato ad Afragola il XXXXXXXXXXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXX, proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione di beni

XXXXXXXXXXXX, nata in Romania il XXXXXXXXXXXX, C.f.

XXXXXXXXXXXX, proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione di beni

Lo scrivente, in data 12.09.2025, prestava il giuramento di rito, trasmesso a mezzo PEC, assumendo l'incarico di redigere la seguente perizia di consulenza tecnica e prendeva visione degli atti per potere procedere alla risposta dei seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

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

Provveda a verificare e segnalare la sussistenza dei relativi presupposti

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

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

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

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

D- La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolite, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;

E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

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

G- Per la categoria **"terreni"** alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenze la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù.

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

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

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

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

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

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

3. PREDISPONGA altresì **UNA o PIU' SCHEDE SINTETICHE in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse da collazionarsi alla fine della relazione:**

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;

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

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

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

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

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

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

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

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ulteriori informazioni per l'acquirente , concernenti:

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

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

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

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

- a. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi **formato elettronico non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Relazione);
- b. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in **formato elettronico PDF**;
- c. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili**(indicaz. Relazione Oscurata);

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

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

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

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

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

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

Al fine di poter espletare l'incarico ricevuto, di comune accordo con il Custode giudiziario, venivano inviate le comunicazioni di inizio delle operazioni peritali, al debitore esecutato e ai procuratori per la data del 23.10.2025 alle ore 9.30 (vedi verbale di accesso). In tale circostanza, in considerazione che l'immobile da periziare, da precedente verifica effettuata dal Custode, risultava disabitato e la comproprietaria, XXXX XXXXXXXX, pur avendo rinunciato al godimento dell'abitazione pignorata dal 2017, lasciando l'uso all'ex marito XXXXXXXXXXXX risulta ancora proprietaria del 50% dell'immobile, pertanto, con l'ausilio di un fabbro ha effettuato l'accesso forzoso, consentendo l'ingresso al Custode e allo scrivente CTU per l'ispezione dei beni pignorati, siti in Pietrastornina alla via Giovanni Falcone.

In tale contesto, si visionavano gli immobili che si presentavano disabitati e in stato di abbandono, come meglio si descriverà in seguito.

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

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

La sig. ra XXXXXXXXXX, prendeva atto di quanto richiesto, dichiarando di attivarsi per la raccolta della documentazione richiesta, impegnandosi a consegnarla appena reperita.

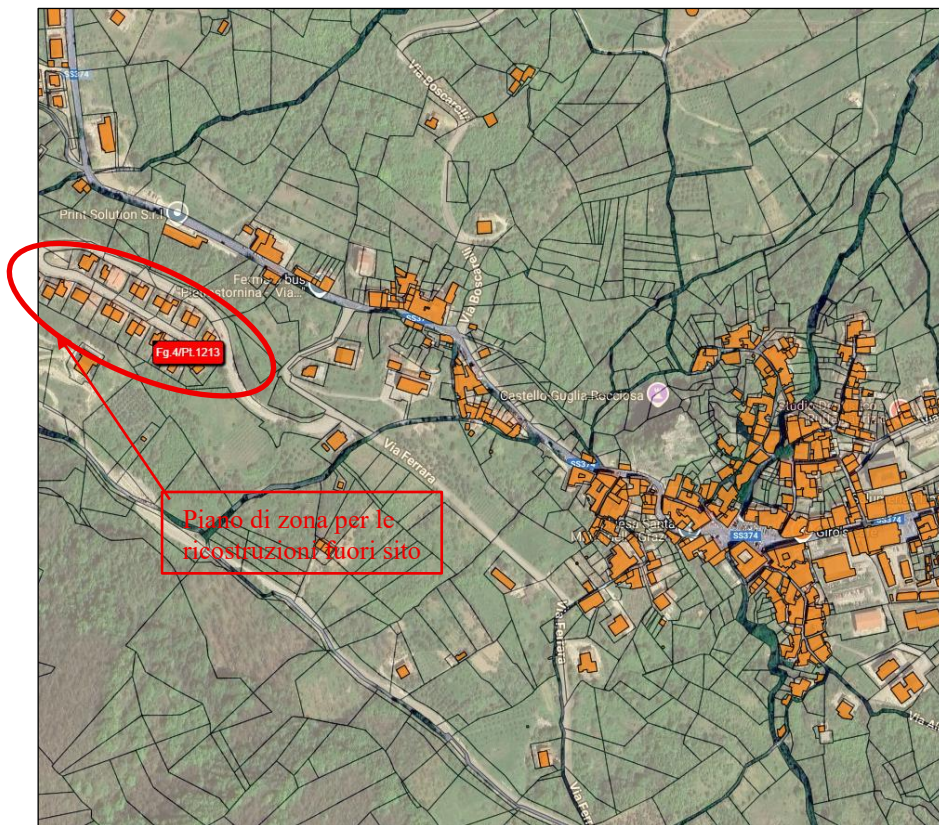
Successivamente, in data 04.12.2025, sui luoghi oggetto di perizia, alla presenza del Custode, veniva consegnata una buona parte della documentazione richiesta che ha consentito la redazione del seguente elaborato così costituito:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DELL'ESPERTO

- **PREMESSA**
- **DESCRIZIONE DELLA ZONA E IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**
- **VERIFICA DI REGOLARITÀ URBANISTICA E CONFORMITÀ CATASTALE**
- **DATI CATASTALI-ATTUALI PROPRIETARI-INDICAZIONI SUL TITOLO DI PROPRIETÀ-PROVENIENZA -CONFINI-STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA**
- **ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**
- **INFORMAZIONE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**
- **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA CON CRITERIO E METODO DI STIMA STATO DI CONSISTENZA E VALORE DI STIMA DEI TERRENI**
- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – GRAVAMI SUL BENE**
- **SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

DESCRIZIONE DELLA ZONA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

La consistenza ricade in una zona perimetrale del centro abitato di Pietrastornina, ai piedi del Monte Partenio, in una zona con pendio verso la sottostante strada provinciale, che attraversa il centro abitato. La zona è caratterizzata da abitazione di epoca recente, costruite fuori sito dopo il sisma del 1980, costituite su due livelli con corpi di fabbrica bifamiliari, e circostante terreno a servizio esclusivo. I collegamenti con il centro abitato e con le direttrici principali di collegamento sono buoni, in considerazione di viabilità principale antistante l'immobile che, rientra in uno dei corpi descritti.



Inquadramento territoriale



Vista dall'alto

La consistenza pignorata è costituita da un'abitazione, su tre livelli, piano terra, primo, secondo e sottotetto non abitabile sotto la copertura a falde, con annesso box, al piano terra. Al contorno dell'abitazione vi è una corte esclusiva, su due livelli, pavimentata verso il prospetto anteriore, dove c'è l'accesso pedonale e carrabile, mentre, verso il prospetto posteriore, per la maggior parte a verde, accessibile dalle uscite della zona giorno, al piano primo.

Nello specifico, la consistenza è così costituita: al piano terra sono ubicati due locali a deposito, accessibili da scala interna e dal box,

tramite varco pedonale, lo stesso box, avente serranda carrabile sul prospetto principale, lato ingresso strada, ed una legnaia sotto la scala esterna; al piano primo, raggiungibile da detta scala esterna che parte dal piano strada, oppure da scala interna che collega verticalmente i tre livelli, si trovano un disimpegno, un bagno, un soggiorno, un balcone ed una cucina pranzo, con adiacente portico da cui si accede alla superficie esterna, che circonda su tre lati l'immobile ed è pertinenziale ad esso, risultando catastalmente graffata alla particella del fabbricato; al piano secondo vi sono un disimpegno, tre camere da letto, un bagno e due balconi; I tre livelli descritti sono collegati dalla citata scala interna in cemento armato. Invece, il sottotetto, raggiungibile da scala retrattile in acciaio, posizionata nel solaio di sottotetto, viste le esigue altezze interne, è non abitabile e non risulta neppure accatastato.

Dal punto vista della consistenza strutturale, i beni sono stati costruiti in cemento armato, con fondazioni superficiali, travi e pilastri in elevazione e copertura a falde, con sovrastante manto di tegole. Le rifiniture sono di tipo standard, con prospetti intonacati, infissi esterni in vetro camera, i pavimenti in gres o monocottura, i rivestimenti in ceramica, le scale e le soglie in marmo chiaro.

A tal proposito, si fa presente che la superficie esterna, identificata come bene comune non censibile, in quanto pertinenza dell'abitazione, classificata catastalmente al foglio n.4 con la p.lla 1213 ed il sub. 1, non risulta nell'elenco dei subalterni pignorati.

Da come rilevato non sono emersi estremi per considerare due o più lotti di vendita nei beni da periziare, per cui, in seguito, l'intera consistenza verrà trattata come un unico lotto.

VERIFICA DI REGOLARITÀ URBANISTICA E CONFORMITA' CATASTALE

La consistenza pignorata è rappresentata da un fabbricato su tre livelli, realizzato successivamente al sisma del novembre 1980, a seguito di una delocalizzazione fuori sito delle consistenze danneggiate dal sisma nel centro abitato, acquisite dal comune per altri scopi, consentendo le ricostruzioni fuori sito attraverso la cessione dei lotti rientranti nel piano di zona creato proprio per dette necessità. Tale area, su cui grava il fabbricato, fu acquisita mediante atto pubblico tra il Comune di Pietrastornina ed il sig. XXXXX XXXXXXXX, nato a Pietrastornina (Av) il novembre XXXX, ed ivi residente alla via Ferrara, C.F. XXXXXXXXXXXXX, proprietario del fabbricato danneggiato, identificato con rep. N94 del XXXXXX, registrato il giorno XXXXXXXXXXX la n. 1128.

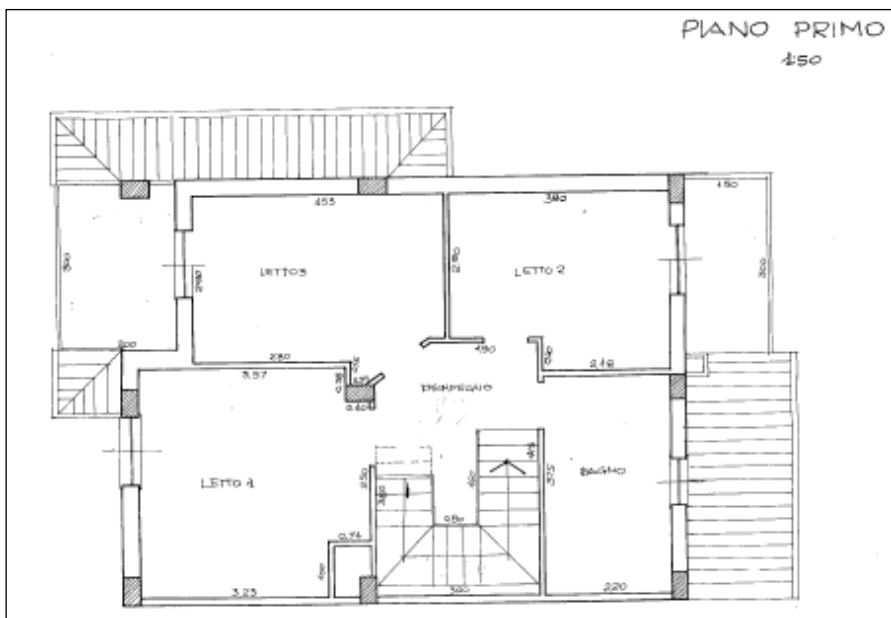
Su detto lotto il sig. XXXXXX ha realizzato un fabbricato ai sensi della legge 219/81, in forza di decreto sindacale n.475 del XXXXXXXX.

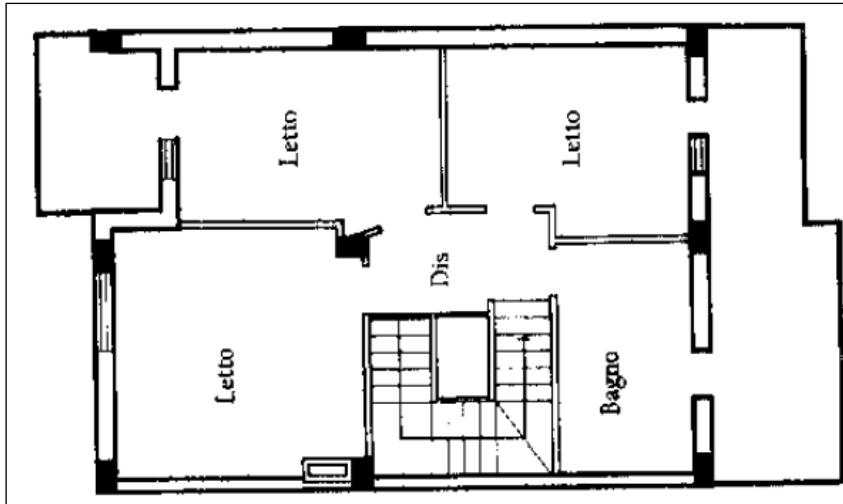
I lavori di costruzione sono iniziati il 26.02.1991 ed ultimati in data 26.05.1993.

Gli elaborati strutturali sono stati depositati al Genio Civile di Avellino al n. XXXXX in data XXXXXXXX e regolarmente collaudato, in conformità a quanto depositato e calcolato, in data XXXXXXXX dal Collaudatore statico ing. XXXXXXXXXXXX.

È stata presentata Relazione sul Conto Finale, presso il Comune di Pietrastornina in data XXXXXX con prot. XXXX, per la chiusura

In riferimento alla regolarità tra gli elaborati urbanistici e quelli catastali ritirati presso l'Agenzia del Territorio, si fa presente che a livello di divisioni interne e di dimensioni non sono state rilevate difformità, invece, è stata riscontrata come difformità una porzione di sbalzo al piano primo, che è presente nei grafici urbanistici della relativa pianta e nei prospetti interessati e sui luoghi di perizia, mentre, mentre sulle planimetrie catastali non risulta (riferimento allegato) , come meglio evidenziate nei seguenti grafici.





Inoltre, nella zona di ingresso, adiacente al terrapieno a destra della porta di accesso al box, è presente una tettoia non assentita in lamiera di acciaio, che visto l'esiguità della struttura e della copertura è facilmente rimovibile (rif elaborato fotografico) al fine di ripristinare i luoghi in modo da legittimarli rispetto ai titoli abilitativi rilasciati.

Infine, si fa presente che l'area in cui ricade il fabbricato rientra nella perimetrazione del Parco del Partenio.

**DATI CATASTALI-ATTUALI PROPRIETARI
INDICAZIONI SUL TITOLO DI PROPRIETÀ-
PROVENIENZA -CONFINI-STATO DI POSSESSO**

Dalla documentazione estratta presso l'agenzia del territorio è emerso che la consistenza è nel seguente modo identificata:

Box

Comune di **PIETRASTORNINA (G629) (AV)**

Foglio **X** Particella **XXXX** Subalterno **X**

Classamento:

Rendita: **Euro 14,87**

Categoria **C/6a)**, Classe **3**, Consistenza **16 m2**

Foglio **X** Particella **XXXX** Subalterno **X**

Indirizzo: VIA GIOVANNI FALCONE snc Piano T

Dati di superficie: Totale: **19 m2**

Appartamento

Comune di **PIETRASTORNINA (G629) (AV)**

Foglio **X** Particella **XXXX** Subalterno **X**

Classamento:

Rendita: **Euro 503,55**

Categoria **A/2a)**, Classe **U**, Consistenza **7,5 vani**

Foglio **X** Particella **XXXX** Subalterno **X**

Indirizzo: VIA GIOVANNI FALCONE n. SN Piano T-12

Dati di superficie: Totale: **156 m2** Totale escluse aree scoperte b):

148 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX)

nata in ROMANIA (EE) il XXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXX

2. XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX)

nato a AFRAGOLA (NA) il XXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXX

Titolo di Proprietà

I signori **XXXXXXXXXX** (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX), nata in ROMANIA (EE) il XXXXXXXX e **XXXXXXXXXX** XXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a AFRAGOLA (NA) il XXXXXXXX, in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita del notaio Alessandra del Balzo di Napoli, del 29 settembre 2003, XXXXXXXX di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 7 ottobre 2006 ai nn.XXXXXXXX, acquistavano i beni oggetto di pignoramento dai sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Pietrastornina il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXX nata a Pietrastornina il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

Provenienza

Ai signori XXXXXXXXXXXX, nato a Pietrastornina il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXX nata a Pietrastornina il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, i beni immobiliari erano pervenuti per successione, a causa di morte del sig. Barbato Antonio, avvenuta in data 21.01.2003, registrata ad Avellino in data 28.03.XXXXXX al n. XXXXXX, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino 10.11.XXXX ai nn.XXXXXXXX

Confini (rif. allegato estratto di mappa)

La consistenza confina

- Sud Ovest con particelle 941 e 943
- Nord Ovest particella 1254
- Nord Est con via Giovanni Falcone
- Sud Est particella 1335

Stato di possesso attuale dell'immobile

In fase di sopralluogo si è appurato che l'immobile risulta disabitato, in quanto la sig. XXXXX ha rinunciato al godimento del bene, già dal 2017, durante la fase di separazione e successivo divorzio dal marito, che al momento di entrambi i sopralluoghi era assente. Pertanto, si rileva una consistenza non vissuta da tempo anche priva di allacci alle utenze domestiche (energia elettrica, etc).

La proprietaria, dopo l'accesso forzoso, avvenuto con l'ausilio di un fabbro, ha sostituito le serrature e consegnato le chiavi al Custode, che allo stato ne detiene la custodia.

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Come precedentemente citato, dal punto vista della consistenza strutturale, i beni sono stati costruiti in cemento armato, con fondazioni superficiali, travi e pilastri in elevazione e copertura a falde, con sovrastante manto di tegole. Le rifiniture sono di tipo standard, con prospetti intonacati, infissi esterni in vetro camera, i pavimenti in gres o monocottura, i rivestimenti in ceramica, le scale e le soglie in marmo chiaro.

Invece, ai fini delle superfici, la consistenza è così costituita: al piano terra sono ubicati due locali a deposito, accessibili da scala interna e dal box, tramite varco pedonale, lo stesso box, avente serranda carrabile sul prospetto principale, lato ingresso strada, ed un wc: al piano primo, raggiungibile da scala esterna che parte dal piano strada, oppure da scala interna che collega verticalmente i tre livelli, si trovano un disimpegno, un bagno, un soggiorno, un balcone ed una cucina pranzo, con adiacente portico da cui si accede alla superficie esterna, che circonda su tre lati l'immobile ed è pertinenziale ad esso, risultando catastalmente graffata alla particella del fabbricato; al piano secondo vi sono un disimpegno, tre camere da letto, un bagno e due balconi; I tre livelli descritti sono collegati dalla citata scala interna in cemento armato. Invece, il sottotetto non abitabile, che non risulta neppure accatastato, è raggiungibile da scala retrattile in acciaio, posizionata nel solaio di sottotetto.

Ai fine delle successive valutazioni si sono considerati i seguenti parametri dimensionali

UNITA'	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	Sup.	Sup./Sup.Ragg.mq
1	4	1213	2	C/6	18,00	9,00
2	4	1213	3	A/4		
		P.Rialzato	Resid.		61,00	61,00
		P.Rialzato	balconi		9,50	3,14
		P.Primo	Resid.		67,00	67,00
		P.Primo	Balconi		43,00	14,19
3	4	1213	1	BCNC	400,00	32,00
				Totale	Sup. comm.	186,33

che saranno utilizzati come riferimento per la determinazione del valore di vendita (rif. allegato):

Lo stato di consistenza globale, sia internamente che esternamente, nonostante l'immobile non sia vissuta da un po' di tempo è più che sufficiente a causa della manutenzione ordinaria evidentemente effettuata sospesa da qualche anno.

In alcune zone dell'abitazione, vi sono evidenti inizi di attività lavorative, lasciate in sospeso (rif. elaborato fotografico).

ESISTENZA DI PESI O DI ONERI DI ALTRO TIPO

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

Invece, per quanto rilevato in difformità, rispetto alla situazione urbanistica e catastale, lo scrivente ritiene giusto considerare gli oneri per sanare quanto rilevato, essendo la situazione meno costosa e meno invasiva dal punto di vista strutturale, nonché, più facile ed immediata da realizzare.

Infatti, ciò è possibile attraverso la presentazione di una pratica (SCIA in sanatoria), presso il comune di Pietrastornina, è possibile eliminare la tettoia in ferro eseguita senza autorizzazione, ed aggiornare le planimetrie catastali per quelle due porzioni di balconi al piano primo, affrontando i seguenti costi:

- Oneri professionali per presentazione pratica al comune:
€ 1.000,00;
 - Sanzione amministrativa per SCIA in sanatoria
€ 516,00;
 - Smaltimento delle opere rimosse € 500,00
 - Aggiornamento planimetrie catastale comprensivo di costi di
presentazione e rilievo € 500,00
- TOTALE € 2.516,00

INFORMAZIONE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'immobile oggetto di perizia consiste in una unità unifamiliare in linea; pertanto, non è gravato da spese condominiali o di gestione di altro tipo, al di fuori di quelle delle utenze indispensabili per la vivibilità del bene, che non sono state fornite dai proprietari al momento dell'accesso.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA CON CRITERIO E METODO DI STIMA

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

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze							
							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre I							
Provincia: AVELLINO							
Comune: PIETRASTORNINA							
Fascia/zona: Centrale/LA%20PARTE%20CENTRALE%20DELL'ABITATO							
Codice zona: B3							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	465	600	L	2	2,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	600	700	L	2,5	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	520	610	L	2	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	405	520	L	1,6	2,1	L
Box	Normale	320	455	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	Ottimo	660	770	L	2,6	3,1	L
Ville e Villini	Normale	530	660	L	2,1	2,6	L

Spazio disponibile per annotazioni



In merito a detta tabella, come valore di potenziale vendita si è fatto riferimento a quello relativo ad *abitazione civile in stato conservativo normale*, tenendo conto dell'inutilizzo prolungato, della recente epoca di costruzione, di uno stato di manutenzione globale più che sufficiente, della buona esposizione e degli agevoli collegamenti con le direttrici principali, considerando un valore di 550,00 €/mq come valore di mercato, compreso tra i due valori massimo e minimo riportati nella precedente tabella dei parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che tengono conto delle caratteristiche dei beni analizzati, sul seguente valore di superficie ragguagliata, ottenendo quanto segue:

			€/mq	€
Totale	Sup. comm.	186,33	550,00	102.481,50

Ai fini della determinazione del PREZZO A BASE D'ASTA, bisogna tenere conto della presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, di pesi di altro tipo o di costi per la legittimazione del bene, nel caso di situazioni abusiva o da sanare. Nello specifico, bisogna decurtare il costo dovuto all'onere per legittimare il bene, descritto al punto precedente, pari ad € 2.516,00. Pertanto, si avrà un prezzo a base d'asta pari

VALORE COMMERCIALE					102 481,50
a detrarre					
oneri per legittimazione del bene					2 516,00
		PREZZO A BASE D'ASTA			99 965,50

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Da verifiche effettuate presso tutti gli uffici preposti, si è riscontrato che non risultano ulteriori gravami, rispetto a quanto già riportato nella relazione depositata agli atti del fascicolo telematico, che di seguito si indicano nella seguente tabella riepilogativa, redatta sulla base della visura ipotecaria effettuata



Direzione Provinciale di AVELLINO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 29/12/2025 Ora 20:00:47
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente CSLPRZ

Ispezione n. T113901 del 29/12/2025

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PIETRASTORNINA (AV)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 4 - Particella 1213
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/01/1996 al 29/12/2025

Elenco immobili

Comune di PIETRASTORNINA (AV) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 0004 Particella 01213 Subalterno 0003

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. **[REDACTED]**
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/781 del 28/03/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. **[REDACTED]**
Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio 152289/21942 del 29/09/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. **[REDACTED]**
Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio 152290/21943 del 29/09/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
4. **[REDACTED]**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1405 del 05/06/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
5. **[REDACTED]**
Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio 152289/21942 del 29/09/2006

Cell.335/1018993 - Tel.Fax 0825/780530
E Mail: patrizio.ciasullo@gmail.com - pec_ciasullo.patrizio@ingegneriavellino.it
P.I. 01772840649-CSL PRZ 61D02 F1411



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di AVELLINO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 29/12/2025 Ora 20:00:47
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente CSLPRZ

Ispezione n. T113901 del 29/12/2025

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

Da verifiche effettuate sulla documentazione estratta presso
l'Agenzia del Territorio si è appurato che i beni non ricadono su
suolo demaniale

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Il fabbricato oggetto di perizia ricade in una zona perimetrale del centro abitato di Pietrastornina, ai piedi del Monte Partenio, in una zona con pendio verso la sottostante strada provinciale, che attraversa il centro abitato. La zona è caratterizzata da abitazione di epoca recente, costruite fuori sito dopo il sisma del 1980, costituite su due livelli fuori terra con corpi di fabbrica bifamiliari, e circostante terreno a servizio esclusivo. I collegamenti con il centro abitato e con le direttrici principali di collegamento sono buoni, in considerazione di viabilità principale antistante l'immobile che, rientra in uno dei corpi descritti.

La consistenza pignorata è costituita da un'abitazione, su tre livelli, piano terra, primo, secondo e sottotetto non abitabile sotto la copertura a falde, con annesso box, al piano terra. Al contorno dell'abitazione vi è una corte esclusiva, su due livelli pavimentata verso il prospetto anteriore, dove c'è l'accesso pedonale e carrabile, mentre, verso il prospetto posteriore, per la maggior parte a verde, accessibile dalle uscite della zona giorno al piano primo. La consistenza è così costituita: al piano terra sono ubicati due locali a deposito, accessibili da scala interna e dal box, tramite varco pedonale, lo stesso box, avente serranda carrabile sul prospetto principale, lato ingresso strada, ed una legnaia sotto la scala esterna; al piano primo, raggiungibile da detta scala esterna che parte dal piano strada, oppure da scala interna che collega verticalmente i tre livelli, si trovano un disimpegno, un bagno, un soggiorno, un balcone ed una cucina pranzo, con adiacente portico da cui si accede

alla superficie esterna, che circonda su tre lati l'immobile ed è pertinenziale ad esso, risultando catastalmente graffata alla particella del fabbricato; al piano secondo vi sono un disimpegno, tre camere da letto, un bagno e due balconi; i tre livelli descritti sono collegati dalla citata scala interna in cemento armato.

Invece, il sottotetto non abitabile, che non risulta neppure accatastato, è raggiungibile da scala retrattile in acciaio, posizionata nel solaio di sottotetto.

Dal punto vista della consistenza strutturale, i beni sono stati costruiti in cemento armato, con fondazioni superficiali, travi e pilastri in elevazione e copertura a falde, con sovrastante manto di tegole.

Le rifiniture sono di tipo standard, con prospetti intonacati, infissi esterni in vetro camera, i pavimenti in gres o monocottura, i rivestimenti in ceramica, le scale e le soglie in marmo chiaro.

La consistenza oggetto di pignoramento è nel seguente modo identificata

Box

Comune di **PIETRASTORNINA (G629) (AV)**

Foglio **X** Particella **XXXX** Subalterno **X**

Classamento:

Rendita: **Euro 14,87**

Categoria **C/6a)**, Classe **3**, Consistenza **16 m2**

Foglio **X** Particella **XXXX** Subalterno **X**

Indirizzo: VIA GIOVANNI FALCONE snc Piano T

Dati di superficie: Totale: **19 m2**

Appartamento

Comune di **PIETRASTORNINA (G629) (AV)**

Foglio **X** Particella **XXXX** Subalterno **X**

Classamento:

Rendita: **Euro 503,55**

Categoria **A/2a**), Classe **U**, Consistenza **7,5 vani**

Foglio **X** Particella **XXXX** Subalterno **X**

Indirizzo: VIA GIOVANNI FALCONE n. SN Piano T-12

Dati di superficie: Totale: **156 m2** Totale escluse aree scoperte b):
148 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX)

nata in ROMANIA (EE) il XXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXX

2. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX)

nato a AFRAGOLA (NA) il XXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXX

Confini (rif. allegato estratto di mappa)

La consistenza confina

-Sud Ovest con particelle 941 e 943

- Nord Ovest particella 1254
- Nord Est con via Giovanni Falcone
- Sud Est particella 1335

Stato di possesso attuale dell'immobile

In fase di sopralluogo si è appurato che l'immobile risulta disabitato, in quanto la sig. XXXXXX ha rinunciato al godimento del bene, già dal 2017, durante la fase di separazione e successivo divorzio dal marito, che al momento di entrambi i sopralluoghi era assente. Pertanto, si rileva una consistenza non vissuta da tempo anche priva di allacci alle utenze domestiche (energia elettrica, etc).

La proprietaria, dopo l'accesso forzoso, avvenuto con l'ausilio di un fabbro, ha sostituito le serrature e consegnato le chiavi al Custode, che allo stato ne detiene la custodia.

PREZZO A BASE D'ASTA euro 99.965,50.

Diconsi (novantanovemilanovecentosessantacinque/50)

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto
Avellino 23.12.2025

Il Tecnico

Ing. Patrizio Ciasullo



Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed allegati:

- 1) Elaborato fotografico
- 2) Nomina e giuramento;
- 3) Verbali di sopralluogo;
- 4) Estratto di mappa, planimetrie e visure catastali;
- 5) Elaborati grafici del progetto di ricostruzione;
- 6) Relazione sul conto finale e stato finale;
- 7) Collaudo statico;
- 8) Titolo di proprietà;
- 9) Titolo di provenienza (successione)
- 10) Valori di Mercato da piattaforme nazionali di mediazione immobiliare;
- 11) Avvenuta trasmissioni della CTU alle parti;