

TRIBUNALE di AVELLINO – Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E.: dott. Astianatte De Vincentis

Consulenza Tecnica d’Ufficio
procedimento n. di ruolo generale: 74/2025

Avellino: 09.03.2026

Creditore:

... omissis ...

rapp.ta dall’Avv. ... omissis ...

Debitore:

... omissis ...

L’Esperto: ing. Francesco Cataldo



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

TRIBUNALE di AVELLINO – Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio n. di ruolo generale: 74/2025

- **... omissis ...** **creditore**
rapp.ta e difeso dall' Avv. ... omissis ...
pec: ... omissis ...
- **... omissis ...** **debitore**
Via ... omissis ...

G.E.: dott. De Vincentis Astianatte
C.T.U. ing. Francesco Cataldo

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

1. Premesse e Mandato	3
2. Svolgimento Operazioni di Consulenza.....	4
3. Risposte ai questi contenuti nel mandato.....	6
3.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento	6
3.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	7
3.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	14
3.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	15
3.6 Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico	16
3.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	17
3.8 Specificare i vincoli ed oneri gravanti sul bene	17
3.9 Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale	18
3.10 L'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	18
3.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	18
3.12 Procedere alla valutazione dei beni	19
3.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	19
3.14 Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	27
3.4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto	28

ALLEGATI

- Verbali di Sopralluogo All. 1
- Rilievo Fotografico All. 2
- Rilievo C.T.U.: pianta piano seminterrato e piano terra part. 421 sub 5 All. 3
- Atti Catastali All. 3
 - Estratto di Mappa Foglio 9 All. 3.1
 - Visura Storica per Immobile unità F. 9 part. 421 sub 5 All. 3.2
 - Planimetria Catastale: unità F. 9 part. 421 sub 5 All. 3.3
- Permessi di Costruire – Grafici All. 4
 - Permesso di Costruire n. 2 del 08 giugno 2007 All. 4.1
 - Decreto n. 988/DEF. del 24.06.2015 All. 4.2
- Atto di Compravendita del 06.11.2000 All. 5
- Ispezioni Ipotecarie All. 6
- Richieste e Comunicazioni All. 7

Ill. mo Sig. G.E. dr. Astianatte De Vincentis

1. PREMESSE e MANDATO

Con provvedimento del 22.09.2025, notificato con pec del 23.09.2025, l'Ill.mo G.E. dr. Astianatte De Vincentis nominava me sottoscritto, ing. Francesco Cataldo residente in Avellino alla Via Padre Alessandro De Meo n. 2, con studio tecnico in Chiusano Di San Domenico (AV) alla piazza Dante Alighieri n. 2, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 1179, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. R.G.E. 74/2025 affidandomi i seguenti:

QUESITI

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
6. Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
12. Procedere alla valutazione dei beni.
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

2. SVOLGIMENTO delle OPERAZIONI di CONSULENZA

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

Per pianificare le operazioni di sopralluogo e contattare la parte debitrice (al fine di prospettargli con chiarezza l'incarico ricevuto), contattai telefonicamente il custode giudiziario, dott.ssa. Antonietta Pesca, concordando congiuntamente l'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per il giorno 22.10.2025 alle ore 10:00.

In tale data (*cfr. verbale sopralluogo negativo*), presso l'immobile staggito di cui alla procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. n. 74/2025 del Tribunale di Avellino sito nel Comune di Bagnoli Irpino (AV) alla Via Carpine 44 e di proprietà del debitore esecutato: sig. . . . *omissis* . . . , convenne il sottoscritto unitamente al custode giudiziario e pertanto, stante l'assenza del debitore esecutato, rilevato altresì la presenza di altre unità immobiliari al medesimo fabbricato e diversi portoni di accesso, non fu possibile procedere alle operazioni di accesso ai luoghi.

Nei mesi successivi si procedette ad una verifica presso gli uffici del Comune di Bagnoli Irpino al fine di acquisire elementi e/o indirizzi per poter contattare il debitore esecutato. Dopo diverse ricerche il custode giudiziario, per il tramite dell'avv. . . . *omissis* . . . , avvocato non costituito del debitore esecutato, concordò l'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per il giorno 19.02.2026 alle ore 10:30

In tale data (*cfr. verbale di sopralluogo*), presso l'immobile sito nel Comune di Bagnoli Irpino (AV) alla Via Carpine 44 convenne unitamente al sottoscritto ed al custode giudiziario:

- sig. . . . *omissis* . . . , in qualità di debitore esecutato.

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

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

- l'immobile allo stato non è abitabile né usufruibile in quanto privo di tutte le rifiniture interne (massetti, pavimenti, intonaci, tinteggiature, infissi interni ed esterni, pezzi igienici e rubinetterie) ed impianti;
- l'immobile pignorato (costituito da un appartamento e depositi agricoli annessi) risulta in uso al debitore esecutato;

Durante tale accesso eseguii inoltre una dettagliata ricognizione dello stato dei luoghi effettuando un dettagliato fotografico e metrico (*cfr. [all'egato 1 - 2](#)*), dell'immobile oggetto del procedimento in essere verificando nel contempo la conformità dello stato di esso rispetto alle risultanze documentali.

3. RISPOSTE ai QUESITI CONTENUTI nel MANDATO

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

3.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

L'immobile pignorato nella procedura esecutiva R.G.E.I. n. 74/2025, di proprietà del sig. . . . *omissis* . . . , così come dall'atto di pignoramento del 12.09.2026 è costituito da:

1. unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Bagnoli Irpino (AV) alla Via Carpine n. 44, censita in catasto al Foglio 9 particella 421 sub 5 – categoria A/6 – classe 2 – piano terra/1° – vani 3 – superficie mq 62 – rendita € 91,41;
confinante a nord-est con altro fabbricato, a sud-est con unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato censito alla particella 421, a sud-ovest con Vicolo Del Carpine ed a nord-ovest con Via Del Carpine

Il suddetto immobile risulta di proprietà del signor:

- . . . *omissis* . . . , nato a . . . *omissis* . . . il . . . *omissis* . . . – C.F. . . . *omissis* . . . , per i diritti di proprietà pari a 1/1;

pervenuto da . . . *omissis* . . . in virtù del seguente titolo:

- atto di compravendita per notaio . . . *omissis* . . . del 6 novembre 2000 n. rep. 4880 trascritto ad Avellino il 5 dicembre 2000 ai nn. 16447/18941 (*cfr. all_{egato} 5*)

Verifica di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

I dati identificativi catastali (*cfr. all_{egato} 3*) dell'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, ubicata all'interno del fabbricato sito in Bagnoli Irpino, alla Via Carpine angolo Vico Del Carpine, e costituito da un immobile su due livelli censito nel NCEU al foglio 9 particella 421 sub 5 **corrisponde** con i dati del riquadro immobili dell'atto di pignoramento del 12.09.2026.

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

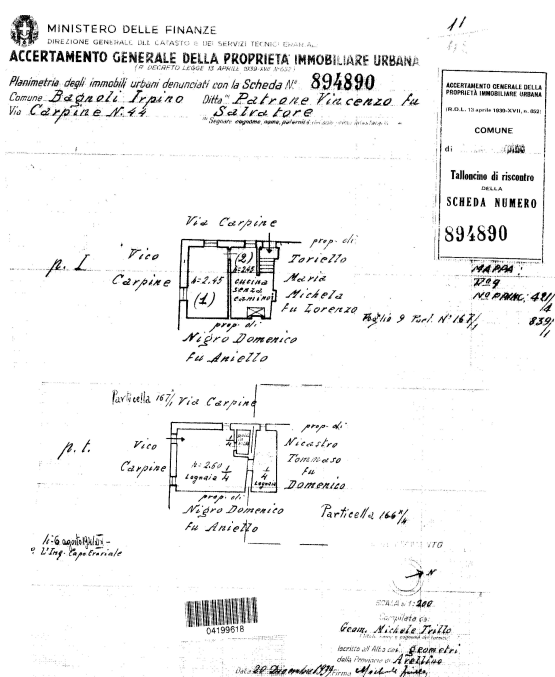
- i dati anagrafici del debitore sono corretti;
- è indicato con esattezza il debitore e la quota di proprietà;
- la quota pignorata corrisponde con quanto riportato in catasto.

Verifica di conformità planimetrie catastali

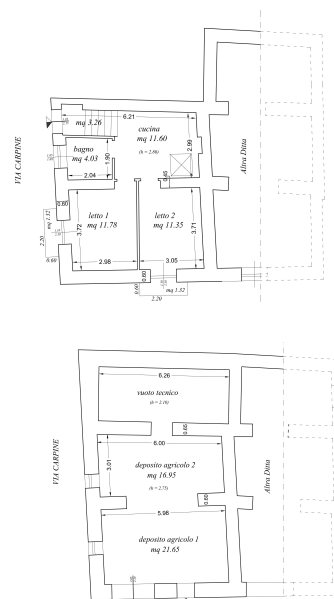
Dall'esame della planimetria catastale (cfr. [all'egato 3.3](#)) si rileva che la stessa non corrisponde con lo stato dei luoghi (cfr. [all'egato 2](#)) e pertanto l'indicazione dell'immobile riportato nell'atto di pignoramento reca una consistenza catastale omogenea ma difforme a quella esistente.

Tale difformità è dovuta al fatto che l'immobile pignorato è ubicato all'interno di un fabbricato oggetto di intervento di riparazione ai sensi della Legge 219/81 e s.m.i. (cfr. [all'egato 4](#)) che hanno comportato, nell'immobile del debitore esecutato, una diversa distribuzione degli spazi interni i cui lavori non sono stati ultimati e la planimetria catastale riporta la vecchia consistenza e distribuzione (nonché i precedenti dati di superficie).

planimetria catastale part. 421 sub 5



rilievo CTU stato dei luoghi part. 421 sub 5



L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, fa parte di un condominio composto da due unità immobiliari con accesso indipendente. L'intero fabbricato, costituito da un piano seminterrato, terra e primo, è stato oggetto di interventi di riparazione a seguito dei danni riportati dal sisma del 23.11.1980 e nell'immobile del debitore eseguito i lavori non sono stati ultimati e pertanto si presenta privo di rifiniture interne, impianti, infissi interni ed esterni (ad eccezione dei soli portone di ingresso), massetti e pavimenti, pezzi igienici e rubinetterie, intonaci e tinteggiatura.

Nello specifico l'immobile è così composto:

➤ *Piano Seminterrato*



ingresso piano seminterrato



finestre piano seminterrato

Accessibile direttamente (tramite porta in ferro di larghezza pari a m 2,05 e porta in legno di m 0,85 entrambe prive di serratura) da Vicolo Del Carpine, è costituito da due locali comunicanti destinati, come da progetto (*cfr. all^{egato} 4*), a depositi agricoli di superficie pari rispettivamente mq 21,65 e mq 16,95 ed altezza interna netta pari a m 2,75. Nel deposito posteriore è stata realizzata una predisposizione (vuoto nel solaio) per la posa in opera di una scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore.

Gli ambienti sono privi di tutte le rifiniture interne e di impianti.

Nella parte posteriore del piano è presente un vuoto tecnico.

deposito agricolo 1 con ingresso da Vicolo Del Carpine



deposito agricolo 1 – deposito agricolo 2

deposito agricolo 2



➤ *Piano Terra*



ingresso piano terra



piano terra: lato Via Carpine



piano terra: lato Vicolo Del Carpine

Il piano, destinato ad abitazione ed accessibile direttamente da Via Carpine dal civico 42, tramite scala interna costituita da sei alzate, è priva di finiture (massetti e pavimenti, intonaci e

tinteggiatura, infissi interni ed esterni) ed impianti. Internamente l'unità immobiliare, di altezza interna pari a m 2,80, è costituita da cfr. (*all_{egato} 2, rilievo appartamento C.T.U.*) ingresso-cucina, ripostiglio, due vani letto e bagno per una superficie complessiva netta pari a 38,76 mq oltre superficie accessoria di complessivi mq 5,90 costituita dalla scala interna e da due balconi (uno su Via Carpine ed uno su Vicolo Del Carpine a servizio dei due vani letto).

Nel vano cucina è presente una predisposizione (vuoto nel solaio) per la posa in opera di una scala a chiocciola di collegamento con il piano inferiore.

Gli ambienti hanno una discreta illuminazione naturale e sono ben ventilati, tuttavia presentano una dimensione complessiva inferiore alle normali esigenze abitative.

ingresso su Via Carpine



scala interna



vano cucina



bagno



letto 1



letto 2



Stato Conservativo e Manutentivo

L'unità immobiliare, censita al sub 5 ed ubicata al primo piano di un fabbricato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967 ed oggetto di “Permesso di Costruire n. 02 del 8 giugno 2007 per lavori di riparazione del fabbricato condominiale danneggiato dal sisma del 23.11.1980”, si presenta in buono stato manutentivo esternamente mentre internamente non è ultimato ed è privo di tutte le rifiniture e degli impianti, nello specifico:

- struttura portante: in muratura portante mista con solai intermedi (oggetto di rifacimento) in latero cemento
- muratura perimetrale: in muratura portante con paramento esterno intonacato/tinteggiato e “cantonale” in pietra
- pavimentazione: assente
- infissi esterni: assenti
- infissi interni: assenti
- porta ingresso: portone ingresso abitazione in legno
porta ingresso depositi agricoli in ferro a due ante
- impianto riscaldamento: assente e privo di predisposizione
- impianto elettrico: assente
- impianto idrico/sanitario: assente
- bagno: privo di massetto, pavimento, rivestimento, pezzi igienici e rubinetteria
- pareti interne: tramezzi in mattoni forati
- pareti esterne: tinteggiate
- impianto elettrico: sotto traccia in apparenti buone condizioni
- impianto idrico/sanitario: assente
- impianto idrico/sanitario: assente
- pareti interne: assenti
- pareti esterne: pareti delle corsie di manovre comuni intonacate

Descrizione della Zona

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Bagnoli Irpino.

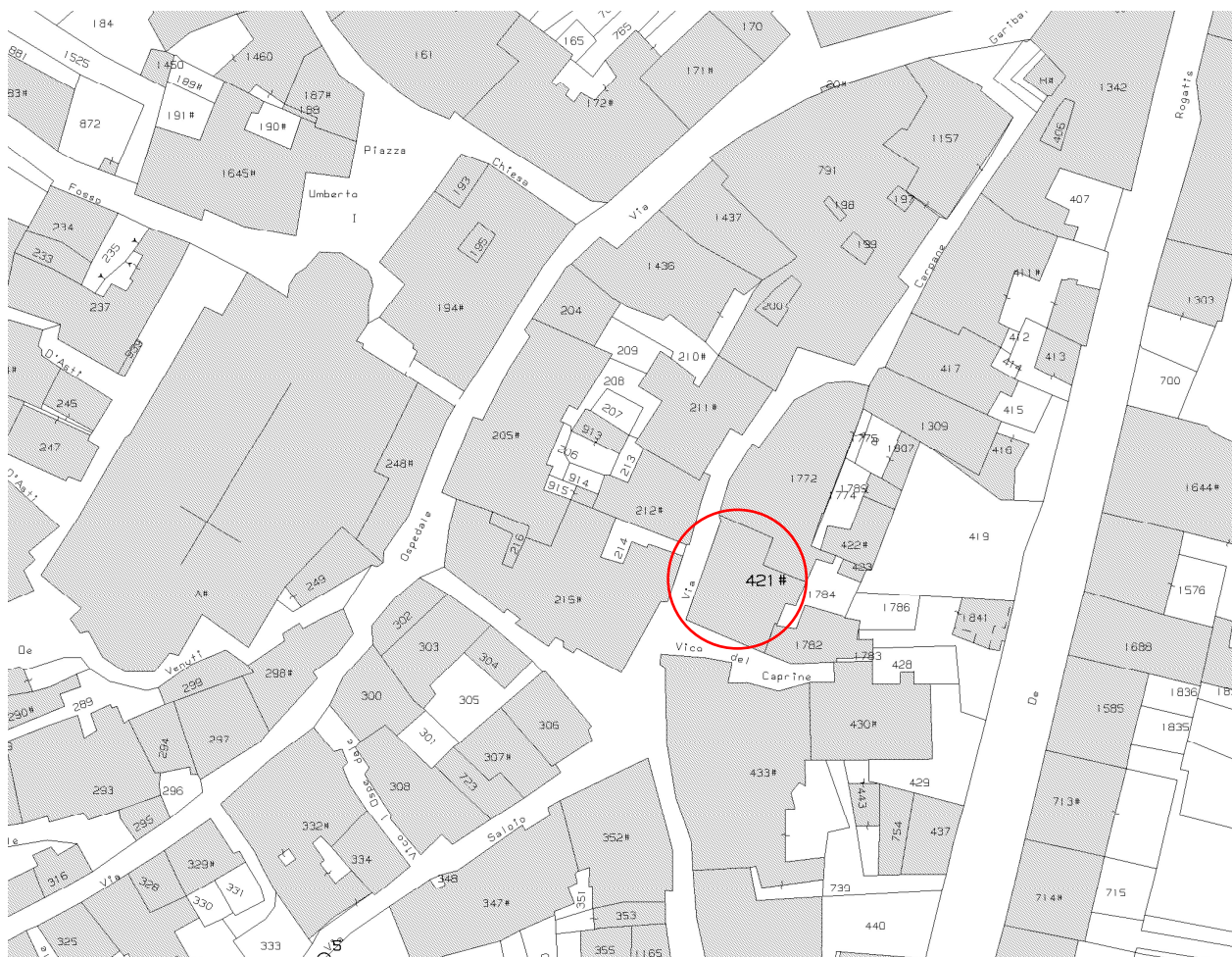
Vista dell'immobile all'interno del contesto urbano



3.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile pignorato nella procedura esecutiva R.G.E.I. n. 74/2025 è riportato negli atti del catasto fabbricati del Comune di Bagnoli Irpino (AV) al Foglio 9 particella 421 sub 5 – categoria A/6 – classe 2 – piano terra/1° – vani 3 – superficie mq 62 – rendita € 91,41 in ditta . . . *omissis* . . . , nato a . . . *omissis* . . . il . . . *omissis* . . . , con diritto di proprietà pari a 1/1.

Stralcio Mappa Catastale Foglio 9



l'immobile pignorato è stato oggetto, unitamente all'intero fabbricato in cui è ubicato, di un intervento di riparazione ai sensi della Legge 219/81 e s.m.i. (cfr. [all.egato 4](#)) conseguente al "Permesso di Costruire n. 02 del 8 giugno 2007" (cfr. [all.egato 4](#)) che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni.

Nell'immobile del debitore esecutato, i cui lavori non sono stati ultimati, la planimetria catastale riporta la vecchia consistenza e distribuzione nonché i precedenti dati di superficie (Foglio 9 particella 421 sub 4 e Foglio 9 particella 839 sub 1), pertanto sarà necessario procedere con un aggiornamento della stessa.

5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
6. Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
9. Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale
10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

3.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'immobile è di proprietà, per i diritti pari a 1/1, del sig. . . . *omissis* . . . , nato a . . . *omissis* . . . il . . . *omissis* . . . – C.F. . . . *omissis* . . . , per essere allo stesso pervenuto da . . . *omissis* . . . (nato a . . . *omissis* . . . il . . . *omissis* . . .) in virtù del seguente titolo (cfr. [all.egato 5](#)):

- atto di compravendita del notaio . . . *omissis* . . . del 06.11.2000 repertorio n. 4880 trascritto ad Avellino il 15.12.200 al numero generale 18941 e numero particolare 16447

Lo stesso immobile era pervenuto al sig. . . . *omissis* . . . in virtù di:

- atto di compravendita del notaio . . . *omissis* . . . del 29.06.1977 registrato a S. Angelo dei Lombardi (AV) il 10.07.1977 al n. 1646/I e trascritto ad Avellino il 10.07.1977 ai n. 7903/7305.

3.6 Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Autorizzazioni Edilizie

L'intero fabbricato, all'interno del quale è ubicato il bene in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 1967 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Bagnoli Irpino i seguenti titoli abilitativi e concessioni di contributo ai sensi della Legge 219/81 e s.m.i. (cfr. *all^{egato} 4*):

- Permesso di Costruire n. 2 del 08 giugno 2007 (Pratica Edilizia n. 03 anno 1987 – Legge 219/81) rilasciata al sig. . . . *omissis* . . . in qualità di amministratore del condominio, per i “lavori di riparazione del fabbricato condominiale danneggiato dal sisma del 23.11.1980” con fondi propri in attesa dei finanziamenti previsti dalla Legge 219/81.
- Decreto n. 974 emesso in data 10.02.2010 con il quale venne determinato in € 101.412,26 il contributo per la riparazione del fabbricato condominiale sito al Vico Carpine n. 6 danneggiato dal sisma del 23.11.1980 di proprietà del sig. . . . *omissis* . . . ed altri.
- Decreto n. 988/DEF. (Pratica n. 71/87) del 24.06.2015 con il quale è stata concessa al sig. . . . *omissis* . . . (in qualità di amministratore) la rideterminazione del contributo (a stato finale dei lavori) in € 109.779,41 così ripartito:

. . . <i>omissis</i> . . . :	abitazione	€ 83.270,44
. . . <i>omissis</i> . . . :	pertinenze agricole	€ 12.620,65
ex . . . <i>omissis</i> . . . :	abitazione	€ 8.612,34
ex . . . <i>omissis</i> . . . :	pertinenze agricole	€ 5.275,41

Conformità Urbanistica

Dalla verifica delle autorizzazioni edilizie rilasciate (cfr. *all^{egato} 4*) e dal confronto con quanto accertato in sede di sopralluogo (cfr. *rilievo C.T.U. - all^{egato} 2*), si è rilevato che il

fabbricato, ed in particolare il bene oggetto di pignoramento, non presenta difformità urbanistiche apparenti rispetto a quanto autorizzato.

3.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'unità immobiliare, allo stato non abitabile in quanto i lavori di riparazione conseguenti al "Permesso di Costruire n. 02 del 8 giugno 2007" non sono stati ultimati, è in uso al debitore esecutato.

3.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di un mutuo con atto notaio . . . *omissis* . . . del 07.07.2025 repertorio n. 31511/3749 ed iscritta presso gli Uffici Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 13.07.2005 al numero generale 14909 e numero particolare 2630 a favore di . . . *omissis* . . . con sede in Bologna, C.F. . . . *omissis* . . . , per capitale di € 50.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 100.000,00, durata 15 anni, contro . . . *omissis* . . . nato a . . . *omissis* . . . il . . . *omissis* . . . - C.F. . . . *omissis* . . . per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni siti in Bagnoli Irpino (AV) alla Via Carpine n. 44 in Catasto Fabbricati – Sezione Urbana Foglio 9 Particella 421 subalterno 4 e Foglio 9 Particella 839 subalterno 1 (*cfr. [all'egato 6](#)*).
- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di un mutuo con atto notaio . . . *omissis* . . . del 07.07.2025 repertorio n. 31511/3749 ed iscritta presso gli Uffici Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 25.06.2025 al numero generale 11215 e numero particolare 1008 a favore di . . . *omissis* . . . con sede in . . . *omissis* . . . , C.F. . . . *omissis* . . . , per capitale di € 50.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 100.000,00, durata 15 anni, contro . . . *omissis* . . . nato a . . . *omissis* . . . il . . . *omissis* . . . C.F. . . . *omissis* . . . per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni siti in Bagnoli Irpino (AV) alla Via Carpine n. 44 in Catasto

Fabbricati – Sezione Urbana Foglio 9 Particella 421 subalterno 5 (identificati nella formalità precedente in Catasto Fabbricati – Sezione Urbana Foglio 9 Particella 421 subalterno 4 e Foglio 9 Particella 839 subalterno 1) - (cfr. *all_{egato} 6*).

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Tribunale di Avellino del 23.06.2025 repertorio n. 1846/2025 e trascritto presso gli Uffici Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 14.07.2025 al numero generale 12506 ed al numero particolare 10481 a favore di . . . *omissis* . . . - C.F. . . . *omissis* . . . , con sede in . . . *omissis* . . . alla Via . . . *omissis* . . . , contro . . . *omissis* . . . nato a . . . *omissis* . . . il . . . *omissis* . . . C.F. . . . *omissis* . . . per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni siti in Bagnoli Irpino (AV) alla Via Carpine n. 44 in Catasto Fabbricati – Sezione Urbana Foglio 9 Particella 421 subalterno 5 (cfr. *all_{egato} 6*).

3.9 Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Il bene pignorato, sito in Bagnoli Irpino alla Via Carpine/Vico Del Carpine ed identificato in catasto al Foglio 9 particella 421 sub 5 (precedentemente identificato al Foglio 9 particella 421 sub 4 e Foglio 9 particella 839 sub 1) non ricade su suolo demaniale.

3.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dagli atti di causa, dalle visure ed ispezioni ipotecarie e da quanto potuto accertare non sono presenti pesi, diritti sul bene pignorato oltre quelli citati nel par. 3.8.

3.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

- | | |
|--|---------|
| • spese di gestione o manutenzione condominiali: | nessuna |
| • spese straordinarie già deliberate: | nessuno |
| • spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: | nessuna |

12. Procedere alla valutazione dei beni

13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

3.12 Procedere alla valutazione dei beni

3.12.1 Criterio e Metodo di Stima adottato

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

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

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

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

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

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

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

➤ *Metodo della Stima Sintetica Comparativa*

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

➤ *Caratteristiche Estrinseche e da posizione*

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

➤ *Caratteristiche Intrinseche e tecniche*

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

L’unità di consistenza da considerare è il metro quadrato (valore unitario di mercato) rapportato con opportuni parametri legati anch’essi alla zona di ubicazione (che esprime dei valori generici d’appetibilità commerciale i quali però non incidono direttamente sulla rendita dell’immobile, ma ne migliorano la funzionalità d’esercizio), ed all’immobile che esprime dei

valori d'incidenza diretta sulla rendita. Ovviamente a “modellare” il prezzo, oltre che alla semplice formula euro x mq, saranno considerati altri coefficienti che esprimono, nel particolare, le caratteristiche proprie dell'abitazione, quindi, l'analisi dei parametri “in gioco” si estenderà dal generale (zona o quartiere) che esprime dei valori generici d'appetibilità commerciale, al particolare (edificio) il quale esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita, per arrivare all'unità immobiliare vera e propria che esprime valori di rendita.

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

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

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

➤ *Calcolo Superficie Commerciale*

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

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

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

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

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

La superficie commerciale non comprende:

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

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

Superfici accessorie

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

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

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

➤ **Coefficienti Correttivi**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ulteriori coefficienti da prendere in considerazione sono:

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

3.12.2 Consistenza e Calcolo Superfici

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

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

➤ appartamento piano terra (foglio 9 – particella 421 – sub 5)

<i>Piano</i>	<i>Ambiente</i>	<i>Superficie Utile (mq)</i>	<i>garage/depositi (mq)</i>	<i>S.N.R.: scale balconi/terrazze (mq)</i>
terra	scala interna			3,26
“	cucina	11,60		

“	bagno	4,03		
“	letto 1	11,78		
“	letto 2	11,35		
“	balcone 1			1,32
“	balcone 2			1,32

Totali superfici nette	38,76		5,90
------------------------	-------	--	------

Descrizione	Superficie Reale		Coefficiente		Superficie di Vendita
sup. utile lorda p. terra (compreso scala interna)	56,44	=	1,00	=	56,44
balconi	2,64	=	0,25	=	0,66
	Totale				
	Totale Superficie Commerciale abitazione				57,10

➤ depositi agricoli piano S1 (foglio 1 – particella 421 – sub 5)

Piano	Ambiente	Superficie Utile (mq)	garage/depositi (mq)	S.N.R.: scale balconi/terrazze (mq)
S1	deposito agr. 1		21,65	
S1	deposito agr. 2		16,95	

Totali superfici nette		38,60	
------------------------	--	-------	--

Descrizione	Superficie Reale		Coefficiente		Superficie di Vendita
sup. utile lorda piano S1	54,26	=	0,50	=	27,13
	Totale				27,13
	Totale Superficie Commerciale depositi				27,13

Totale Superficie Commerciale sub 5 (abitazione + depositi)	84,23
--	--------------

3.12.3 Stima Sintetica Comparativa

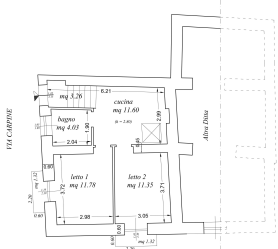
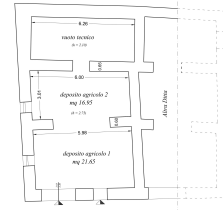
Per cespiti simili a quello in esame, i prezzi medi di mercato rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferiti al 1° semestre 2025 sono pari a:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: AVELLINO
Comune: BAGNOLI IRPINO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n. 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	710	L	2,2	2,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	710	850	L	2,5	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	610	710	L	2,4	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	610	L	1,9	2,4	L
Box	NORMALE	340	500	L	1,3	1,8	L
Ville e Villini	Ottimo	760	910	L	2,9	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	610	760	L	2,4	3,0	L

Nel caso specifico, considerando i depositi agricoli come bene a servizio dell'appartamento e tenendo in conto delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile, si assume un valore unitario pari ad €/mq 780,00; tale valore dovrà essere aggiornato in base ai coefficienti tipici, riportati nel paragrafo 3.12.1, delle caratteristiche proprie del bene oggetto della stima.

caratteristiche di zona e dell'edificio

<i>piano terra sub 5</i>		<i>piano S1 sub 5</i>		Prezzo base	C.Z.	C.E.	Prezzo corretto
				€ 710,00	1,00	1,00	€ 710,00

caratteristiche tipiche dell'immobile

Prezzo base (€)	S.L.V. (mq)	Coefficienti									Totale EURO
		Csi	T	Qf	Di	Cp	E	Mc	Sl	Piano	
		buone	mq tra 45/60	assente	assente	media	più 50 anni	murat.	libero	terra senza asc.	
710,00	84,23	1,00	1,10	assente	assente	0,90	0,80	1,00	1,00	0,97	45.943,29
											45.943,29

Tale valore è riferito all'immobile ultimato per cui considerando che:

- l'appartamento con gli annessi depositi agricoli è privo di rifiniture interne e degli impianti (il cui costo di esecuzione è stimato pari al 50% del valore)
 - necessita di pratiche edilizie (e relativi oneri) per il completamento
- tale importo va detratto:

<i>DECURTAZIONI ADOTTATE</i>	<i>%</i>	
1. per lavorazioni da effettuare	50,00	€ 22.971,64
2. per oneri tecnici pratiche compl. lavori e spese acc.	5,00	€ 2.297,16
<i>Sommano =</i>		€ 25.268,80

Il valore complessivo dell'immobile censito in catasto al foglio 9 particella 421 sub 5 è quindi pari:

$$V_M = (V_{\text{attuale totale}} - D_{\text{ecurtazioni}}) = € (45.943,29 - 25.268,80) = € 20.674,49$$

in c.t. € 20.700,00 (euro ventimilasettecento/00)

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 debitore esecutato signor . . . *omissis* . . . , nato a . . . *omissis* . . . il . . . *omissis* . . . – C.F. . . . *omissis* . . . è coniugato in regime di separazione dei beni.

4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto

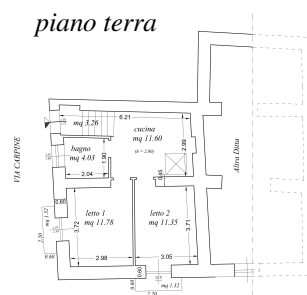
Scheda Sintetica

LOTTO unico: Bene sito in Bagnoli Irpino (AV) alla Via Carpine 44

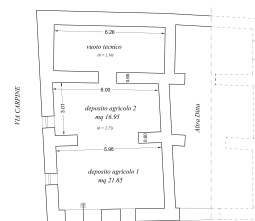
Unità immobiliare piano seminterrato/terra - Foglio 9 particella 421 sub 5



piano terra



piano S1



Identificazione del bene oggetto di vendita

Immobile sito in Bagnoli Irpino (AV), ubicato all'interno del Fabbricato di Via Carpine/Vico Del Carpine censito in catasto fabbricati al Foglio 9 particella 421 sub 5, costituito da un appartamento al piano terra e depositi agricoli al piano seminterrato.

In catasto fabbricati

Foglio 9 particella 421 sub 5 – piano T/1 – categoria A/6 – classe 2 – vani 3 – superficie mq 62 – rendita € 91,41;

Dati Identificativi Precedenti (dall'impianto fino al 25.03.2016):

Foglio 9 particella 421 sub 4

Foglio 9 particella 839 sub 1

Dotazioni Condominiali

Nessuna

Confini:

confinante a nord-est con altro fabbricato, a sud-est con unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato censito alla particella 421, a sud-ovest con Vicolo Del Carpine ed a nord-ovest con Via Del Carpine

Descrizione sommaria del bene

L'unità immobiliare fa parte di un condominio composto da due unità immobiliari con accesso indipendente. L'intero fabbricato, costituito da un piano seminterrato, terra e primo, è stato oggetto di interventi di riparazione a seguito dei danni riportati dal sisma del 23.11.1980 e nell'immobile del

debitore esecutato i lavori non sono stati ultimati e pertanto si presenta privo di rifiniture interne, impianti, infissi interni ed esterni (ad eccezione dei soli portoni di ingresso), massetti e pavimenti, pezzi igienici e rubinetterie, intonaci e tinteggiatura.

Nello specifico l'immobile è così composto:

Piano Seminterrato:

Accessibile direttamente da Vicolo Del Carpine, è costituito da due locali comunicanti destinati, come da progetto, a depositi agricoli di superficie pari rispettivamente mq 21,65 e mq 16,95 ed altezza interna netta pari a m 2,75. Nel deposito posteriore è stata realizzata una predisposizione (vuoto nel solaio) per la posa in opera di una scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore.

Piano Terra:

Il piano, destinato ad abitazione ed accessibile direttamente da Via Carpine dal civico 42, tramite scala interna costituita da sei alzate, è priva di finiture (massetti e pavimenti, intonaci e tinteggiatura, infissi interni ed esterni) ed impianti. Internamente l'unità immobiliare, di altezza interna pari a m 2,80, è costituita da ingresso-cucina, ripostiglio, due vani letto e bagno per una superficie complessiva netta pari a 38,76 mq oltre superficie accessoria di complessivi mq 5,90 costituita dalla scala interna e da due balconi (uno su Via Carpine ed uno su Vicolo Del Carpine a servizio dei due vani letto).

Nel vano cucina è presente una predisposizione (vuoto nel solaio) per la posa in opera di una scala a chiocciola di collegamento con il piano inferiore.

Pregi: Gli ambienti hanno una discreta illuminazione naturale e sono ben ventilati, tuttavia presentano una dimensione complessiva inferiore alle normali esigenze abitative.

Stato Conservativo e manutentivo:

L'unità immobiliare, censita al sub 5 ed ubicata al primo piano di un fabbricato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967 ed oggetto di "Permesso di Costruire n. 02 del 8 giugno 2007 per lavori di riparazione del fabbricato condominiale danneggiato dal sisma del 23.11.1980", si presenta in buono stato manutentivo esternamente mentre internamente non è ultimato ed è privo di tutte le rifiniture e degli impianti.

Caratteristiche e destinazione urbanistica della zona:

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Bagnoli Irpino (AV).

<i>Stato di possesso</i>

L'unità immobiliare è in uso al debitore esecutato, tuttavia allo stato non è abitabile né usufruibile in quanto privo di tutte le rifiniture interne (massetti, pavimenti, intonaci, tinteggiature, infissi interni ed esterni, pezzi igienici e rubinetterie) ed impianti.

<i>Proprietà</i>

- . . . omissis . . . , nato a . . . omissis . . . il . . . omissis . . . – C.F. . . . omissis . . . , per i diritti di proprietà pari a 1/1;
pervenuta dal sig. . . omissis . . . in virtù del seguente titolo:
atto di compravendita per notaio . . . omissis . . . del 6 novembre 2000 n. rep. 4880 trascritto ad Avellino il 5 dicembre 2000 ai nn. 16447/18941

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di un mutuo con atto notaio . . . omissis . . . del 07.07.2025 repertorio n. 31511/3749 ed iscritta presso gli Uffici Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 13.07.2005 al numero generale 14909 e numero particolare 2630 a favore di . . . omissis . . . con sede in . . . omissis . . . , C.F. . . . omissis . . . , per capitale di € 50.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 100.000,00, durata 15 anni, contro . . . omissis . . . nato a . . . omissis . . . il . . . omissis . . . - C.F. . . . omissis . . . per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni siti in Bagnoli Irpino (AV) alla Via Carpine n. 44 in Catasto Fabbricati – Sez. Urb. Foglio 9 Part. 421 sub 4 e Foglio 9 Part. 839 sub 1.
- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di un mutuo con atto notaio . . . omissis . . . del 07.07.2025 repertorio n. 31511/3749 ed iscritta presso gli Uffici Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 25.06.2025 al numero generale 11215 e numero particolare 1008 a favore di . . . omissis . . . con sede in . . . omissis . . . , C.F. . . . omissis . . . , per capitale di € 50.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 100.000,00, durata 15 anni, contro . . . omissis . . . nato a . . . omissis . . . il . . . omissis . . . C.F. . . . omissis . . . per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni siti in Bagnoli Irpino (AV) alla Via Carpine n. 44 in Catasto Fabbricati – Sezione Urbana Foglio 9 Particella 421 subalterno 5 (identificati nella formalità precedente in Catasto Fabbricati – Sezione Urbana Foglio 9 Particella 421 sub 4 e Foglio 9 Particella 839 sub 1).
- Verbale di Pignoramento Immobili atto Tribunale di Avellino del 23.06.2025 repertorio n. 1846/2025 e trascritto presso gli Uffici Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 14.07.2025 al numero generale 12506 ed al numero particolare 10481 a favore di . . . omissis . . . - C.F. . . . omissis . . . , con sede in . . . omissis . . . alla Via . . . omissis . . . , contro . . . omissis . . . nato a . . . omissis . . . il . . . omissis . . . C.F. . . . omissis . . . per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni siti in Bagnoli Irpino (AV) alla Via Carpine n. 44 in Catasto Fabbricati – Sezione Urbana Foglio 9 Particella 421 subalterno 5.

Pratiche edilizie

L'intero fabbricato, all'interno del quale è ubicato il bene in oggetto, è stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967 ed è stato oggetto successivamente dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Bagnoli Irpino:

- Permesso di Costruire n. 2 del 08 giugno 2007 (Pratica Edilizia n. 03 anno 1987 – Legge 219/81) rilasciata al sig. . . . omissis . . . in qualità di amministratore del condominio, per i “lavori di riparazione del fabbricato condominiale danneggiato dal sisma del 23.11.1980” con fondi propri in attesa dei finanziamenti previsti dalla Legge 219/81.
- Decreto n. 974 emesso in data 10.02.2010 con il quale venne determinato in € 101.412,26 il contributo per la riparazione del fabbricato condominiale sito al Vico Carpine n. 6 danneggiato dal sisma del 23.11.1980 di proprietà del sig. . . . omissis . . . ed altri.
- Decreto n. 988/DEF. (Pratica n. 71/87) del 24.06.2015 con il quale è stata concessa al sig. . . . omissis . . . (in qualità di amministratore) la rideterminazione del contributo (a stato finale dei lavori) in € 109.779,

Conformità urbanistico edilizia e/o catastale

- Conformità Urbanistica:
dalla verifica delle autorizzazioni edilizie rilasciate e dal confronto con quanto accertato in sede di sopralluogo, si è rilevato che il fabbricato, ed in particolare il bene oggetto di pignoramento, non presenta difformità urbanistiche apparenti rispetto a quanto autorizzato.
- Conformità catastale:
Dall'esame della planimetria catastale si rileva che la stessa non corrisponde con lo stato dei luoghi. Tale difformità è dovuta al fatto che l'immobile pignorato è stato oggetto, unitamente all'intero fabbricato in cui è ubicato, di un intervento di riparazione ai sensi della Legge 219/81 e s.m.i. conseguente al "Permesso di Costruire n. 02 del 8 giugno 2007" che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni.
Nell'immobile del debitore esecutato, i cui lavori non sono stati ultimati, la planimetria catastale riporta la vecchia consistenza e distribuzione nonché i precedenti dati di superficie (Foglio 9 particella 421 sub 4 e Foglio 9 particella 839 sub 1), pertanto sarà necessario procedere con un aggiornamento della stessa.

Valore complessivo del bene (unico lotto)

€ 20.700,00 (euro ventimilasettecento/00)

Avellino, 09.03.2026

L'Esperto: *ing. Francesco Cataldo*

