

TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE SECONDA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DOTT. ASTIANATTE DE VINCENTIS

Procedura Esec. N. 148 / 2024 R.G. E.

ESPERTO: ING GIANCARLO BEVILACQUA

CUSTODE G.: DOTT:SSA ANNA MARIA CRUSCO

CREDITORE PROCEDENTE

⇒ “**[REDACTED]**”
(rappr. e dif. dall’Avv. Antonio Nardone con studio in
Via Delle Assisi, 1 - 82100 Benevento (BN)
PEC: AVVANTONIONARDONE@PUNTOPEC.IT

DEBITORE

⇒ “DITTA **[REDACTED]** **[REDACTED]**” con
sede al Corso Vittorio Emanuele III, n. 92 - 83040
Bisaccia (AV) - Residenza: in Via Cavallerizza n. 107

ESPERTO : ING. GIANCARLO BEVILACQUA

RELAZIONE CTU

Sommario

Procedura Esec. N. 148 / 2024 R.G. E.	0
1 Premessa	2
2 Descrizione generale delle Operazioni di Consulenza	21
3 Parte I - Descrizione dei Beni Immobili	24
3.1 Quesito n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.	24
3.2 Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	43
3.3 Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene	73
3.4 Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	74
3.5 Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	75
3.6 Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	83
3.7 Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	95
3.8 Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	95
3.9 Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale	96
3.10 Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	96
3.11 Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	96
4 Parte II : Criteri e Metodi di Stima - Valutazione Beni Immobili - Valore di Mercato dei beni	97
4.1 Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni	97
4.2 Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	108
5 Conclusioni del CTU	108
6 Parte III - Elenco Allegati	109

1 Premessa

Con provvedimento del **04/03/2025**, nonché quesiti di estimo in pari data, la S.V.I. nominava me sottoscritto **ing. Giancarlo Bevilacqua**, con studio in Montemiletto (AV) alla via Cerreto San Nicola n. 3 - iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Avellino al **n. 868** e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino al **n. 460**, "**Esperto Stimatore**" nella Procedura di Esecuzione Immobiliare **promossa da** [REDACTED] - [REDACTED] (**Creditore procedente**) **contro DITTA** [REDACTED], **iscritta al R.G. E. N. 148/2024**, invitandomi al giuramento di rito (di cui alla notifica in data **08/03/2025 per via telematica**) e ponendo i **quesiti di seguito riportati**: (*Alleg. N. 1 <Nomina di convocazione CTU - Verbale di Giuramento >*):

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di

fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla _____ via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.)** del **Comune di** _____ al _____ **foglio** _____, **p.lla** _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____

_____) _____, **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____
_____) _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____
_____) _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può)

ottenersi sanatoria ex artt. _____(per il fabbricato);
risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____
_____(per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹.” (Numeri aggiunti dall’art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.)

Indicherà altresì:

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

Al riguardo, l’esperto deve procedere all’acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

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

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

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

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

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri;

deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
d) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo*

della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

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

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

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

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

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

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

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

SEZIONE B: PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice dispone che l'esperto:

- 1) fornisca **RISPOSTA SEPARATA** a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente decreto di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;
- 2) avvisi – unitamente al custode giudiziario laddove nominato – con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante e sempre che non sia stata già disposta la nomina di un custode giudiziario, ne relazioni immediatamente al Giudice per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile);
- 3) nel caso di formazione di **PIU' LOTTI**, rediga la relazione di stima su **fascicoli separati** per ciascun lotto (limitatamente alla parte descrittiva della relazione e con allegazione cumulativa invece degli allegati);
- 4) allegghi alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 5) conservi una copia della relazione su supporto digitale (CD ROM o DVD) che contenga una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito, una versione della perizia (sia in formato PDF che in formato WORD) senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa, nonché con esclusione dei dati catastali, ai fini della pubblicazione su internet;
- 6) allegghi in formato PDF tutti gli allegati alla relazione previa loro SCANNERIZZAZIONE, seguendo le specifiche tecniche sopra richiamate;
- 7) invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii e la ricevuta dell'invio;
- 8) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
- 9) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che

l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

10) rediga in maniera analitica **ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO**, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.

In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso.

SEZIONE C: PRESCRIZIONI PER IL DEPOSITO TELEMATICO

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

- depositare l'atto in formato c.d. **"PDF NATIVO"**.
- indicare – al momento della creazione del file dell'atto telematico – un **NOME FILE** che contenga l'individuazione dell'oggetto dell'atto.
ESEMPLI:
Nome File: "controllo documentazione proc. n. / R.G.E."; Nome File:
"perizia di stima proc. n. / R.G.E.";
Nome File: "istanza liquidazione proc. n. / R.G.E."; Nome File:
"relazione preliminare – problemi catastali";
- indicare e numerare – al momento della creazione del file dell'atto telematico – i file costituenti gli **ALLEGATI**.
- indicare – quale premessa dell'atto da inserirsi all'interno dello stesso – in forma sintetica l'**OGGETTO** del contenuto dell'atto e, nel caso siano formulate istanze al G.E., riprodurre sinteticamente e con numerazione progressiva il contenuto di tali istanze al fine di consentire la pronuncia del provvedimento da parte del G.E.;
- indicare – al momento della creazione della busta telematica per il deposito dell'atto secondo uno dei modelli tipici predisposti dal sistema – nell'**OGGETTO della PEC** il contenuto dell'atto in forma sintetica e precisare se sia necessaria la trasmissione dell'atto al G.E. e l'eventuale urgenza della trasmissione;
- indicare – al momento della creazione della busta telematica per il deposito dell'atto secondo il modello atipico "ATTO NON CODIFICATO" – nella **DESCRIZIONE AGGIUNTIVA** consentita dal sistema il contenuto dell'atto in forma sintetica e precisare se sia necessaria la trasmissione dell'atto al G.E. e l'eventuale urgenza della trasmissione.

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

- 1. QUESITO N. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.**
- 2. QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**
- 3. QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene.**

4. **QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**
5. **QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**
6. **QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**
7. **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**
8. **QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**
9. **QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**
10. **QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.**
11. **QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**
12. **QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni.**
13. **QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**
14. **QUESITO N. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Il Giudice concedeva al sottoscritto CTU il termine per il **deposito in Cancelleria della relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 08/07/2025**, precisava che copia della suddetta relazione sarà inviata alle parti dall'esperto almeno 30 gg. prima della su indicata udienza; assegnava un anticipo di **€. 500,00** che poneva essere corrisposto a carico del **creditore procedente** e autorizzava a ritirare dal fascicolo telematico i documenti depositati di seguito elencati:

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

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

2 Descrizione generale delle Operazioni di Consulenza

Il sottoscritto C.T.U. preme:

- che ha estratto copia del fascicolo dal sito <http://pst.giustizia.it/PST/>;

- che ha immediatamente e accuratamente preso visione della documentazione in atti del fascicolo di procedura, attenendosi scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari;

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

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

Dall'esame accurato del fascicolo risulta che la documentazione presentata dal Creditore procedente è completa in ogni sua parte, non risultano errori nella identificazione dei beni pignorati nei vari atti susseguitesì, gli atti sono stati notificati conformemente, come da modello/modulo di controllo della documentazione inviato in data 27/03/2025.

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il sottoscritto CTU, in accordo con il **Custode giudiziario** nominato per la procedura esecutiva in oggetto **dott.ssa Comm. Annamaria Crusco**, davano inizio e fissavano le operazioni peritali per il **giorno 7/04/2025 alle ore 15,30** presso i luoghi di interesse, dandone comunicazione **al debitore**, nonché **all'avv. di parte creditrice** (Notifiche eseguite dal Custode Giudiziario).

In data 07/04/2025 alle ore 15,30, data stabilita per il sopralluogo, **il sottoscritto ctu insieme al custode giudiziario**, si recavano presso il luoghi di interesse, per eseguire dovuta ricognizione degli immobili staggiti. Le operazioni peritali, alla presenza dei Convenuti, riguardavano l'attenta visione dello stato dei luoghi, la esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, nonché l'esame di verifica delle relative condizioni di conservazione architettoniche e strutturali dei vari immobili, veniva eseguito altresì un dettagliato rilievo tecnico fotografico dei vari beni, alla presente allegato.

Venivano intanto acquisiti: **"certificati di residenza, nonché di matrimonio con annotazioni dell'esecutato"**, inoltrato richiesta di documentazione tecnica al riguardo degli immobili staggiti, presso l'Uff.Tecnico di Bisaccia (AV) - Sezione Urbanistica in data 28/03/2025, **Richiesta di Sollecito in data 18/04/2025.**

Il sottoscritto si recava altresì personalmente, per ben due volte, presso l'Uff. Tecnico del Comune di Bisaccia (AV) per chiarimenti ed acquisizione di documentazione tecnica.

Le operazioni di Sopralluogo intanto venivano aggiornate **in data 29/04/2025 alle ore 16,00.**

In tal contesto il [REDACTED] esibiva copia dell' [REDACTED]

Insieme ai Convenuti si sono riprese le operazioni peritali, sulla scorta della documentazione tecnica ed informazioni acquisite presso l'Uff. Tecnico del Comune di Bisaccia (AV) - Sezione Urbanistica, nonché della documentazione in possesso dell' Esecutato e da Lui esibita, si è proceduto alla verifica di controllo dei beni con il reale stato dei luoghi.

Riverificato le relative condizioni di conservazione architettonico - strutturali dei vari immobili, nonché eseguito ulteriore dettagliato rilievo tecnico metrico e fotografico dei vari beni.

Si fa notare che nel corso delle attività di procedura è emersa discordanza tra la situazione di fatto e la situazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento.

In particolare, è stato accertato che una porzione del fabbricato, strutturalmente e funzionalmente complementare, con porta comunicante e quindi indissolubile dal corpo principale, riportato in Catasto [REDACTED] non risultava formalmente inclusa nell' Atto di pignoramento, presumibilmente per non chiara identificazione catastale del bene al momento della redazione dell'Atto, come accertato personalmente dal sottoscritto in fase di verifica catastale ed identificazione dei beni rispetto allo stato dei luoghi ([REDACTED])

Di tal problema il sottoscritto, insieme al Custode Giudiziario, rendevano immediatamente edotto il Giudice della Procedura sia con **nota PEC del 08/05/2025** che personalmente, per le dovute autorizzazioni e chiarimenti, nonché il Creditore procedente che si assumeva l'onere di integrare il bene in questione, rinnovando l' Atto di Pignoramento con riunificazione successiva del fascicolo esistente inerente alla presente Procedura.

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

A seguito attenta ispezione e verifica - riscontro della documentazione tecnica acquisita presso gli Enti con lo stato dei luoghi, si è ritenuto opportuno optare per la formazione di
N.2 LOTTI :

- **LOTTO N° 1 riferito all' Unità abitativa nel suo complesso;**
- **LOTTO N° 2 riferito ai Terreni.**

Finalità della Valutazione

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

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

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

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

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, nonché dopo l'elaborazione tecnica degli stessi, il sottoscritto estimatore rassegna la seguente relazione tecnica che si articola come riportato:

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

3 Parte I - Descrizione dei Beni Immobili

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

In ordine al primo profilo, il diritto reale gravante sui beni è diritto di piena proprietà intestato, per la quota di:

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

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

In ordine al secondo profilo, come si evince dall'atto di pignoramento, i beni sono così costituiti e riportati:

Catasto Fabbricati del Comune di BISACCIA (AV) - Via Cavallerizza n. 107 /109/111

Regime: piena proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

- Foglio 32 – Part.lla 1465 – Sub 1 – Categoria C/2 - mq 33 - Piano T - (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/09/2023 Pratica n. AV0069078 in atti dal 20/09/2023 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA AUTORIMESSA A DEPOSITO (n.69078.1/2023);
- Foglio 32 – Part.lla 1090 – Sub 3– Categoria A/4 - Consistenza 3,5 vani - Piano 1 - (VARIAZIONE del 26/09/2023 Pratica n. AV0071137 in atti dal 26/09/2023 ANNOTAZIONE (n. 71137.1/2023);
- Foglio 32 – Part.lla 1482 – Sub 3– Categoria A/4 - Consistenza 1 vani - Piano 1 - (VARIAZIONE del 26/09/2023 Pratica n. AV0071136 in atti dal 26/09/2023 ANNOTAZIONE (n. 71136.1/2023);
- Foglio 32 – Part.lla 1090 – Sub 2– Categoria C/6 - Consistenza 52 mq - Piano T – (Variazione del 20/05/2016 Pratica n. AV0061053 in atti dal 20/05/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 20819.1/2016) - **ANNOTAZIONE: IN CORSO DI PIGNORAMENTO come chiarito nel paragrafo Premessa.**

Catasto Terreni del Comune di BISACCIA (AV)

Regime: piena proprietà [REDACTED]
[REDACTED] :

- Fgl 47 - Part.lla 315 - Classe : ORTO IRRIG U - 298 mq - SEMINATIVO 2- 1531 mq - PASCOLO ARB U – 701 mq - Totale mq 2530 (TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. AV0314309 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8177.1/2011);
- Fgl 24 - Part.lla 338 - Classe : VIGNETO 2 - mq 790 (Impianto meccanografico del 14/12 1977).

Catasto Terreni del Comune di LACEDONIA (AV)

Regime: piena proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

- Fgl 52 - Part.lla 102 - Classe : SEMINATIVO 3 - mq 1540 (TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. AV0078519 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 29700.1/2007);
- Fgl 52 - Part.lla 122 - Classe : SEMINATIVO 3 - mq 7500 - BOSCO MISTO U - mq 1200 (TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. AV0078530 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 29711.1/2007).

I beni sopra indicati sono univocamente individuati come riportati:

- da rilievo satellitare e planimetrie catastali (per i fabbricati);
- da rilievo satellitare e stralci planimetrici fogli di mappa (per i terreni).



Foto N. 01_a < Rilievo satellitare della zona – Fabbricato in oggetto - Via Cavallerizza 107 – Alleg. N. 03>



Foto N. 01 < Rilievo satellitare - Immobile di colore giallo, disposto sulla destra dopo l'immobile di color verde. Avente tre accessi da Via Cavallerizza: uno pedonale e a seguire due accessi carrabili>



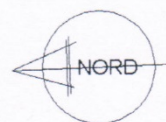
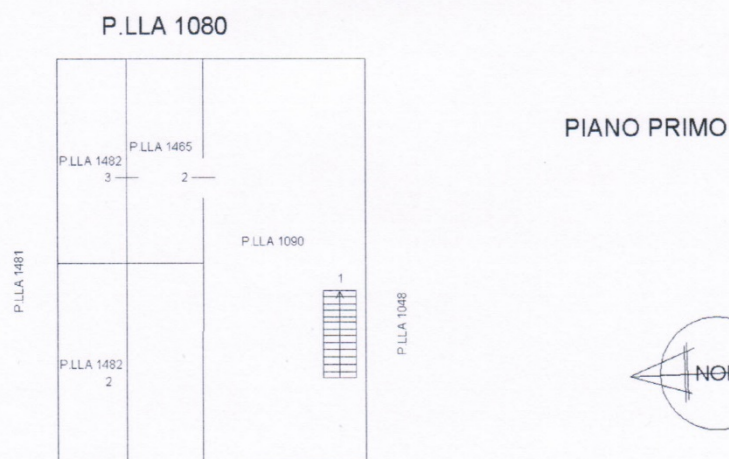
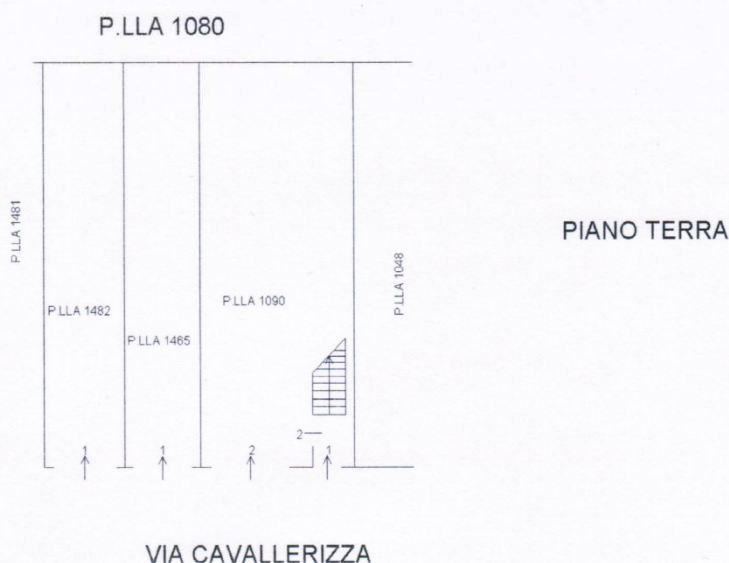
Foto N. ...< Stralcio planimetrico - Foglio 32 - Part.lle NN. 1090/1465/1482 - Alleg. N. 03>
 27

Data: 05/05/2025 - n. T625907 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Santoli Donato	
Iscritto all'albo: Periti Agrari	
Prov. Avellino	N. 238

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Avellino

Comune di Bisaccia	Protocollo n. AV0069241 del 20/09/2023
Sezione: Foglio: 32 Particella: 1490	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 200	



Ultima planimetria in atti

Data: 05/05/2025 - n. T625907 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2025 - Comune di BISACCIA(A881) - < Foglio 32 Particella 1090 >

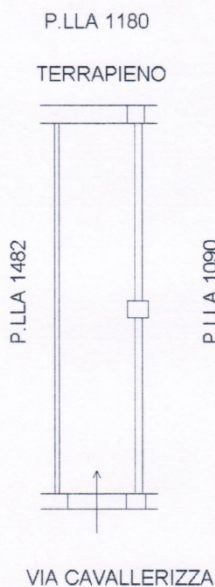
Foto N. ...< Allegato planimetrico >

Data: 12/03/2025 - n. T522071 - Richiedente: BNTVLR74S29G902B

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Avellino	Dichiarazione protocollo n. AV0069078 del 20/09/2023	
	Comune di Bisaccia Via Cavallerizza civ. 111	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Santoli Donato
	Sezione: Foglio: 32 Particella: 1465 Subalterno: 1	Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Avellino N. 238

PIANO TERRA

h = 3,30 ml.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2025 - Comune di BISACCIA(A881) - < Foglio 32 - Particella 1465 - Subalterno 1 >
VIA CAVALLERIZZA n. 111 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 12/03/2025 - n. T522071 - Richiedente: BNTVLR74S29G902B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

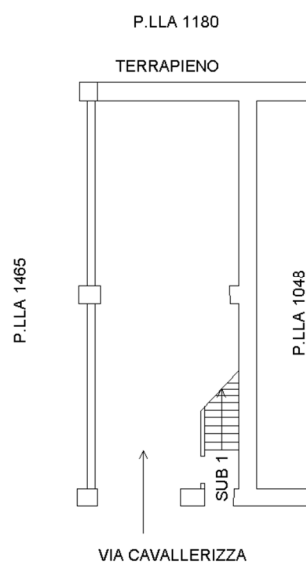
Foto N. ...< Planimetria Piano Terra >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Avellino

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Bisaccia	
Via Cavallerizza _____ civ. 109	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 32 Particella: 1090 Subalterno: 2	Compilata da: Santoli Donato Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Avellino N. 238

PIANO TERRA



*Foto N. ..< Planimetria Piano Terra - ANNOTAZIONE: IN CORSO DI PIGNORAMENTO
come chiarito nel paragrafo Premessa>*

Data: 12/03/2025 - n. T522072 - Richiedente: BNTVLR74S29G902B

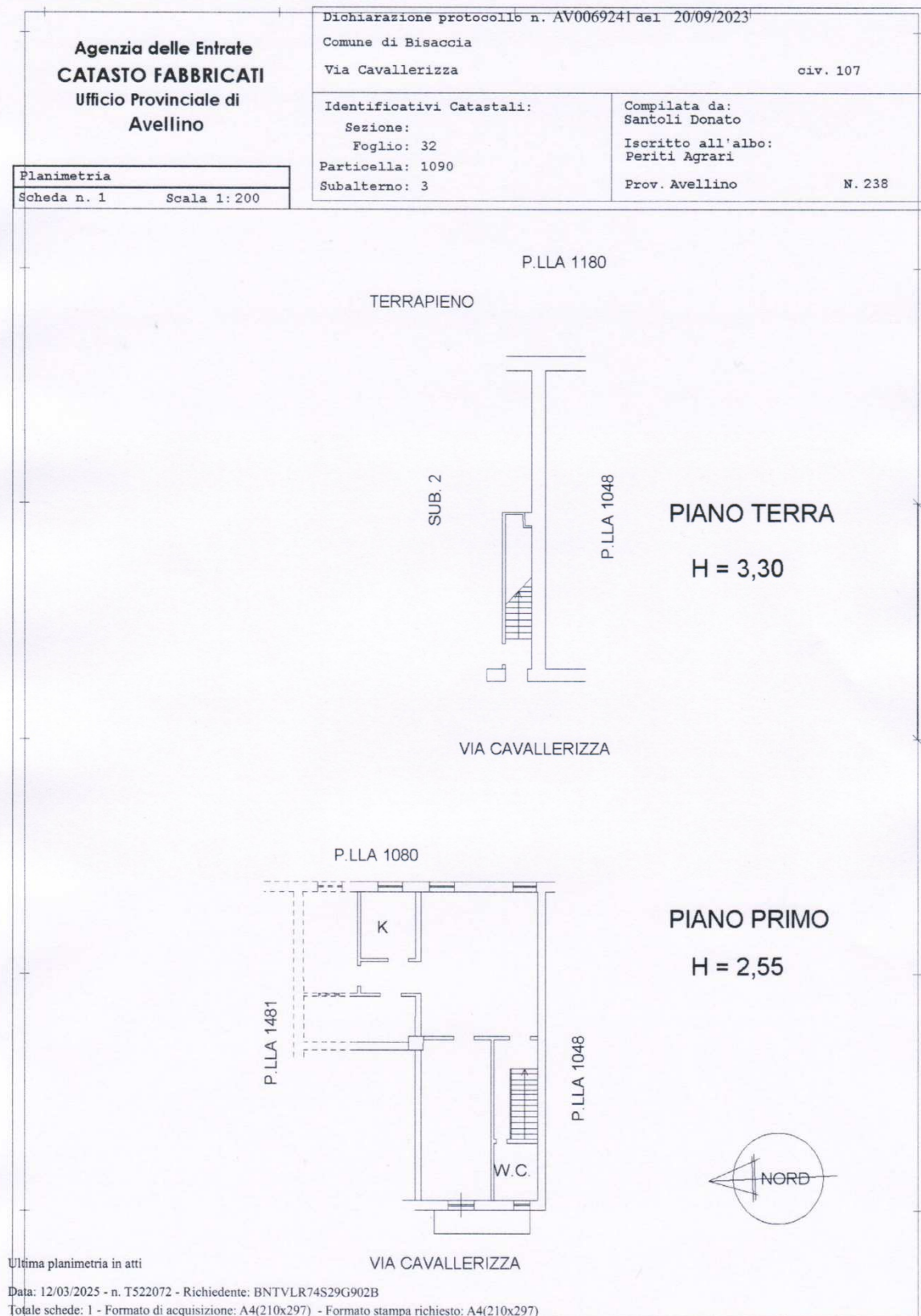
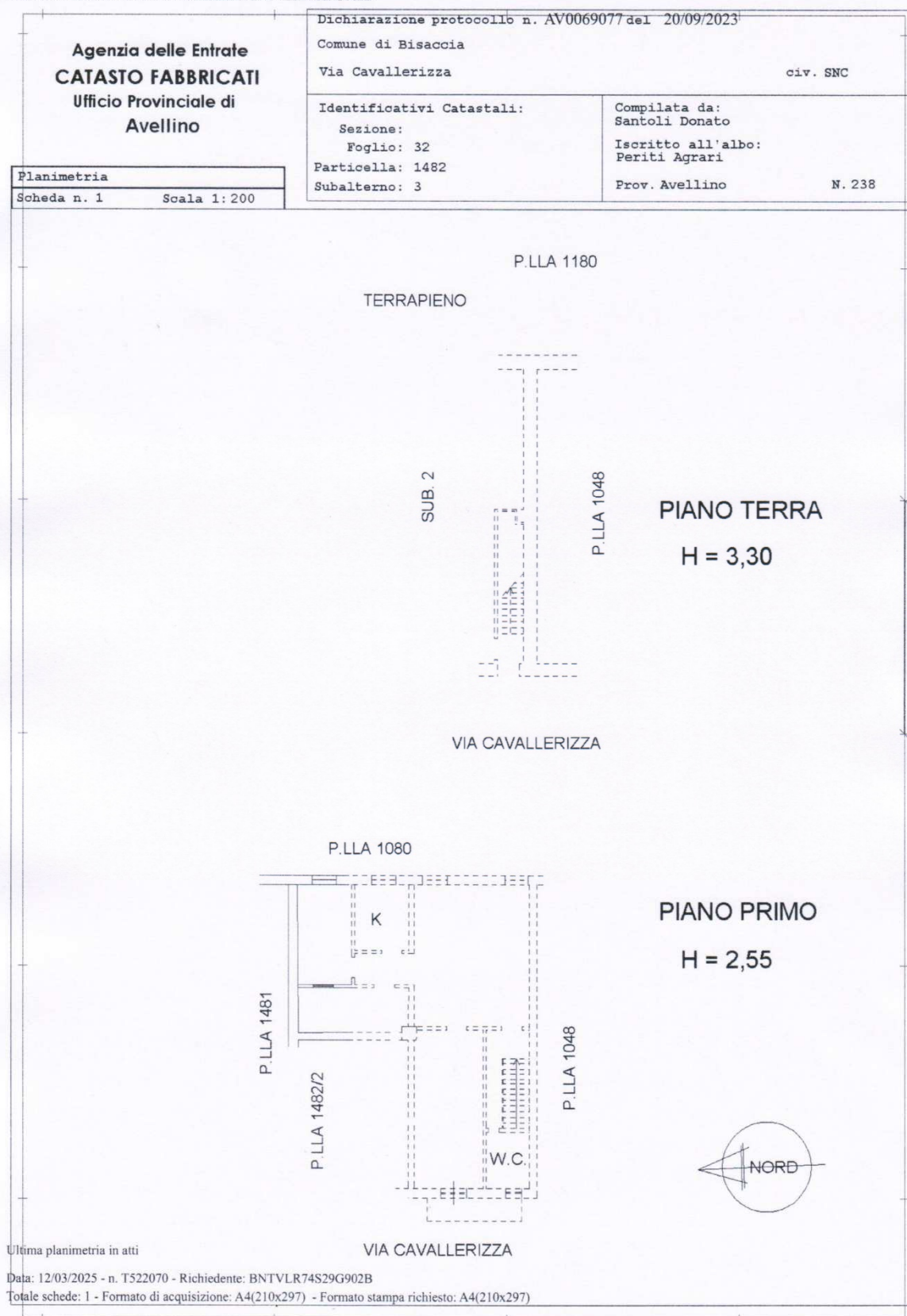


Foto N. ...< Planimetria Piano Terra - Primo>

Data: 12/03/2025 - n. T522070 - Richiedente: BNTVLR74S29G902B



*Foto N. ..< Planimetria Piano Primo - "Atto di permuta" - Repertorio N. 19619 – Registrato ad Ariano
Irpino il 22 Aprile 2024 al N. 1508, per Notar Maria Lidia Genoveffa;>*

TERRENI

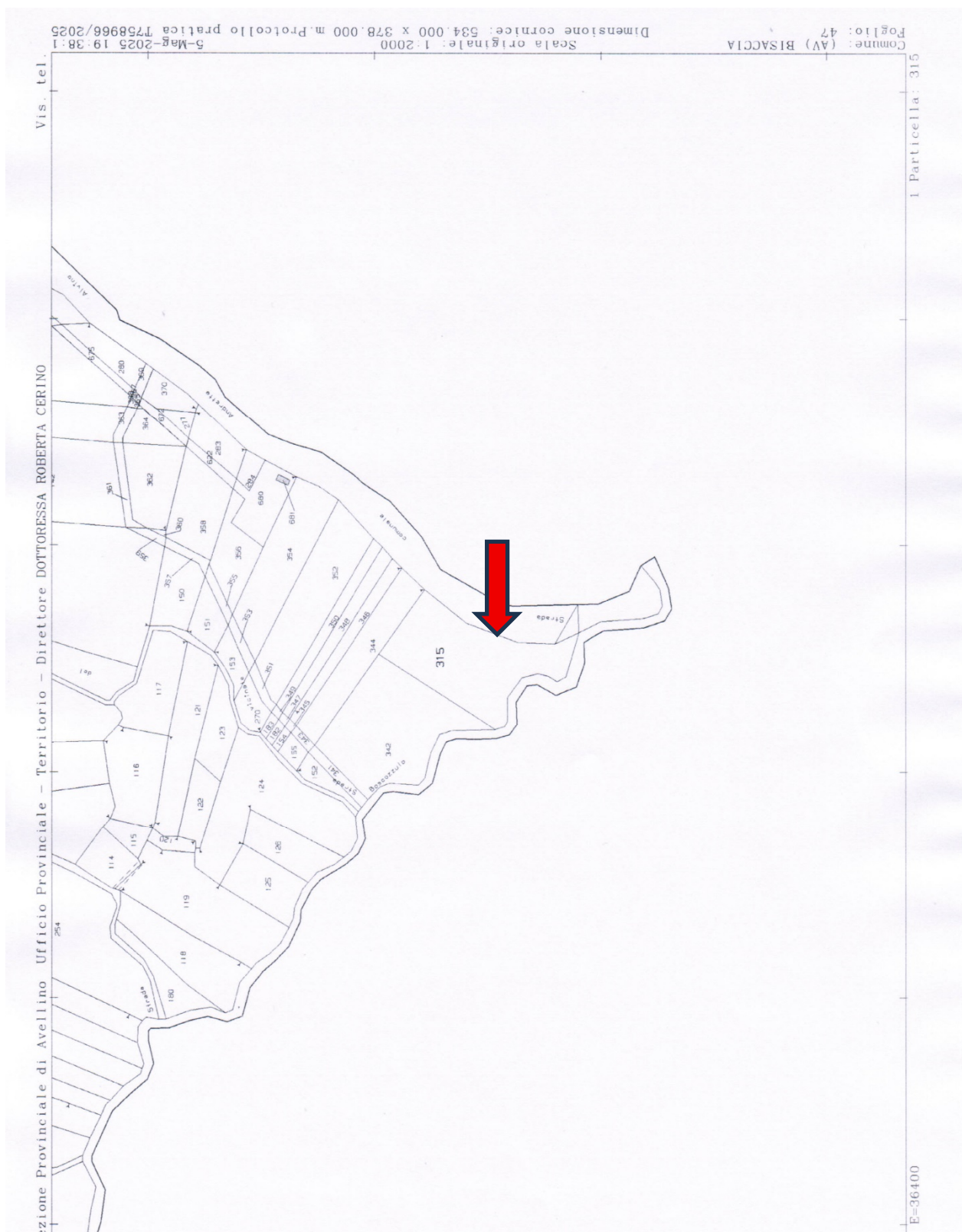


Foto N. ...< Stralcio planimetrico **Foglio di mappa 47 - Part.lla 315** - BISACCIA (AV) - Alleg. N. 03>

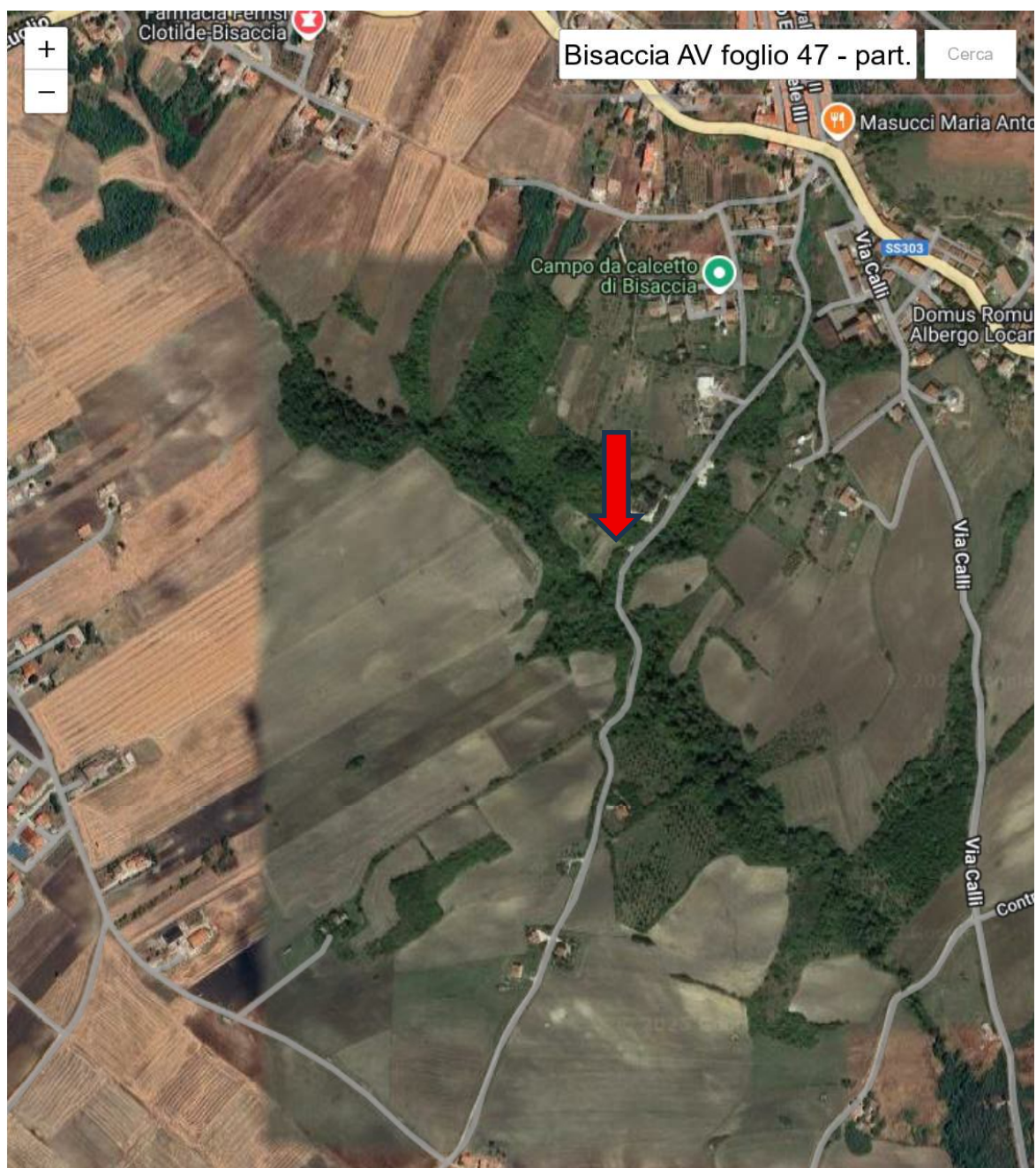
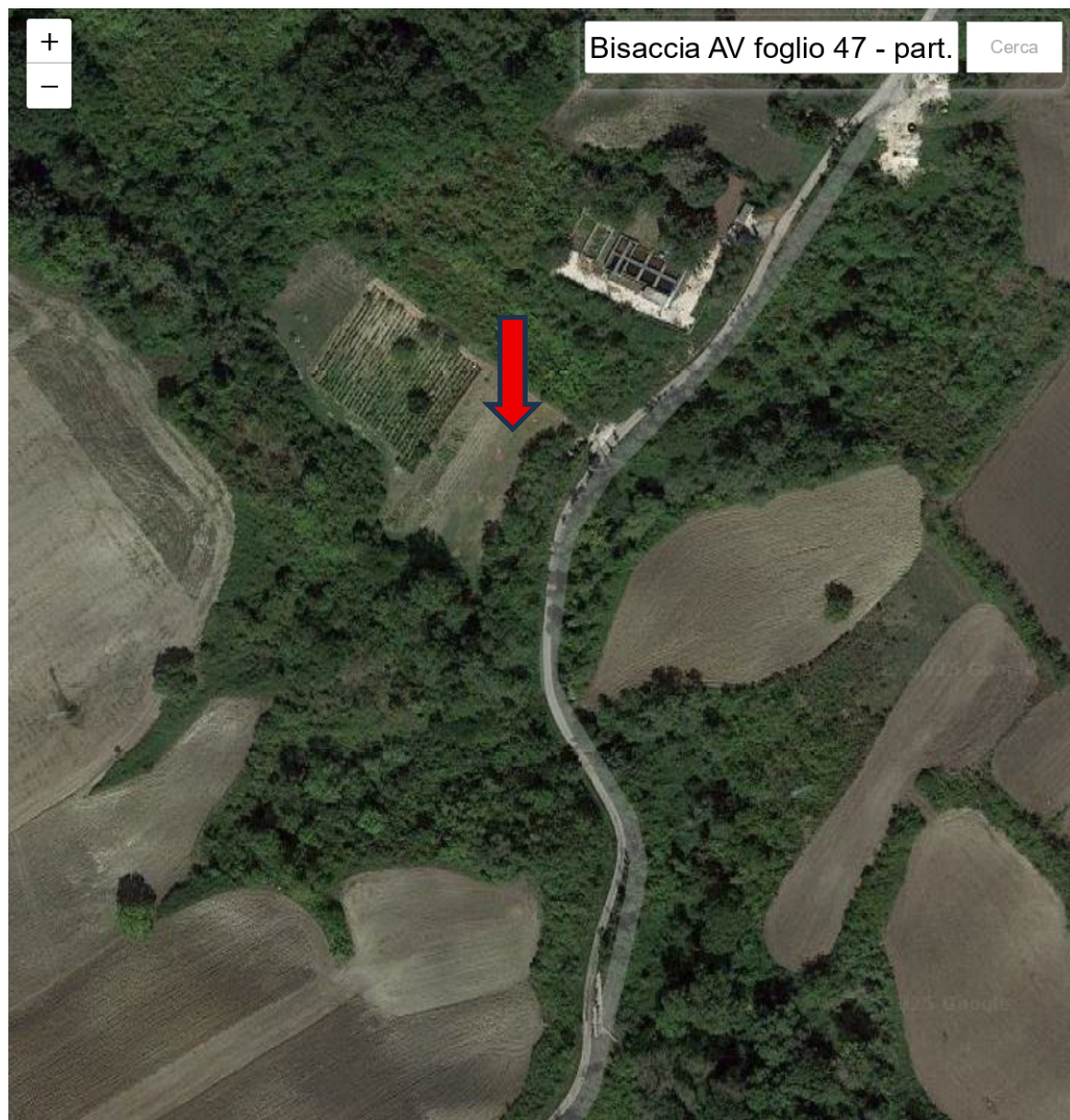


Foto N. 33 <BISACCIA - Rilievo satellitare – Area circostante - Terreno riportato in C.T. al Foglio 47 – Part.lla 315 - Alleg. N. 03>



*Foto N. 34 <BISACCIA - Rilievo satellitare -Terreno riportato in C.T. al Foglio 47 –
Part.lla 315 - Alleg. N. 03>*



Foto N. 30 <BISACCIA- Accesso terreno riportato in C.T. al Foglio 47 – Part.lla 315 - Alleg. N. 03 >

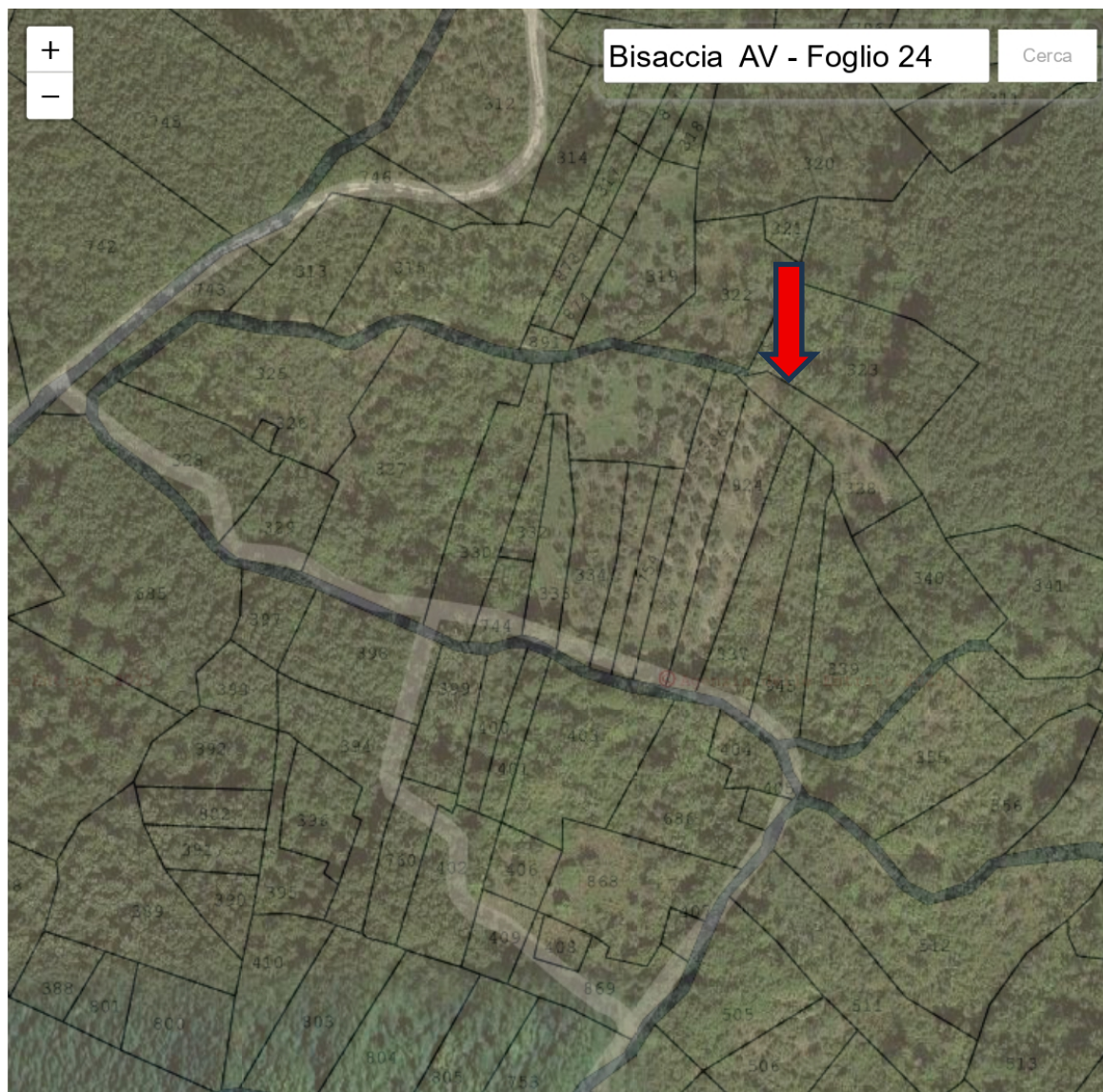


Foto N. 32 <BISACCIA- Terreno riportato in C.T. al Foglio 47 – Part.lla 315 - Alleg. N. 03>



*Foto N...< Stralcio planimetrico **Foglio di mappa 24 - Paart.lla 338 – C.da Seritella - BISACCIA (AV) - Alleg. N. 03 >***

38



*Foto N. 34 <BISACCIA - Rilievo satellitare -Terreno riportato in C.T. al **Foglio 24** –
Part.lla 338 – C.da Seritella – Non facilmente raggiungibile con automezzi – Attualmente la destinazione
è BOSCO MISTO - Alleg. N. 03>*



Foto N. ...< Stralcio planimetrico **Foglio di mappa 52 – Part.ile 102/122** –
LACEDONIA (AV) - Alleg. N. 03>



Foto N. 28 <LACEDONIA: Strada Comunale ORIGLIA - Zona di interesse terreni riportati in C.T al Foglio 52 - Part.lle 102 – 122 – Adiacenti zona collinare posizionati sulla destra - Alleg. N. 03 >



Foto N. 28_a <LACEDONIA:Rilievo satellitare - Strada Comunale ORIGLIA - Zona di interesse terreni riportati in C.T al Foglio 52 - Part.lle 102 – 122 – Adiacenti zona collinare posizionati sulla destra - Alleg. N. 03 >

Dai sopralluoghi eseguiti in data 07/04/2025 e 29/04/2025, nonché dall'esame di verifica della documentazione in atti, si è proceduto con la formazione di N° 2 LOTTI:

- **LOTTO N° 1 riferito all' Unità abitativa nel suo complesso;**
- **LOTTO N° 2 riferito ai Terreni.**

risultanti autonomamente commerciabili e dotati di autonomi identificativi catastali.

(Alleg. N. 3 (<Rilievo tecnico -fotografico >); (Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >);

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

IL LOTTO N°1 oggetto della presente procedura, è posizionato in zona centrale del Comune di BISACCIA (AV), precisamente in Via Cavallerizza n. 107, tale strada fa parte del centro storico del paese.

La via si sviluppa in un contesto urbano caratterizzato da edifici storici e una rete viaria tipica dei borghi montani. L' area di collocazione si trova a circa 800 metri sul livello del mare, offrendo un clima fresco e salubre, particolarmente apprezzato durante i mesi estivi.

La zona è ben servita dai servizi essenziali: scuola materna ed elementare, farmacia, poste /telecomunicazioni, negozi alimentari, ospedale, etc.

L' Unità abitativa di cui si compone il LOTTO N° 1, di modeste dimensioni, si sviluppa su due livelli:

- Piano Terra;
- Piano Primo.



Foto N. 01 < Rilievo satellitare - Immobile di colore giallo, disposto sulla destra dopo l'immobile di color verde. Avente tre accessi da Via Cavallerizza: uno pedonale e a seguire due accessi carrabili- Alleg. N. 03>

La forma è di tipo rettangolare, con tetto di copertura a falde inclinate, L'inizio della costruzione risale intorno agli anni 40, il completamento della stessa, come da documentazione agli atti è avvenuto prima del 1967.

Come ben visibile dal rilievo satellitare riportato, il fabbricato non è isolato, bensì adiacente ad altri corpi di fabbrica. Il prospetto OVEST relativo all'ingresso si presenta in ottimo stato di conservazione, possiede tre accessi da Via Cavallerizza: uno pedonale ed a seguire due carrabili.

La costruzione è in muratura con solai in putrelle di acciaio e laterizi.



Foto N. 02 < Scala di accesso in marmo a rampa unica, piuttosto inclinata, conducente al piano primo - Alleg. N. 03 >

L'ingresso avviene dal civico 107 di Via Cavallerizza, mediante scala in marmo, a rampa unica, piuttosto inclinata, si accede al piano primo.

A livello del pianerottolo d'ingresso, inizio rampa scala, non visibile in foto, è posizionata sulla sinistra apertura comunicante dall'interno col vano autorimessa /deposito.

Sul pianerottolo di riposo, salendo sulla sinistra è collocata un' ampia stanza da letto (chiamata per comodità Letto 1) con affaccio su Via Cavallerizza mediante balcone.



Foto N. 03 < Stanza da letto, con ingresso posizionato sulla sinistra del pianerottolo di riposo della rampa scale – Prospetta con balcone su Via Cavallerizza - Alleg. N. 03>



Foto N. 05 < Stanza da letto, con ingresso posizionato sulla sinistra del pianerottolo di riposo della rampa scale – Prospetta con balcone su Via Cavallerizza - Particolare infisso in legno - Alleg. N. 03>



*Foto N. 06 < Stanza da letto, con ingresso posizionato sulla sinistra del pianerottolo di riposo della rampa scale –
Prospetta con balcone su Via Cavallerizza - Particolare corpo radiante Imp. Termico - Alleg. N. 03>*

Dal pianerottolo di riposo, come dalle foto di seguito riportate, sulla destra, si accede al WC dell' unità abitativa.



Foto N. 07 < Vano scala con pianerottolo di riposo – Sulla destra percorso di accesso al Wc dell' Unità abitativa - Alleg. N. 03>



Foto N. 09 <WC dell' Unità abitativa– Posizionato sul pianerottolo di riposo del vano scala - Alleg. N. 03>

Frontalmente al pianerottolo di riposo, è collocato un ampio salone_soggiorno con un ottimo camino_caldaia, collegato all'impianto termico dell' unità abitativa.



Foto N. 11 <Salone _Soggiorno – Accesso dal pianerottolo di riposo del vano scala - Alleg. N. 03>



Foto N. 10 <Salone _Soggiorno- Alleg. N. 03>



Foto N. 12 <Salone _Soggiorno – Particolare camino_caldaia- Alleg. N. 03>

Dal salone_soggiorno , mediante disimpegno, si accede al vano cucina, posizionato sulla destra e a due piccole stanze da letto (chiamate per comodità con Letto 2 e Letto 3) disposte, entrando, una frontalmente e l'altra sulla sinistra.



Foto N. 14 <Disimpegno: Cucina - Letto2/Letto3, adiacente Salone _Soggiorno - Alleg. N. 03>



Foto N. 17 < Area disimpegno: Cucina - Letto2/Letto3 - Alleg. N. 03>



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

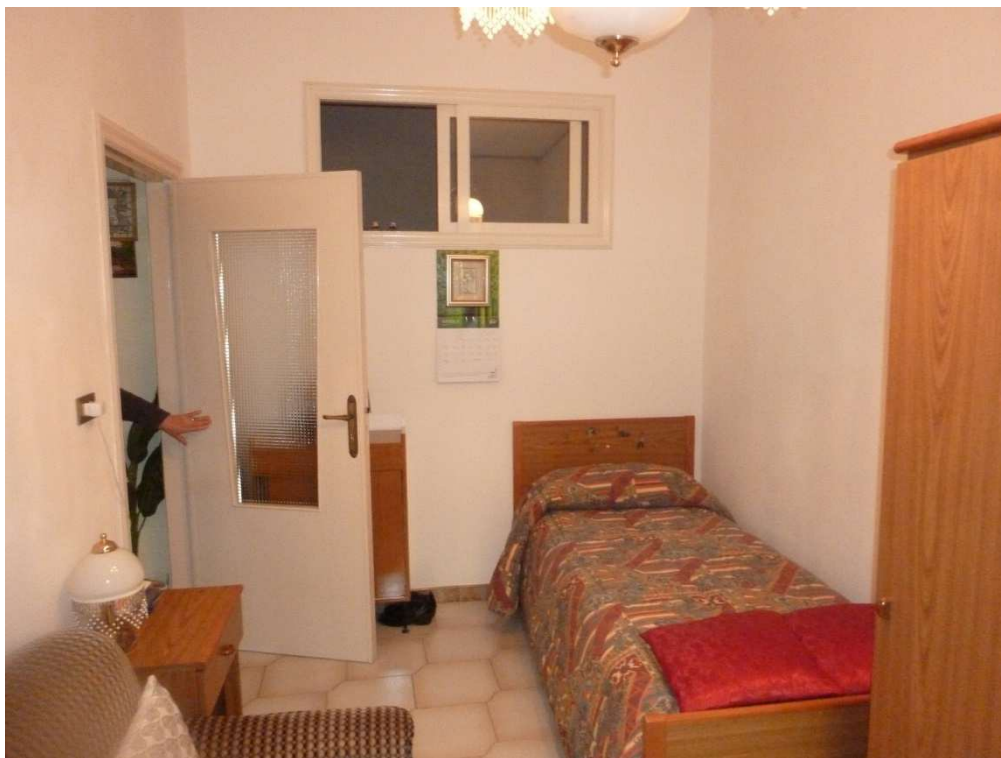


Foto N. 18 < Letto2 - Alleg. N. 03 >



Foto N. 19 < Letto2 - Alleg. N. 03 >



Foto N. 20 < Letto3 - Alleg. N. 03>



Foto N. 21 < Letto3 - Alleg. N. 03>

Come innanzi esposto, dal pianerottolo di inizio scala si accede, dall'interno, al vano autorimessa deposito di ampie dimensioni



*Foto N. 22 < Ingresso garage _deposito con accesso interno dal pianerottolo inizio/partenza
rampa scala - Alleg. N. 03>*



Foto N. 23 < Garage _deposito - Alleg. N. 03>



Foto N. 25 < Garage _deposito - Alleg. N. 03>



Foto N. 24 < Garage _deposito - Alleg. N. 03 >

L'unità abitativa è dotata altresì di vano deposito derrate, con accesso esclusivamente dall'esterno, da via Cavallerizza.

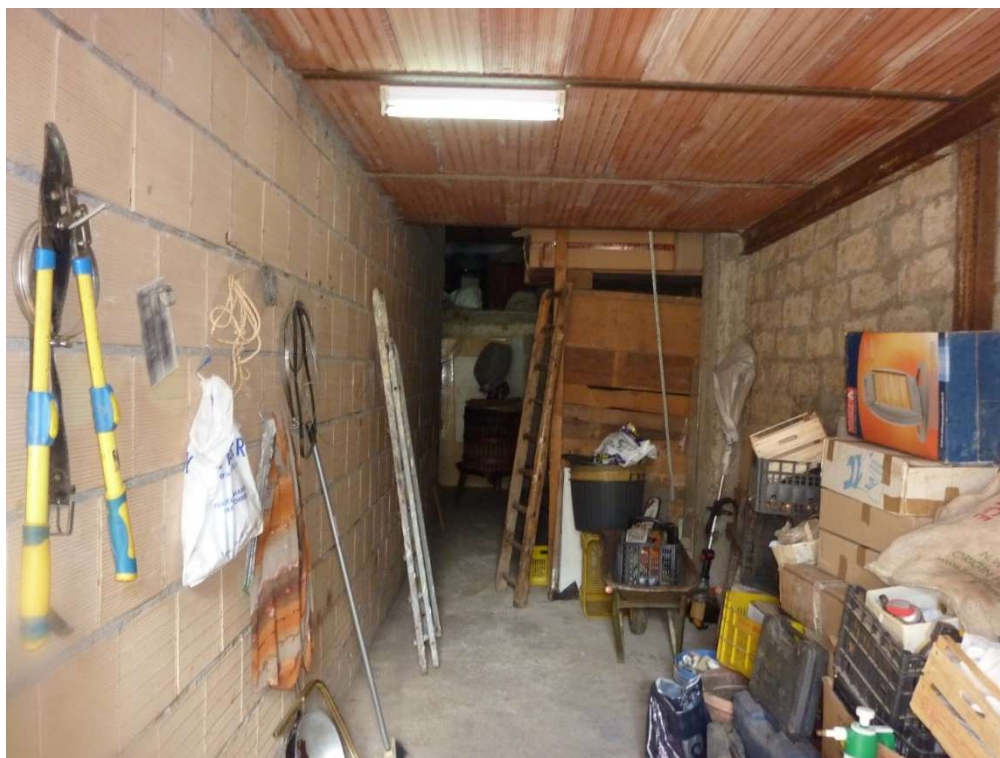


Foto N. 26 < Deposito adiacente garage_deposito - Alleg. N. 03 >



Foto N. 27 < Deposito derrate adiacente garage_deposito - Alleg. N. 03>

L'unità immobiliare presenta le seguenti **caratteristiche costruttive**:

- strutture portanti in muratura, solai realizzati con putrelle in acciaio e laterizi;
- tramezzature interne in laterizi forati con finitura costituita da intonaco tinteggiato;
- pavimento in ceramica, in tutti gli ambienti, di livello accettabile;
- pareti, per un'altezza di 2,00 m circa in bagno e 1,60 m circa nella parete destinata ad angolo cottura/cucina, con piastrelle in ceramica di accettabile qualità;
- porta di ingresso di modesta qualità;
- porte interne in legno di modesta qualità;
- infissi in legno di modesta qualità con semplice vetro, abbastanza datati;
- non tutti gli ambienti godono di una buona illuminazione ed aerazione.

Nel complesso lo stato di conservazione interno è accettabile.

L'unità è dotata di impianti idrico, elettrico realizzati sotto traccia, quello fognario convoglia i liquami presso fogna comunale esistente sulla strada.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo dell'acquedotto comunale. L'approvvigionamento del gas avviene tramite bombole portatili di GPL. L'impianto di riscaldamento è presente, connesso al camino/caldaia, non presente quello di raffrescamento, d'altronde non necessario data la localizzazione in quota. Presente l'impianto citofonico.

L'unità abitativa non è dotata di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

Il **decreto - legge 4 giugno 2013, n. 63** prevede che dal 6 giugno 2013 in caso di compravendita d'immobili è obbligatorio l'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** che deve essere firmato da un tecnico iscritto nell'elenco dei soggetti certificatori della Regione Campania, con un costo medio di circa 300 euro. Tale attestato deve essere rilasciato ai sensi delle nuove prescrizioni, in vigore dal 29 giugno 2016, contenute nelle UNI e UNI/TS citate a corollario della disciplina della legge 90/2013 (di conversione del Decreto Legislativo 63/2013) e dei decreti attuativi successivi, tra cui i tre decreti del 26 giugno 2015, pubblicati in G.U. n.° 162 del 15 luglio 2015.

LOTTO N° 2 (Terreni)

Catasto Terreni del Comune di BISACCIA (AV)

- Fgl 47 - Part.lla 315 - Classe : ORTO IRRIG U - 298 mq - SEMINATIVO 2- 1531 mq - PASCOLO ARB U - 701 mq - Totale mq 2530

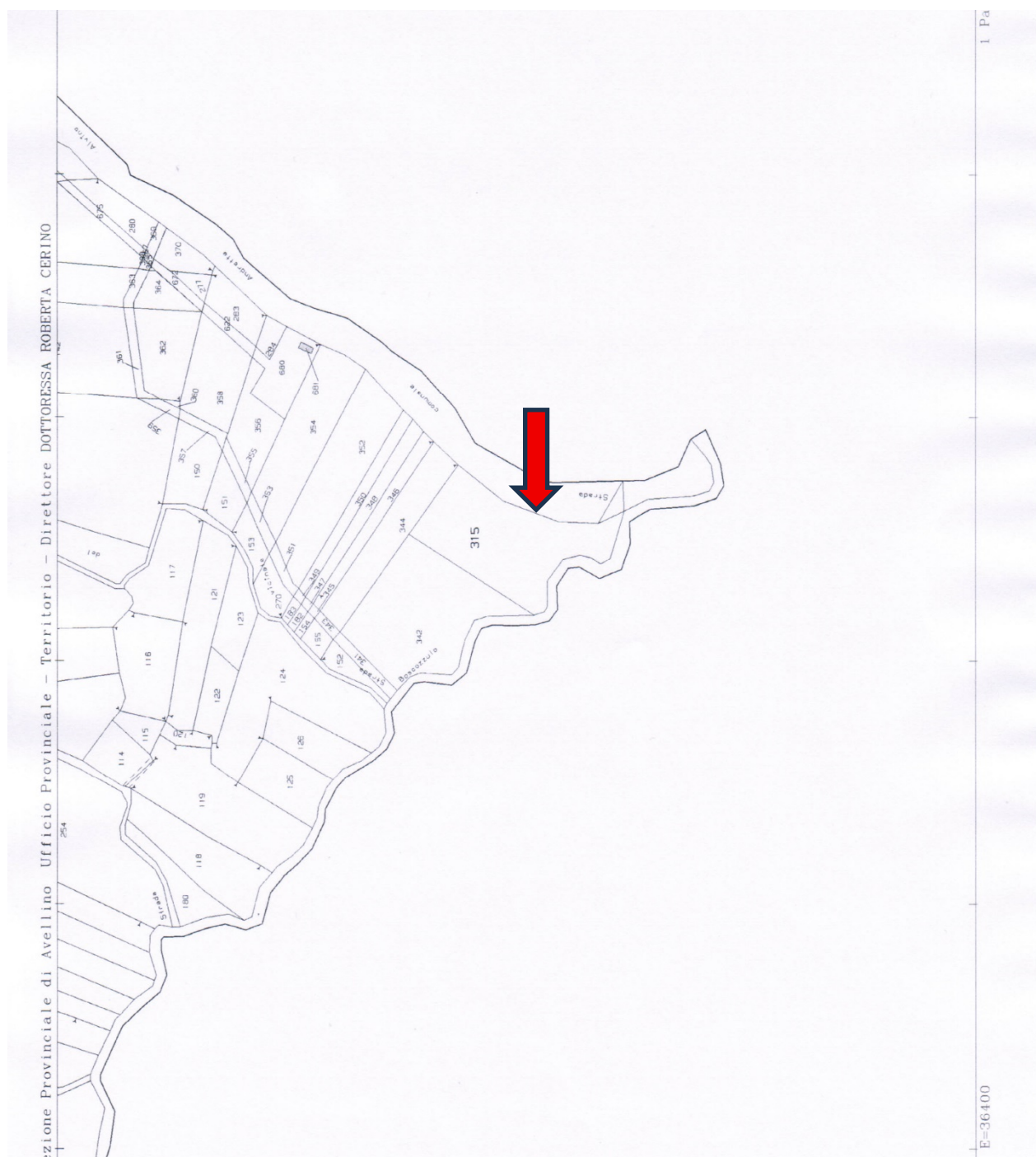


Foto N. ...< Stralcio planimetrico **Foglio di mappa 47 - Part.lla 315** - BISACCIA (AV) - Alleg. N. 03>

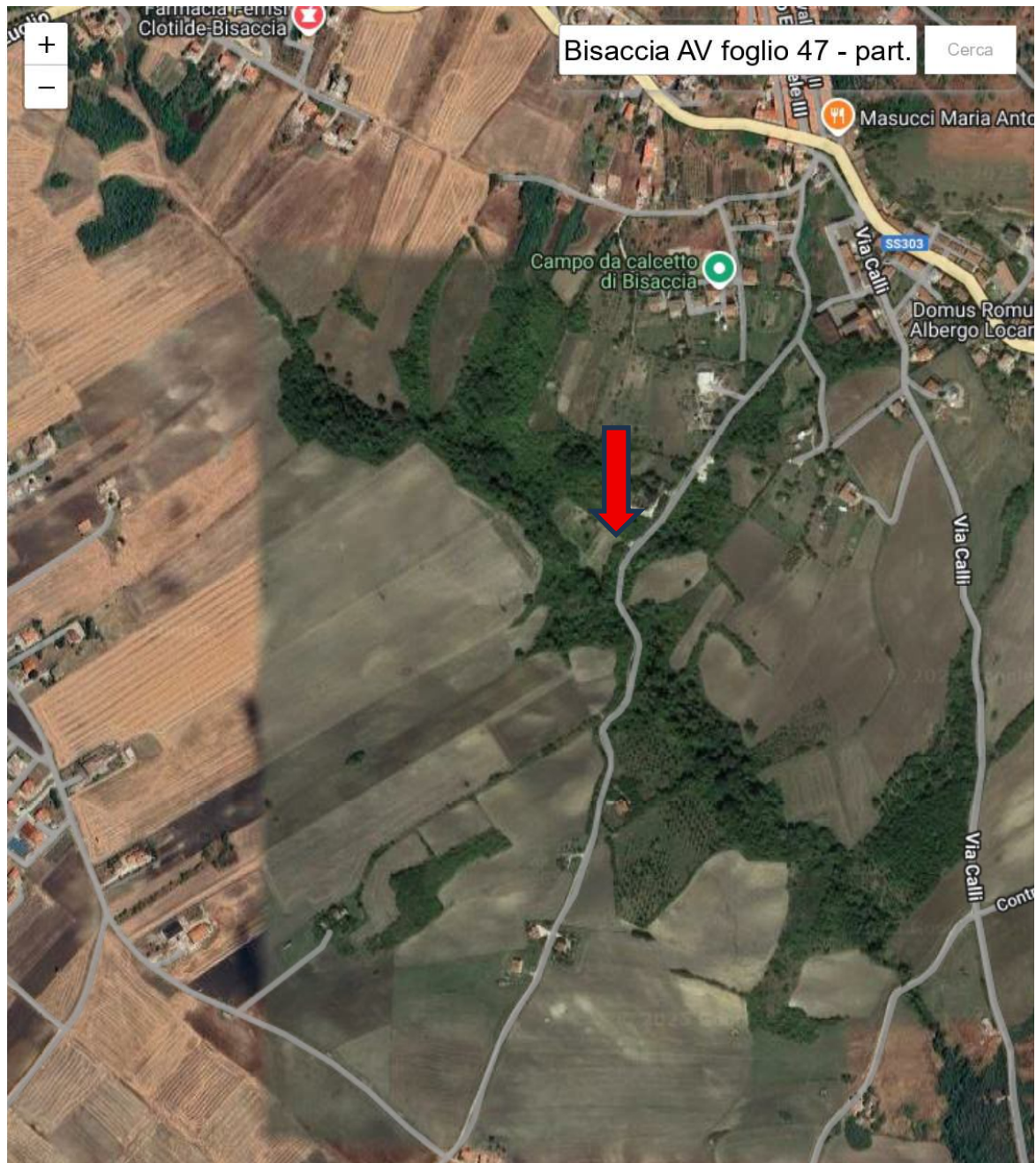
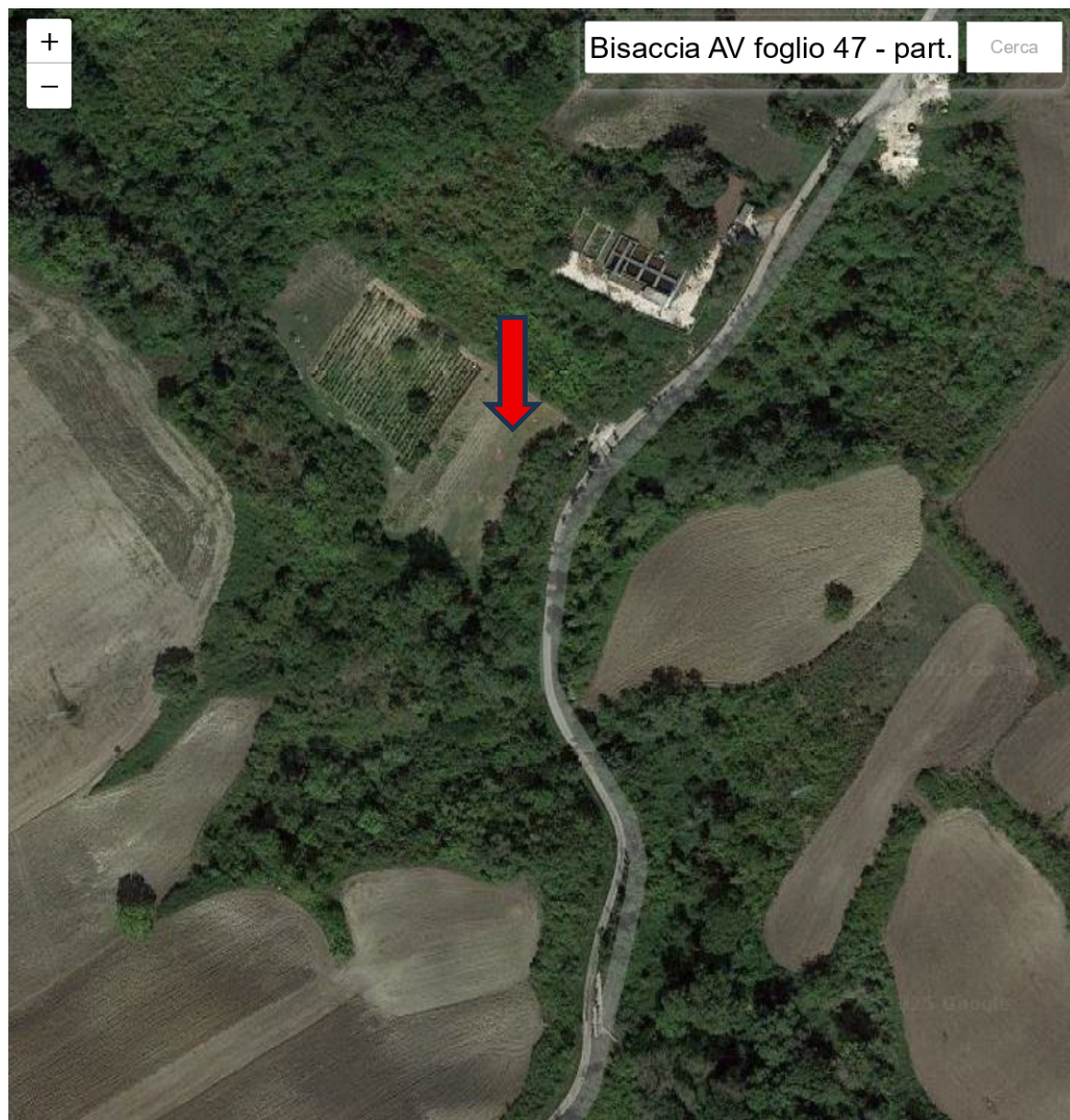


Foto N. 33 <BISACCIA - Rilievo satellitare – Area circostante - Terreno riportato in C.T. al Foglio 47 – Part.lla 315 - Alleg. N. 03>



*Foto N. 34 <BISACCIA - Rilievo satellitare -Terreno riportato in C.T. al Foglio 47 –
Part.lla 315 - Alleg. N. 03>*



Foto N. 30 <BISACCIA- Accesso terreno riportato in C.T. al Foglio 47 – Part.lla 315 - Alleg. N. 03 >



Foto N. 32 <BISACCIA- Terreno riportato in C.T. al Foglio 47 – Part.lla 315 - Alleg. N. 03>

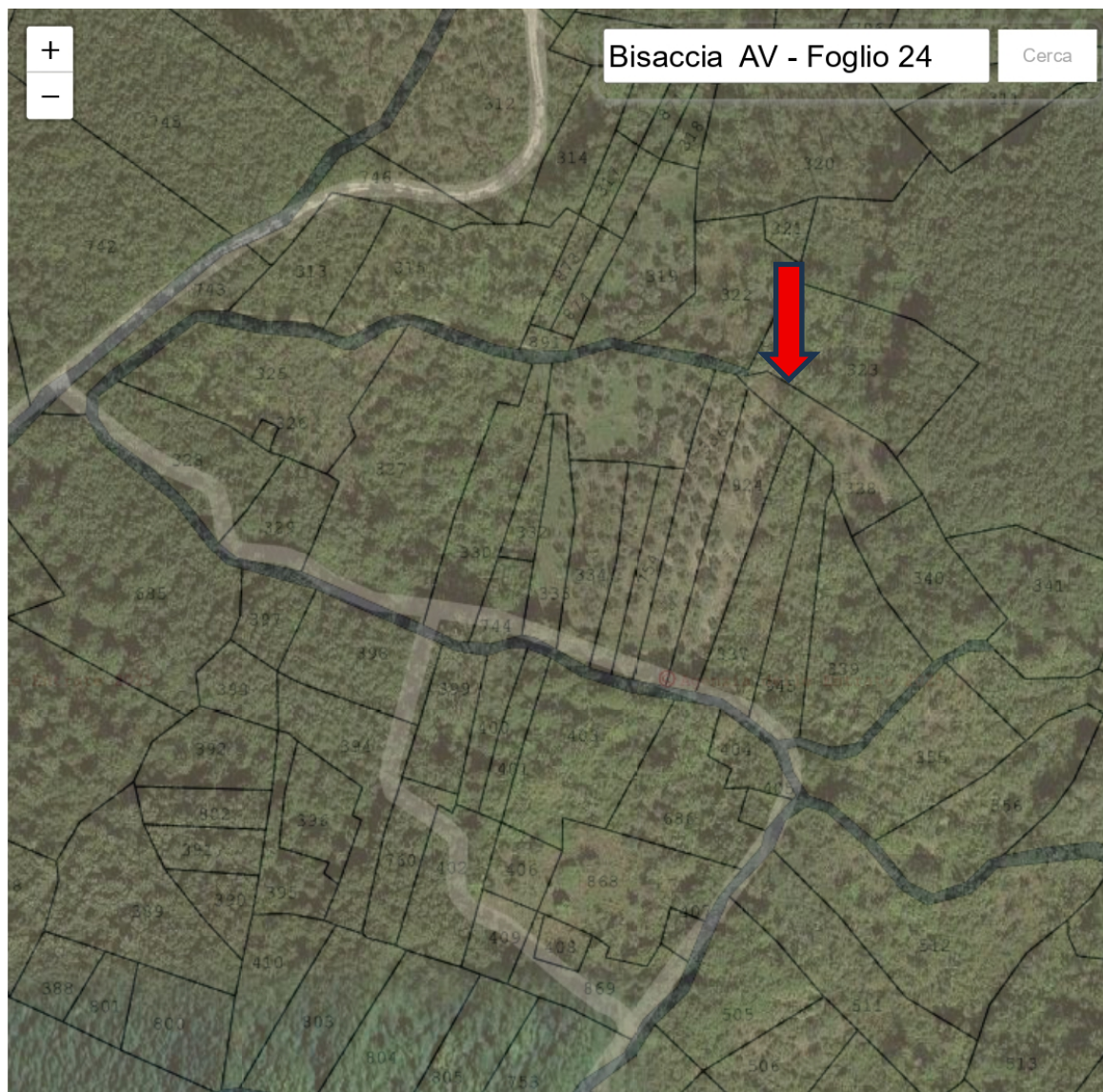
- Fgl 24 - Part.lla 338 - Classe : VIGNETO 2 - mq 790.

UBICAZIONE : C.da SERITELLE – Terreno accessibile solo a piedi - Attualmente risulta una boscaglia



*Foto N. ..< Stralcio planimetrico **Foglio di mappa 24 - Paart.lla 338 – C.da Seritella - BISACCIA (AV) - Alleg. N. 03 >***

68



*Foto N. 34 <BISACCIA - Rilievo satellitare -Terreno riportato in C.T. al **Foglio 24** –
Part.lla 338 – C.da Seritella – Non facilmente raggiungibile con automezzi – Attualmente la destinazione
è da considerarsi BOSCO MISTO - Alleg. N. 03>*

Catasto Terreni del Comune di LACEDONIA (AV)

- Fgl 52 - Part.lla 102 - Classe : SEMINATIVO 3 - mq 1540
- Fgl 52 - Part.lla 122 - Classe : SEMINATIVO 3 - mq 7500 - BOSCO MISTO U - mq 1200



*Foto N. ...< Stralcio planimetrico **Foglio di mappa 52 – Part. lle 102/122** –
LACEDONIA (AV) - Alleg. N. 03>*



Foto N. 28 <LACEDONIA: Strada comunale ORIGLIA - Zona di interesse terreni riportati in C.T al Foglio 52 - Part.lle 102 – 122 – Adiacenti zona collinare posizionati sulla destra - Alleg. N. 03 >



Foto N. 28_a <LACEDONIA:Rilievo satellitare - Strada comunale ORIGLIA - Zona di interesse terreni riportati in C.T al Foglio 52 - Part.lle 102 – 122 – Adiacenti zona collinare posizionati sulla destra - Alleg. N. 03 >

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

Il C.T.U., in data 12/03/2025 e 05_06/05/2025 acquisiva la documentazione catastale dei beni pignorati presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Avellino.

Alla data sopra indicata l'identificazione catastale dei beni componenti i lotti era la seguente:

Catasto Fabbricati del Comune di BISACCIA (AV) - Via Cavallerizza n. 107 /109/111

Regime: piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] :

- Foglio 32 – Part.lla 1465 – Sub 1 – Categoria C/2 - mq 33 - Piano T - (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/09/2023 Pratica n. AV0069078 in atti dal 20/09/2023 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA AUTORIMESSA A DEPOSITO (n.69078.1/2023);
- Foglio 32 – Part.lla 1090 – Sub 3– Categoria A/4 - Consistenza 3,5 vani - Piano 1 - (VARIAZIONE del 26/09/2023 Pratica n. AV0071137 in atti dal 26/09/2023 ANNOTAZIONE (n. 71137.1/2023);
- Foglio 32 – Part.lla 1482 – Sub 3– Categoria A/4 - Consistenza 1 vani - Piano 1 - (VARIAZIONE del 26/09/2023 Pratica n. AV0071136 in atti dal 26/09/2023 ANNOTAZIONE (n. 71136.1/2023);
- Foglio 32 – Part.lla 1090 – Sub 2– Categoria C/6 - Consistenza 52 mq - Piano T – (Variazione del 20/05/2016 Pratica n. AV0061053 in atti dal 20/05/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 20819.1/2016) - **ANNOTAZIONE: IN CORSO DI PIGNORAMENTO come chiarito nel paragrafo “Premessa”.**

Catasto Terreni del Comune di BISACCIA (AV)

Regime: piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] :

- Fgl 47 - Part.lla 315 - Classe : ORTO IRRIG U - 298 mq - SEMINATIVO 2- 1531 mq - PASCOLO ARB U – 701 mq - Totale mq 2530 (TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. AV0314309 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8177.1/2011);
- Fgl 24 - Part.lla 338 - Classe : VIGNETO 2 - mq 790 (Impianto meccanografico del 14/12 1977).

Catasto Terreni del Comune di LACEDONIA (AV)

Regime: piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] :

- Fgl 52 - Part.lla 102 - Classe : SEMINATIVO 3 - mq 1540 (TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. AV0078519 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 29700.1/2007);
- Fgl 52 - Part.lla 122 - Classe : SEMINATIVO 3 - mq 7500 - BOSCO MISTO U - mq 1200 (TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. AV0078530 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 29711.1/2007).

Gli identificativi catastali dei beni, come sopra identificati, corrispondono a quanto indicato nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento, nonché nella Relazione Notarile redatta dal Notaio Ambrogio Romano in Benevento (BN).

Fa eccezione il bene riportato al Foglio 32 – Part.lla 1090 – Sub 2– Categoria C/6 - Consistenza 52 mq - Piano T con PIGNORAMENTO IN CORSO come chiarito nel paragrafo “Premessa”.

Sono state acquisite a tal fine, le visure catastali storiche aggiornate all'attualità, nonché planimetrie catastali dei beni pignorati, nonché certificazioni ipotecarie.

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

Stato attuale del bene

In seguito a sopralluoghi, eseguiti in data 07/04/2025 e 29/04/2025, il sottoscritto visionava gli immobili descritti e accertava che lo stato reale dei luoghi, risulta conforme alle planimetrie catastali allegate, nonché alle planimetrie urbanistiche afferenti ad una CIL (riguardante INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA) presentata presso il Comune di BISACCIA (AV) in data 07/07/2023 dallo stesso [REDACTED] [REDACTED]. (Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria>); (Alleg. N. 6 (<Documentazione Urbanistica >)).

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

LOTTO N° 1 : Piena proprietà [REDACTED], per la quota di 1000/1000, di UNITÀ ABITATIVA ubicata in BISACCIA (AV) alla Via Cavallerizza n. 107; si eleva su due livelli: piano terra e primo, è composta 5 vani + WC al piano primo, due vani al piano terra con ampio garage. L'unità in oggetto prospetta su via Cavallerizza, [REDACTED], **è riportata in Catasto Fabbricati** di BISACCIA (AV) come di seguito riportato:

Regime: piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] :

- Foglio 32 – Part.lla 1465 – Sub 1 – Categoria C/2 - mq 33 - Piano ;
- Foglio 32 – Part.lla 1090 – Sub 3– Categoria A/4 - Consistenza 3,5 vani - Piano 1 ;
- Foglio 32 – Part.lla 1482 – Sub 3– Categoria A/4 - Consistenza 1 vani - Piano 1 ;
- Foglio 32 – Part.lla 1090 – Sub 2– Categoria C/6 - Consistenza 52 mq - Piano T

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; l'unità abitativa risulta edificata negli anni 40, completata prima del 1967 . Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali.

PREZZO BASE d'ASTA proposto arrotondato euro 68.000,00

LOTTO N° 2 : Piena proprietà [REDACTED] , per la quota di 1000/1000, di
TERRENI ubicati in BISACCIA (AV) riportati in:

Catasto Terreni del Comune di BISACCIA (AV)

- Fgl 47 - Part.lla 315 - Classe : ORTO IRRIG U - 298 mq - SEMINATIVO 2- 1531 mq - PASCOLO ARB U – 701 mq - Totale mq 2530 ;
- Fgl 24 - Part.lla 338 - Classe : VIGNETO 2 - mq 790.

Catasto Terreni del Comune di LACEDONIA (AV)

- Fgl 52 - Part.lla 102 - Classe : SEMINATIVO 3 - mq 1540 ;
- Fgl 52 - Part.lla 122 - Classe : SEMINATIVO 3 - mq 7500 - BOSCO MISTO U - mq 1200.

PREZZO BASE d'ASTA proposto arrotondato euro 8.958,00

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

Dei beni pignorati pervenuti in favore del soggetto esecutato, si riportano a seguire oltre alla provenienza in capo al debitore, l'elenco di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, del 12/11/2024 - Repertorio N. 3173, notificato in data 29/11/2024, dando continuità nelle trascrizioni (come da certificazione notarile depositata).

Ricostruzione dei Passaggi di Proprietà dell'Immobile sito in Via Cavallerizza n. 107, Bisaccia (AV) – Foglio 32 - Part.IIIa 1090 – Sub 3

- Proprietà originaria e prima delle variazioni storiche (fino al 20/05/2016):
L'immobile risultava intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
2. Variazione del 20/05/2016:
In data 20/05/2016 si registra una variazione di intestazione, attribuendo la proprietà [REDACTED] (come in precedenza), ma questa variazione si riferisce principalmente a mutamenti catastali e di superficie, senza indicare trasferimenti di proprietà a terzi.
L'immobile si identificava ancora come proprietà [REDACTED], con superficie di 72 m², in seguito a una bonifica catastale (Pratica n. AV0061053).
3. Variazione del 20/09/2023:
Il 20/09/2023 si registra una nuova variazione catastale (Pratica n. AV0069241).
In questa data, l'immobile viene ancora intestato a [REDACTED], ma si evidenzia una variazione su istanza d'ufficio, che indica un miglioramento della rappresentazione catastale e della rendita, senza modifiche di proprietà.
4. Stato attuale (dal 26/09/2023):
A partire dal 26/09/2023, l'immobile risulta ancora intestato [REDACTED], con una quota di proprietà pari a 1000/1000, e l'unità immobiliare è identificata come sua esclusiva proprietà.
La variazione del 26/09/2023 (Pratica n. AV0071137) conferma l'intestazione e la piena proprietà dell'immobile.

Sintesi:

L'immobile è di proprietà esclusiva [REDACTED] sin dalla prima registrazione catastale e fino all'attuale data del 12/03/2025, senza evidenza di trasferimenti successivi o di altri atti di proprietà. Le variazioni nel tempo si riferiscono a mutamenti catastali e di classificazione, non a trasferimenti di proprietà.

Ricostruzione dei Passaggi di Proprietà dell'Immobile di Particella 1465 Sub 1, Comune di Bisaccia (AV)

1. Situazione al 09/05/2008 (Costituzione)

- In data 09/05/2008, si costituisce il diritto di proprietà sull'immobile tramite atto di costituzione registrato con pratico n. AV0091168/2008.

Diritto attribuito: [REDACTED]
[REDACTED]

Contestualmente, si costituisce anche un diritto di usufrutto di metà proprietà (1/2) a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- La titolarità complessiva al 2008:
 - [REDACTED]: piena proprietà (1000/1000)
 - [REDACTED]: usufrutto 1/2
 - [REDACTED]: usufrutto 1/2

2. Trasferimento ed aggiornamenti al 20/09/2023

- A partire dal 20/09/2023, si registra una variazione di destinazione e di intestazione:
 - La proprietà rimane intestata [REDACTED] con proprietà piena (1000/1000).
 - La variazione di destinazione (da autorimessa a deposito) non modifica i diritti di proprietà, ma aggiorna le caratteristiche dell'immobile.
- La situazione al 20/09/2023 mostra che i soggetti titolari sono ancora:
 - [REDACTED] piena proprietà
 - [REDACTED]: usufrutto rispettivamente di 1/2, con diritti che si sono mantenuti fino a tale data.

3. Trasferimenti precedenti e variazioni

- Nel 2000, si registra una riunione di usufrutto e nuda proprietà tra i vari soggetti, con le seguenti modalità:
 - [REDACTED]: nuda proprietà 1/2 fino al 2000, poi proprietà intera dopo tale data.
 - [REDACTED]: usufrutto di 1/2 fino al 2000, successivamente l'usufrutto si mantiene ma con variazioni di intestazione e di diritti (registrate con volture e rettifiche nel 2024).

[REDACTED] Dalla documentazione emerge che, fino al 23/09/1996 [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Dal 2000 in poi, si evidenziano volture e rettifiche che consolidano la proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

Sintesi:

L'immobile è attualmente intestato piena proprietà a [REDACTED]
[REDACTED], con diritti originari consolidati nel 2008 e confermati fino al 2023/2024. La proprietà ha subito variazioni di destinazione e intestazione, ma i diritti di proprietà sono rimasti sostanzialmente invariati, con la piena proprietà residua di [REDACTED]

Ricostruzione dei Passaggi di Proprietà dell'Immobile di Particella 1482 Sub 3, Comune di Bisaccia (AV)

1. Proprietà iniziale e titoli originari

- Data e titolo di proprietà: L'immobile sito in Via Cavallerizza SNC, Foglio 32, Particella 1482 Sub 3, è intestato a [REDACTED], nato a Bisaccia (AV) il 06/03/1943, a partire dal 26/09/2023, con regime di proprietà personale (1/1).
- Descrizione: Unità immobiliare di circa 17 m², categoria A/4, classe 4, con rendita catastale di €35,12.

2. Situazioni e variazioni successive

- Dal 20/09/2023: Sono state effettuate variazioni e sopraelevazioni sull'immobile, come evidenziato dalla pratica AV0069077. La sopraelevazione ha comportato una modifica alla consistenza e alla rendita, con classificazione e rendita proposti secondo il DM 701/94.

- Dal 10/04/2024: La proprietà risulta ancora intestata [REDACTED], con atto di permuta formalizzato dal pubblico ufficiale Vigorita Maria Lidia Geno (Repertorio n. 19619). La permuta e la ristrutturazione dell'intestazione sono state formalizzate con nota del Modello Unico n. 6258.2/2024.

3. Titoli di proprietà e trasferimenti

- Fino al 23/09/1996: La proprietà di [REDACTED] risultava senza atti legali pubblici di trasferimento, in quanto manca titolo legale reso pubblico fino a questa data.
- Dal 23/09/1996 al 02/08/2000: Sono stati formalizzati atti di riunione di usufrutto e proprietà, tra cui:

[REDACTED]
[REDACTED]

- Dal 02/08/2000: La proprietà dell'immobile è risultata integralmente in capo a [REDACTED], ciascuno con il 1000/1000 di proprietà superficiaria, fino al 10/04/2024. Questi atti di riunione e vulture sono stati formalizzati tramite pubblico ufficiale e pratiche di voltura.

4. Titolo attuale e situazione patrimoniale

- Attuale intestatario: [REDACTED], proprietario di diritto di proprietà in regime di bene personale, con quota di 1/1, formalizzata e aggiornata fino al 20/09/2023.
- Situazione attuale: La proprietà è stata mantenuta [REDACTED], con aggiornamenti di stato e sopraelevazioni approvate, e risulta formalmente intestata a lui al 12/03/2025.

5. Considerazioni finali

- La catena di passaggi di proprietà mostra un passaggio iniziale senza atto pubblico fino al 1996, seguito da atti di riunione di usufrutto e proprietà tra i soggetti della [REDACTED].
- La proprietà attuale è formalmente intestata [REDACTED] con tutte le variazioni di stato e sopraelevazioni ufficializzate e annotate negli atti catastali e nelle visure.

Sintesi:

Il bene in oggetto è stato inizialmente posseduto in modo informale fino al 1996, poi formalmente trasferito e riunito tramite atti pubblici di riunione di usufrutto e proprietà, risultando oggi intestato a [REDACTED]

Ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile sito in VIA CAVALLERIZZA n. 109, BISACCIA (AV), foglio 32, particella 1090, sub 2

1. Proprietà originaria e primi atti di trasferimento

L'immobile, identificato catastalmente come C/6 (stalle, autorimesse), risulta intestato a [REDACTED]. La sua intestazione risulta formalizzata con l'atto di provenienza del 20 maggio 2016, risultato della pratica n. AV0061053, registrata con bonifica catastale (n. 20819.1/2016).

2. Atti di aggiornamento catastale

L'immobile ha subito variazioni di classificazione e rendita, risultanti dall'ultimo aggiornamento del 8 agosto 2024 (Pratica n. AV0067869). In questa data sono stati effettuati aggiornamenti relativi alla superficie totale

di 67 m², alla classificazione catastale (categoria C/6a, classe 5), e alla rendita di €64,45. La rappresentazione grafica e la planimetria sono state aggiornate e presentate in data 8 agosto 2024.

3. Eventuali altri passaggi di proprietà o atti di trasferimento

Dalle informazioni disponibili, non risultano altri atti di trasferimento o cessioni successivi a quello del 20 maggio 2016 e alla variazione del 8 agosto 2024.

4. Sintesi dei passaggi di proprietà

- Proprietà originaria: intestazione a [REDACTED], con atto di provenienza del 20/05/2016.
- Aggiornamenti catastali: variazioni di classificazione, superficie e rendita nel 2016 e nel 2024.

Sintesi:

L'immobile è attualmente intestato [REDACTED], come risulta dall'atto del 2016 e dai successivi aggiornamenti catastali del 2024. Non sono indicati altri trasferimenti di proprietà o atti di cessione nel periodo considerato.

TERRENI

Ricostruzione dei passaggi di proprietà dei terreni di Lacedonia (AV) – Particella 102 – Foglio 52

1. Proprietà originaria e intestazione attuale:

- Il soggetto intestatario attuale dell'immobile [REDACTED] [REDACTED]*.
- La proprietà è stata trasmessa a favore di [REDACTED] 8 marzo 2007, come risulta dalla data di iscrizione della unità immobiliare nel catasto terreni.

2. Origine della proprietà:

- [REDACTED] L'immobile, costituito dai terreni agricoli qualificati come seminativo (Foglio 52, Particella 102), risulta intestato a [REDACTED]
- La trasmissione si è perfezionata tramite procedimento catastale, come dimostrato dalla "TABELLA DI VARIAZIONE" del 08/03/2007, con Pratica n. AV0078519, riferita alla trasmissione dati ai sensi del Decreto 262/2006.

3. Variazioni catastali e stato della proprietà:

- La visura indica anche una variazione colturale e una modifica della classificazione dell'immobile, con l'iscrizione di una superficie di bosco misto di 15.40 ha, con riduzioni di reddito deducibile rispetto alla superficie agricola totale.
- Dal punto di vista dell'intestazione, la proprietà risulta essere "proprietà 1000/1000" di [REDACTED] [REDACTED], con data di acquisizione dall'8 marzo 2007.

4. Dati storici e impianto meccanografico:

- L'immobile è stato censito nel sistema catastale e impiantato con un impianto meccanografico il 24/10/1977.
- La visura non segnala altri passaggi di proprietà antecedenti a quella del 2007, né specifica eventuali altri titoli traslativi, suggerendo che l'attuale intestazione deriva da un atto di aggiornamento catastale o di trasmissione di proprietà.

Sintesi:

[REDACTED]

Ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile sito in Lacedonia (AV), Particella 122, Foglio 52

1. Proprietà originaria e intestazione attuale
 - L'immobile è attualmente intestato a [REDACTED].
 - La proprietà è stata attribuita a [REDACTED], data di iscrizione ufficiale nel catasto terreni.
2. Dati catastali e situazione dell'immobile
 - L'immobile comprende un'area di terreni classificati come seminativo e bosco misto, con superfici rispettivamente di 75.00 e 12.00 mq.
 - La qualificazione catastale è stata aggiornata al 08/03/2007 tramite pratica n. AV0078530, con variazione colture e qualificazioni dichiarate a seguito del decreto 262/2006.
3. Variazioni di coltura e classificazione
 - La revisione del 08/03/2007 ha comportato la classificazione dell'area come bosco misto con superficie di 87.00 mq, deducendo un reddito di Euro 5,39 e Euro 4,04 rispettivamente per le varie colture.
4. Origine dell'intestazione
 - La situazione degli intestati deriva dall'impianto meccanografico del 24/10/1977, che ha [REDACTED].
 - La visura telematica conferma l'estrazione dai dati catastali e dall'impianto meccanografico, con validazione del codice fiscale in Anagrafe Tributaria.

Sintesi:

- La proprietà dell'immobile è riconducibile esclusivamente a [REDACTED], con provenienza dall'iscrizione catastale del 1977 e aggiornamenti catastali successivi, fino all'iscrizione definitiva del 2007.
- Non risultano altri soggetti o passaggi di proprietà intermedi attestati dalla visura allegata.

Ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile sito in Bisaccia (AV), Particella 315, Foglio 47

1. Proprietà originaria e intestazione attuale

[REDACTED] Intestatario attuale (dal 14/12/2011): [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Dati catastali: L'immobile è costituito da un'unità immobiliare con varie classificazioni colturali e di qualità, risultate da variazioni catastali successive.

2. Passaggi di proprietà storici

- Prima intestazione (dal 02/10/1982):
 - Proprietari originari:
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
 - Atto di provenienza:
 - Data: 02/10/1982
 - Tipo: Atto pubblico, registrato presso il pubblico ufficiale Paolo Di Rito a Bisaccia (AV), Repertorio n. 332, registrato in data 21/10/1982, Voltura n. 692582, trascritto nei registri dall'atto del 06/04/1988.
 - Descrizione: La proprietà deriva dall'impianto meccanografico del 14/12/1977, con frazionamento in atto del 06/04/1988, che ha originato le particelle 152 e 315.
- Variazioni catastali e di coltura:
 - Dal 1982 al 2007, sono state apportate variazioni colturali e frazionamenti catastali, che hanno modificato le caratteristiche e le superfici delle particelle, ma non hanno alterato la titolarità complessiva.
- Situazione dal 07/03/2007:
 - La particella 315 ha subito una variazione colturale, mantenendo [REDACTED].
- Situazione dal 14/12/2011:
 - L'attuale intestatario [REDACTED], ha acquisito la proprietà dell'intera unità immobiliare, risultando proprietario al 100% della particella 315, come attestato dalla visura storica del 12/03/2025.

3. Sintesi del passaggio di proprietà

- La proprietà dell'immobile, originariamente detenuta congiuntamente dai soggetti [REDACTED] è stata frazionata e trasmessa nel tempo attraverso atti pubblici, con registrazioni e vulture presso i pubblici registri immobiliari a partire dal 1982.
- La titolarità attuale, consolidata dal 2011, è esclusivamente di [REDACTED]

4. Note aggiuntive

- Le variazioni catastali e le modifiche colturali attestano interventi di modifica della destinazione e delle caratteristiche dell'immobile, ma non modificano la proprietà.
- La provenienza della proprietà deriva da atti pubblici trascritti e aggiornati nel tempo, con regolare successione di atti e vulture.

Sintesi:

[REDACTED]

Ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile sito in Bisaccia (AV), Particella 338, Foglio 24

1. Proprietà originaria e prime registrazioni (1983):

- Dal atto del 3 settembre 1983, registrato presso il pubblico ufficiale [REDACTED], emerge che i beni erano intestati a varie persone, tra cui:

[REDACTED]

- La proprietà complessiva era frazionata tra queste persone, con diritti di proprietà e altri atti registrati nel 1983.

2. Situazione al 23/09/1996:

- Alla data del 23 settembre 1996, i diritti di proprietà risultano così modificati:

[REDACTED]

- Altri intestatari precedenti, come Felice Magliano e Elvira Portanova, avevano diritti di usufrutto o proprietà residuale.

3. Situazione al 02/08/2000:

- A questa data, si evidenzia la registrazione di atti di riunione di usufrutto e nuda proprietà, con ulteriori vulture (registrazioni di variazioni di proprietà).
- Alla stessa data, l'intestazione risulta:

[REDACTED]

- La riunificazione della proprietà completa [REDACTED] è avvenuta probabilmente entro questa data.

4. Situazione al 12/03/2025 (visura aggiornata):

[REDACTED] Attualmente, come risulta alla data del 12 marzo 2025, l'immobile è intestato a [REDACTED]

- o La situazione di fatto e di diritto indica che il bene è di proprietà esclusiva di [REDACTED]
[REDACTED]

Sintesi:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

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

Dalla documentazione acquisita, come da richiesta inoltrata in data 28/03/2025 prot. n. 3143 presso il comune di BISACCIA (AV) - Sollecito del 18/04/2025, allegati agli atti, nonché n. 2 verifiche personali in sede, presso Uff. Tecnico comunale, risulta che il gli immobili, oggetto di pignoramento sono ubicati in BISACCIA (AV) alla Via Cavallerizza 107 e riportati in Catasto come di seguito:

Catasto Fabbricati del Comune di BISACCIA (AV) - Via Cavallerizza

Regime: piena proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

- Foglio 32 – Part.lla 1465 – Sub 1 – Categoria C/2 - mq 33 - Piano T ;
- Foglio 32 – Part.lla 1090 – Sub 3– Categoria A/4 - Consistenza 3,5 vani - Piano 1 ;
- Foglio 32 – Part.lla 1090 – Sub 2– Categoria C/6 - Consistenza 52 mq - Piano T

Catasto Terreni del Comune di BISACCIA (AV)

Regime: piena proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

- Fgl 47 - Part.lla 315 - Classe : ORTO IRRIG U - 298 mq - SEMINATIVO 2- 1531 mq - PASCOLO ARB U – 701 mq - Totale mq 2530;
- Fgl 24 - Part.lla 338 - Classe : VIGNETO 2 - mq 790 .

Catasto Terreni del Comune di LACEDONIA (AV)

Regime: piena proprietà di [REDACTED]

- Fgl 52 - Part.lla 102 - Classe : SEMINATIVO 3 - mq 1540;
- Fgl 52 - Part.lla 122 - Classe : SEMINATIVO 3 - mq 7500 - BOSCO MISTO U - mq 1200 -
Totale mq 8700.

I beni sopra indicati sono univocamente individuati come da stralci planimetrici catastali, nonché rilievo satellitare di seguito riportati:



Foto N. ...< Stralcio planimetrico - Foglio 32 - Part.lle NN. 1090/1465/1482 - Alleg. N. 03>



Foto N. 01_a < Rilievo satellitare della zona – Fabbricato in oggetto - Via Cavallerizza 107 – Alleg. N. 03>

INDIVIDUAZIONE TERRENI BISACCIA_LACEDONIA (AV)

86



*Foto N. ...< Stralcio planimetrico **Foglio di mappa 24 - Paart.lla 338 – C.da Seritella - BISACCIA (AV) - Alleg. N. 03** >*



Foto N. ...< Stralcio planimetrico **Foglio di mappa 52 – Part. lle 102/122** –
LACEDONIA (AV) - Alleg. N. 03>

Dalla documentazione ed informazioni acquisite agli atti rilasciate dalla Sezione Urbanistica del Comune di BISACCIA (AV) si rileva che:

Il fabbricato, di cui all'unità abitativa in oggetto, **è stato edificato e completato prima del 1967, non risultano, allo stato attuale, titoli abilitativi a supporto della regolarità urbanistica.** Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di BISACCIA (AV) - Sezione Urbanistica, risulta essere stata presentata CIL per interventi di edilizia libera acquisita in data 18 /09/2023 – prot. n. 8178.



COMUNE DI BISACCIA

PROVINCIA DI AVELLINO

CORSO ROMULEO, 86 - C.A.P. 83044 - C.F. 82001850641 - TEL. (0827) 89202/89232 - FAX (0827) 89837

Oggetto: Riscontro alla richiesta di accesso agli atti – Istanza procedura exec. N. 148/2024 – Prot. 3142 del 28/03/2025

La sottoscritta struttura comunale, in riferimento all'istanza di accesso agli atti trasmessa dalla S.V. ed acquisita al protocollo dell'Ente con il n. 3142 del 28/03/2025, avente ad oggetto la richiesta di copia degli estremi delle concessioni edilizie inerenti i fabbricati oggetto di Esecuzione Immobiliare come da richiesta.

Il personale dell'Ufficio Tecnico ha proceduto ad effettuare accurate ricerche presso gli archivi fisici dell'Ente e presso la banca dati informatica delle concessioni edilizie.

Dalle risultanze delle attività istruttorie:

- È stata presentata CIL per interventi di edilizia libera acquisita da questo ente in data 18/09/2023 prot. n. 8178.

Si precisa che la mancata reperibilità della documentazione cartacea può essere verosimilmente ricondotta agli effetti del terremoto del 23 novembre 1980, evento sismico di eccezionale intensità che colpì gravemente il Comune di Bisaccia, causando in seguito alla ricostruzione del centro storico, la dislocazione dell'archivio comunale, durante la quale furono smarriti alcuni fascicoli d'archivio.

Bisaccia 03/06/2025

Il Responsabile del 1° Servizio del Settore Tecnico
Arch. Franco Chirico

Francesco



Foto N. < Riscontro Richiesta di Accesso agli Atti Uff. Tecnico del Comune di BISACCIA (AV) – Alleg N. 03 >

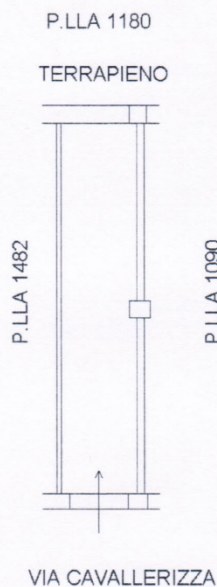
Il fabbricato si sviluppa su due livelli: piano T e piano 1°, di cui alle planimetrie sintetico - catastali di seguito allegate:

Data: 12/03/2025 - n. T522071 - Richiedente: BNTVLR74S29G902B

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Avellino	Dichiarazione protocollo n. AV0069078 del 20/09/2023	
	Comune di Bisaccia Via Cavallerizza civ. 111	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Santoli Donato
	Sezione: Foglio: 32 Particella: 1465 Subalterno: 1	Isritto all'albo: Periti Agrari Prov. Avellino N. 238

PIANO TERRA

h = 3,30 ml.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2025 - Comune di BISACCIA(A881) - < Foglio 32 - Particella 1465 - Subalterno 1 >
VIA CAVALLERIZZA n. 111 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 12/03/2025 - n. T522071 - Richiedente: BNTVLR74S29G902B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Foto N. ...< Planimetria Piano Terra >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Avellino

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Bisaccia	
Via Cavallerizza	civ. 109
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Santoli Donato
Foglio: 32	Iscritto all'albo:
Particella: 1090	Periti Agrari
Subalterno: 2	Prov. Avellino
	N. 238

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

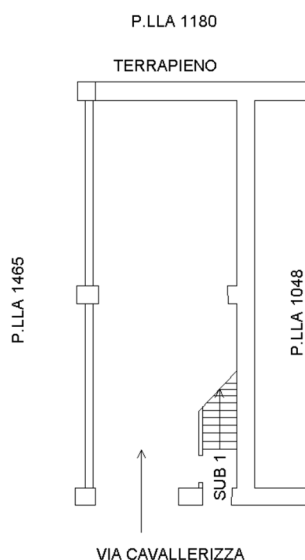


Foto N. ...< Planimetria Piano Terra>

Data: 12/03/2025 - n. T522072 - Richiedente: BNTVLR74S29G902B

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Avellino

Dichiarazione protocollo n. AV0069241 del 20/09/2023

Comune di Bisaccia

Via Cavallerizza

civ. 107

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 1090

Subalterno: 3

Compilata da:
Santoli Donato

Iscritto all'albo:
Periti Agrari

Prov. Avellino

N. 238

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

P.LLA 1180

TERRAPIENO

SUB. 2

P.LLA 1048

PIANO TERRA

H = 3,30

VIA CAVALLERIZZA

P.LLA 1080

P.LLA 1481

K

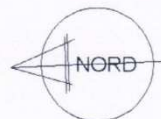
PIANO PRIMO

H = 2,55

P.LLA 1048

W.C.

VIA CAVALLERIZZA



Ultima planimetria in atti

Data: 12/03/2025 - n. T522072 - Richiedente: BNTVLR74S29G902B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2025 - Comune di BISACCIA(A881) - < Foglio 32 - Particella 1465 - Subalterno 2 > - Uiu graffiata
VIA CAVALLERIZZA n. 107 Piano 1-1

Foto N. ...< Planimetria Piano Terra - Primo>

Data: 12/03/2025 - n. T522070 - Richiedente: BNTVLR74S29G902B

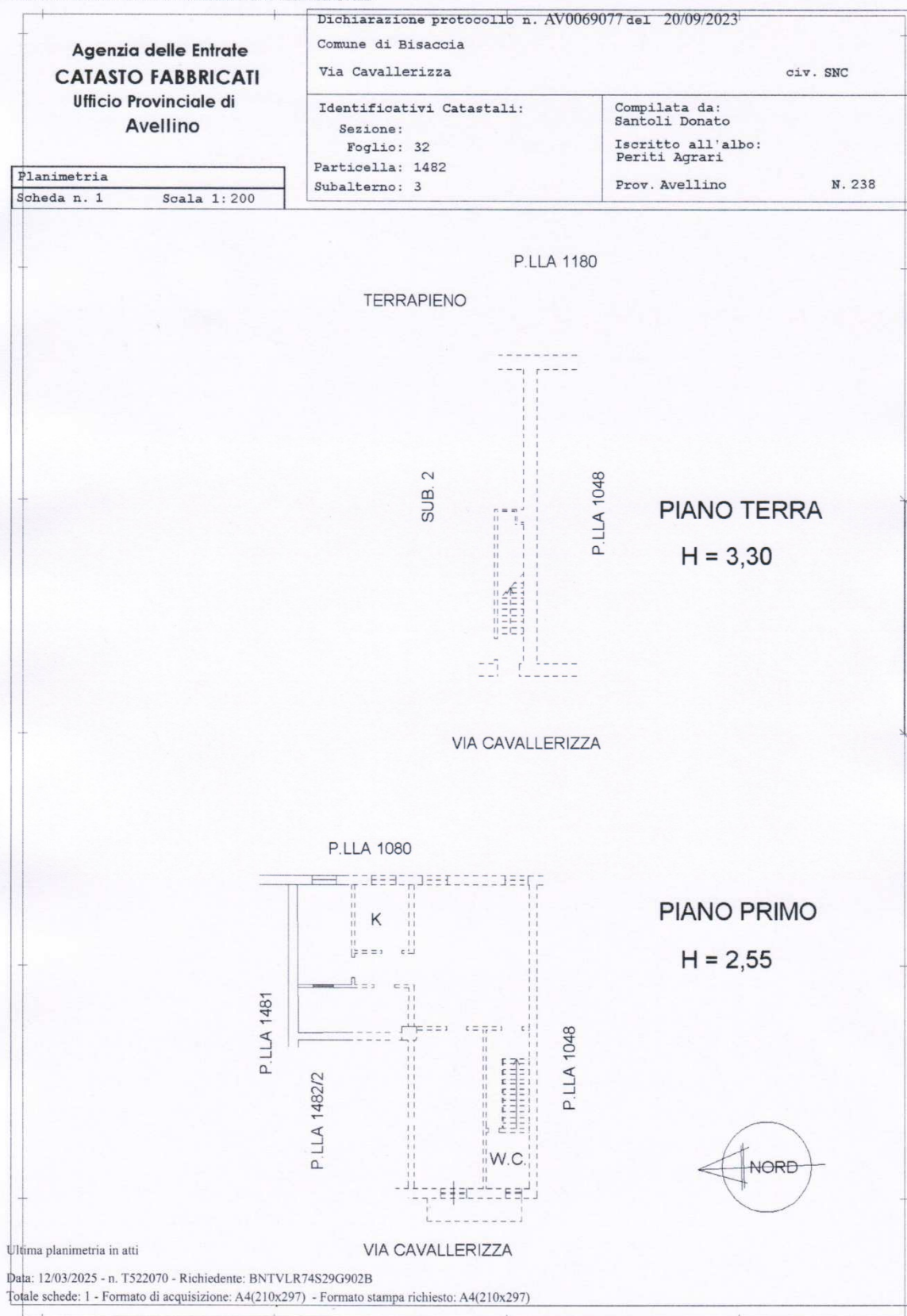


Foto N. ..< Planimetria Piano Primo - "Atto di permuta" - Repertorio N. 19619 - Registrato ad Ariano Irpino il 22 Aprile 2024 al N. 1508, per Notar Maria Lidia Genoveffa;>

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

Gli immobili oggetto di procedura, alla data del 07/04/2025 di sopralluogo erano occupati dal [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gli stessi dichiaravano di aver mantenuto e di mantenere la custodia dei suddetti beni sottoposti a procedura.

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

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

- non risulta che sussista provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- sui beni pignorati non vi sono atti impositivi di servitù, risultanti dai Registri Immobiliari;
- risulta, alla data del pignoramento, che sussistono altre procedure esecutive pendenti come di seguito riportato;

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizioni Ipotecarie:

Nel corso del ventennio, l'unità immobiliare e i terreni, oggetto di procedura, sono stati interessati delle seguenti formalità pregiudizievoli, registrate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino:

Ipoteca Giudiziale NN./809/14532 del 07.08.2023 di €. 20.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Avellino del 03/11/2022 di euro 13.470,82 a favore di SIAN SRL

- Sede: Aiello del Sabato

PER 1/1 PROPRIETA' - UNITA' NEGOZIONALE N.1

contro

[REDACTED]

PER 1/1 PROPRIETA' BENE PERSONALE - UNITA' NEGOZIONALE N.1

UNITA' NEGOZIONALE n. 1

Catasto Fabbricati del Comune di BISACCIA (AV) - Via Cavallerizza

- Foglio 32 – Part.lla 1465 – Sub 1 – Categoria C/2 - mq 33 - Piano T ;

- Foglio 32 – Part.lla 1090 – Sub 3– Categoria A/4 - Consistenza 3,5 vani - Piano 1 ;
- Foglio 32 – Part.lla 1090 – Sub 2– Categoria C/6 - Consistenza 52 mq - Piano T

Catasto Terreni del Comune di BISACCIA (AV)

- Fgl 47 - Part.lla 315 - Classe : ORTO IRRIG U - 298 mq - SEMINATIVO 2- 1531 mq - PASCOLO ARB U – 701 mq - Totale mq 2530;
- Fgl 24 - Part.lla 338 - Classe : VIGNETO 2 - mq 790 .

Catasto Terreni del Comune di LACEDONIA (AV)

- Fgl 52 - Part.lla 102 - Classe : SEMINATIVO 3 - mq 1540;
- Fgl 52 - Part.lla 122 - Classe : SEMINATIVO 3 - mq 7500 - BOSCO MISTO U - mq 1200 - Totale mq 8700.

Difformità urbanistico edilizie e catastali:

L'immobile oggetto del pignoramento, essendo stato realizzato e completato prima del 1967, non risulta aver ottenuto titoli abilitativi necessari per la sua regolarità urbanistica. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di BISACCIA (AV) - Sezione Urbanistica, non risultano pratiche edilizie depositate a supporto delle planimetrie catastali attualmente esistenti, le quali sono conformi allo stato di fatto, risulta essere stata presentata CIL per interventi di edilizia libera acquisita in data 18 /09/2023 – prot. n. 8178.

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

L'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

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

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

Per quanto riguarda le informazioni riferite al presente quesito, dalle indagini conoscitive, messe in atto, sulla esistenza di eventuali spese di gestione gravanti sull'immobile, allo stato attuale non risultano spese o procedimenti giudiziari gravanti sull'immobile pignorato, oltre quelli a nostra conoscenza.

4 Parte II : Criteri e Metodi di Stima - Valutazione Beni Immobili - Valore di Mercato dei beni

4.1 Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni

LOTTO N° 1 costituito da: **Unità abitativa ubicata in Bisaccia (AV) - Via Cavallerizza n. 107 -**

Foglio 32 - Part.Illa 1465 - Sub 1 - Pano T - C/2; Foglio 32 - Part.Illa 1090 -

Sub 2 - Piano T - C/6; Foglio 32 - Part.Illa 1090 - Sub 3 -

Piano 1 - A/4; Foglio 32 - Part.Illa 1482 - Sub 3 - Piano 1 - A/4.

**CONSISTENZA IMMOBILIARE: UNITA' ABITATIVA UBICATA IN BISACCIA (AV) -
 Via Cavallerizza n. 107 : Foglio 32 - Part.Illa 1465 - Sub 1 - Pano T - C/2; Foglio 32 - Part.Illa 1090 -
 Sub 2 - Piano T - C/6; Foglio 32 - Part.Illa 1090 - Sub 3 -
 Piano 1 - A/4; Foglio 32 - Part.Illa 1482 - Sub 3 - Piano 1 - A/4.**

PIANO TERRA				PIANO PRIMO		
Ambiente		mq.		Ambiente		mq.
Deposito	S.P.	32,00		Ingresso/Vano scala	S.U.A	11,88
Deposito/Garage		59,52		Salone_Soggiorno	S.U.A	29,04
				WC	S.U.A	4,32
				Letto 1	S.U.A	18,48
				Disimpegno	S.U.A	2,88
Sup. Pertinenze	S.P	32,00		Letto 2	S.U.A	9,89
Autorimessa		59,52		Letto 3	S.U.A	8,64
				Balcone	S.N.R	4,00
				Sup. Utile Abit.le	S.U.A	85,13
				Sup. non Resid.le	S.N.R	4,00
	TOTALE			Sup. Utile Abitativa	S.U.A.	85,13
	TOTALE			Sup. Pertinenze	S.P.	32,00
	TOTALE			Sup. Autorimessa	S.A.	59,52
	TOTALE			Sup. non Resid.le	S.N.R	4,00

--	--	--	--	--	--

Calcolo superficie commerciale

Superfici principali (coperte)		
Valore risultante		
Mq Coperti utili fuori terra Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.	85,13 mq	☐ 110%
		93,64 mq
Mq Coperti utili seminterrati (comprese taverne e locali abitabili) Altezza media minima mt 2,40		☐ 75%
Mansarde (abitabili) (Altezza media minima mt 2,40)		☐ 75%
Mansarde e Sottotetti (non abitabili) Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50		☐ 35%
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) Altezza media minima mt 2,40		☐ 80%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)		☐ 80%
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)		☐ 60%
Superfici di Ornamento (scoperte)		
Valore risultante		
Balconi e Lastrici solari Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%	4,00 mq	☐ 25%
		1,00 mq
Logge, Portici e Patii Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%		☐ 35%
Terrazzi Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%		☐ 35%
Giardini e Aree di pertinenza di "Appartamenti" Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%		☐ 15%
Giardini, Corti, Cortili e Aree di pertinenza "Ville e Villini" Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%		☐ 10%
Giardini, Lastrici solari ed Aree di pertinenza (non collegate ai vani principali) Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%		☐ 5%

Superfici Pertinenze (vani accessori)		
Valore risultante		
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) Altezza minima di mt 1,50	☐	20%
Locali accessori (collegati ai vani principali) Altezza minima 2,40	☐	35%
	32,00 mq	11, 20 mq
Locali Tecnici Altezza minima m 1,5	☐	15%
Box (in autorimessa collettiva)	☐	45%
Box (non collegato ai vani principali) 59,52 mq	☐	50%
		29,76 mq
Box (collegato ai vani principali)	☐	60%
Posti auto coperti	☐	35%
Posti auto scoperti	☐	20%
Totale superficie commerciale		
mq 135,60		

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

(Alleg. N. 6 (<Documentazione Tecnico - Urbanistica >);

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità "dell'unità abitativa" ubicata in Bisaccia (AV), Via Cavallerizza n. 107, disposta su due livelli: piano terra e primo, ai fini della vendita da effettuarsi in blocco nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

La procedura seguita è una attenta ricerca di mercato che porta a conoscere il prezzo di immobili, simili per caratteristiche, in quella zona. La fase di valutazione economica rappresenta fondamentalmente un esercizio teorico in cui l'attendibilità dei risultati dipende principalmente dalla correttezza dell'impostazione metodologica e dalla capacità di minimizzare i potenziali fattori di errore. Al fine di considerare

opportunamente entrambi questi elementi, **il sottoscritto ha ritenuto opportuno eseguire la determinazione del valore del lotto di vendita, riferito all'unità abitativa in questione, in termini di media aritmetica dei risultati ottenuti compiendo la stima del valore corrente di mercato mediante tre differenti criteri.**

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto di una pluralità di fattori che sono determinanti per la formulazione del giudizio di valore. In particolare si è tenuto conto delle caratteristiche che seguono:

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

Sono stati applicati i seguenti criteri di stima:

- **il criterio del cosiddetto “Metodo Diretto Sintetico Comparativo”;**
- **il criterio della “Stima per Punti di Merito”;**
- **il criterio della “Capitalizzazione del Reddito” reale o potenziale del bene.**

I valori unitari di riferimento applicati, dovendo considerare ipoteticamente la compravendita o l'affitto del bene, sono quelli medi rilevati mediante indagine di mercato (condotta mediante consultazione di siti internet specializzati) e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre 2024 in riferimento alla zona di interesse in cui il bene è ubicato.

Criterio del cosiddetto “Metodo Diretto Sintetico Comparativo”

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

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

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

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

E' da sottolineare che il numero di compravendite riferite alle unità abitative è sostanzialmente stabile negli ultimi anni, alcune proiezioni tuttavia rilevano un trend positivo a partire dal dopo COVID 19, periodo da cui il mercato sta riprendendosi. Del resto i dati più recenti riguardanti la dinamica dei mutui immobiliari registrano, tassi di interesse in diminuzione. Sicuramente non può più ritenersi competitivo, come alcuni anni fa, il rendimento degli investimenti immobiliari in rapporto a quello di altre attività economiche, anche se elevato il margine di rischio degli investimenti alternativi.

		BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE								
Anno 2024			Semestre 2			Provincia: AVELLINO - Comune : BISACCIA				
Fascia/zona: Centrale						Codice di zona: B1 Microzona catastale n. 1				
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	440	550	L	1,7	2,1	L			
Abitazioni civili	Ottimo	550	650	L	2,1	2,5	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	470	540	L	1,8	2,2	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	470	L	1,5	1,8	L			
Box	NORMALE	320	430	L	1,2	1,7	L			
Ville e Villini	Ottimo	580	680	L	2,4	2,8	L			
Ville e Villini	NORMALE	490	580	L	1,9	2,4	L			

Questa analisi, registrata a livello nazionale, risulta ancor più vera nel nostro comune di Bisaccia (AV).

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

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

VALORI DESUNTI DALLE BANCHE DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE						
Tipologia Edilizia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie L/N	Valore Mercato (€/mq)	Superficie L/N
		Min	Max		Med	
Abitazioni civili	NORMALE	440	550	L	Valore Assunto 495	L

In realtà i dati estrapolati dalle Banche Dati dell' Agenzia delle Entrate in riferimento alla "Tipologia Edilizia" del bene oggetto della presente valutazione, rispecchiano i dati desunti da indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore per immobili con destinazione analoga in riferimento alla zona di interesse.

Il valore unitario di mercato assunto desumibile dalle Banche Dati dell' Agenzia delle Entrate, oscilla di poco con quello proveniente dalle compravendite, offerte di vendita, dei **Borsini Immobiliari**.

VALORI DESUNTI DA PRIMARIE AGENZIE E OPERATORI DEL SETTORE IMMOBILIARE						
Tipologia Edilizia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie L/N	Valore Mercato (€/mq)	Superficie L/N
		Min	Max		Med	
Abitazioni civili	NORMALE	430	580	L	505	L

Mediando tali dati, riferiti al valore medio, otteniamo che **il valore di stima del bene**

è di 500 €/mq

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

LOTTO N° 1 costituito da: Unità abitativa ubicata in Bisaccia (AV) - Via Cavallerizza n. 107 - Foglio 32 - Part.lla 1465 - Sub 1 - Pano T - C/2; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 2 - Piano T - C/6; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 3 - Piano 1 - A/4; Foglio 32 - Part.lla 1482 - Sub 3 - Piano 1 - A/4.				
INDICATORI DI CONDIZIONI INTRINSICHE ED ESTRINSICHE FONDAMENTALI				
Localizzazione e Servizi	Tipologia costruttiva in pianta	Finiture interne ed esterne	Dotazioni Impiantistiche	Infissi
1,10	0,90	1,02	1,05	0,85
Buona	Scala scomoda, piuttosto ripida.	Accettabili	Ottimo Imp. di riscaldamento con camino caldaia	Abbastanza datati
Deposito derrate	Garage			
1,02	1,10			
Presente	Presente			

Dall'analisi degli indicatori avremo che **il valore di stima del bene al mq risulta come di seguito riportato:**

$$500 \text{ €/mq} \times 1,10 \times 0,90 \times 1,02 \times 1,05 \times 0,85 \times 1,02 \times 1,10 \cong 505 \text{ €/mq}$$

LOTTO N° 1 costituito da: Unità abitativa ubicata in Bisaccia (AV) - Via Cavallerizza n. 107 - Foglio 32 - Part.lla 1465 - Sub 1 - Pano T - C/2; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 2 - Piano T - C/6; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 3 - Piano 1 - A/4; Foglio 32 - Part.lla 1482 - Sub 3 - Piano 1 - A/4.				
METODO DIRETTO SINTETICO COMPARATIVO				
Tipologia Edilizia	Stato Conservativo	Superficie Comm. (mq)	Valore di Mercato all'attualità (€/mq)	Valore in € arrotondato
			Valori Min_Med	
Abitazioni civili	NORMALE	135,60	505	68.478,00

Criterio di “Stima per punti di merito

Metodo fondato sul presupposto che individuato in zona il migliore immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dal valore di mercato noto, sia possibile ad esso ricondursi nella stima del bene in questione mediante opportune detrazioni in termini percentuali.

Procedimento:

Si procede all'individuazione del prezzo di compravendita di un immobile ordinario nella zona di nostro interesse (**valore prossimo al valore max**) desunto dalle **Quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI, nonché dalle compravendite o dalle offerte di vendita provenienti dai Borsini Immobiliari (media dei valori riferita ai valori max), pari a 565 €/mq. di sup. lorda).**

S'individuano le incidenze delle caratteristiche dell'immobile da stimare e la pesatura delle stesse, individuando infine il valore del bene.

Calcolo del valore di stima:

Prezzo di compravendita dell'immobile ordinario: **565 €/mq di sup. lorda commerciale;**

Pesatura delle incidenze delle caratteristiche dell'immobile rispetto al valore di mercato di riferimento:

Pesatura delle incidenze delle caratteristiche dell'immobile rispetto al valore di mercato di riferimento		
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)		
	Caso di riferimento	Caso di stima
Accessibilità	0,07	0,07
Servizi	0,07	0,07
Inquinamento	0,06	0,06
Verde	0,06	0,05
Qualità contorno	0,04	0,04
		0,29
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)		
Orientamento	0,06	0,05
Emergenza architettonica	0,07	0,06
Panoramicità	0,07	0,06
		0,17
Caratteristiche tecnologiche (0,35)		
Finiture	0,10	0,08

Impianti	0,08	0,07
Decorazione ornato	0,10	0,08
Stato di degrado fisico	0,07	0,06
		0,29
Caratteristiche produttive (0,15)		
Oneri manutentivi	0,03	0,03
Suscettività alla vendita	0,05	0,04
Suscettività alla locazione	0,07	0,06
		0,13
TOTALE	1	0,88

Pertanto avremo:

LOTTO N° 1 costituito da: Unità abitativa ubicata in Bisaccia (AV) - Via Cavallerizza n. 107 - Foglio 32 - Part.lla 1465 - Sub 1 - Pano T - C/2; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 2 - Piano T - C/6; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 3 - Piano 1 - A/4; Foglio 32 - Part.lla 1482 - Sub 3 - Piano 1 - A/4.			
CRITERIO DI STIMA PER PUNTI DI MERITO			
Tipologia Edilizia	Superficie Comm. (mq)	Valore di Mercato all'attualità (€/mq)	Valore in € arrotondato
		Med	
Abitazioni civili	135,60	565 x 0,88 = 497,20	67.420,00

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

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

- Fm (Fitto mensile uguale ad un valore prossimo al valore medio, rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame) = **2,2 €/mq** , quindi in riferimento al nostro bene in esame avremo: **2,2 €/mq x 135,60 mq $\cong$ €. 300,00**
- **R.A.L. (Reddito Annuo Lordo)** = 300,00 € x 12 mesi = **3.600,00 €**
- **S (Spese, tasse, ecc.)** = R.A.L. x 20 % = 3.600,00 € x 20% = **720,00 €**
- **R.N. (Reddito Netto)** = R.A.L. - S = 3.600,00 € - 720,00 € = **2.880,00 €**

- **T (Tasso medio della redditività netta immobiliare rilevato in zona per immobili aventi stesse caratteristiche da verifiche eseguite è stimabile in) = 4,2%**
- **Vc (Valore di capitalizzazione) = R.N. / T = 2.880,00 € / 4,2% $\cong$ € 68.570,00**

LOTTO N° 1 costituito da: Unità abitativa ubicata in Bisaccia (AV) - Via Cavallerizza n. 107 - Foglio 32 - Part.Illa 1465 - Sub 1 - Pano T - C/2; Foglio 32 - Part.Illa 1090 - Sub 2 - Piano T - C/6; Foglio 32 - Part.Illa 1090 - Sub 3 - Piano 1 - A/4; Foglio 32 - Part.Illa 1482 - Sub 3 - Piano 1 - A/4.			
CRITERIO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO			
Tipologia Edilizia	Reddito Netto annuo in €.	Valore di Mercato all'attualità R.N./T	Valore in € arrotondato
	2.520,00	T = 4,0%	
Abitazioni civili		2.880,00 / 4,2%	68.570,00

Pertanto avremo che la VALUTAZIONE FINALE e quindi il VALORE DI MERCATO del bene sarà la media aritmetica dei valori riferiti ai tre criteri di stima adottati, come di seguito riportato:

VALORE DI MERCATO			
LOTTO N° 1 costituito da: Unità abitativa ubicata in Bisaccia (AV) - Via Cavallerizza n. 107 - Foglio 32 - Part.Illa 1465 - Sub 1 - Pano T - C/2; Foglio 32 - Part.Illa 1090 - Sub 2 - Piano T - C/6; Foglio 32 - Part.Illa 1090 - Sub 3 - Piano 1 - A/4; Foglio 32 - Part.Illa 1482 - Sub 3 - Piano 1 - A/4.			
STIMA Metodo Diretto Sintetico Comparativo	STIMA Per Punti di Merito	STIMA Per Capitalizzazione del Reddito	VALORE DI MERCATO MEDIO (arroton.)
Vd in €	Vm in €	Vc in €	(Vd+Vm+Vc)/3
68.478,00	67.420,00	68.570,00	68.000,00

LOTTO N° 2 costituito da: TERRENI ubicati in Bisaccia (AV) – Foglio 47 – Part.lle 315 /338
TERRENI ubicati in Lacedonia (AV) – Foglio 52 – Part.lle 102/122

Per la valutazione del terreno, si è fatto riferimento ai “**Valori Agricoli Medi**” della provincia (AV)
Annualità 2019 – REGIONE AGRARIA N. 4 desumibili dagli Uffici del territorio di Avellino/
Agenzia delle Entrate.

SUPERFICIE - CULTURA e VALORE TERRENO

RIFERIMENTO: Valori Agricoli Medi della provincia (AV) – Annualità 2019 – REGIONE AGRARIA N° 4

LOTTO N° 2 costituito da: TERRENI ubicati in Bisaccia (AV) – Foglio 47 – Part.lle 315 /338
TERRENI ubicati in Lacedonia (AV) – Foglio 52 – Part.lle 102/122

		TERRENI IN BISACCIA (AV)			
P.lla	mq	Cultura	Valore agricolo (€/Ha) Ag. Entr.	Valore agricolo €/mq	Valore in € arrotondato (P.lla)
47	2530	Seminativo	7.020,00	0,702	1.776,00
338	790	Bosco misto	4.200,00	0,42	332,00
		TERRENI IN LACEDONIA (AV)			
102	1540	Seminativo	7.020,00	0,702	1.081,00
122	7500	Seminativo	7.020,00	0,702	5.265,00
122	1200	Bosco misto	4.200,00	0,42	504,00
			Valore Totale Terreno		8.958,00

In sintesi il valore di mercato del Lotto N° 2 è:

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 2

LOTTO N° 2 costituito da: TERRENI ubicati in Bisaccia (AV) – Foglio 47 – Part.lle 315 /338
TERRENI ubicati in Lacedonia (AV) – Foglio 52 – Part.lle 102/122

TERRENI	Valore di Mercato in €
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N° 2	8.958,00

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

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

Conclusioni

Lo scrivente, in qualità di tecnico incaricato di redigere la perizia di stima, tenuto conto di quanto emerso nel rilievo degli immobili, avendone rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'ubicazione, l'esposizione e la consistenza, e tenuto conto delle contingenti situazioni del mercato immobiliare, ritiene di stimare il valore di mercato degli immobili in oggetto in ragione di:

LOTTO N° 1 “Unità Abitativa” Valore complessivo euro 68.000,00 (dico € sessantottomila/00);

LOTTO N° 2 “Terreni” Valore complessivo euro 8.958,00 (dico € ottomilanovecentocinquantotto/00);

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

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota.

5 Conclusioni del CTU

La presente relazione è depositata in via telematica.

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

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

Avellino, 05/06/2025

Il C.T.U
ing. Giancarlo Bevilacqua

6 Parte III - Elenco Allegati

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