

---

# TRIBUNALE DI AVELLINO

---

UFFICIO ESECUZIONI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Concilio Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 28/2024  
promossa da

\*\*\*\* ***Omissis*** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* ***Omissis*** \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                               | 3  |
| Premessa.....                                                                                               | 3  |
| CRONOLOGIA delle operazioni peritali .....                                                                  | 3  |
| verifica Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.....                                            | 4  |
| QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....                         | 4  |
| QUESITO n. 2: elenco ed individuazione dei beni componenti il LOTTO e descrizione materiale del lotto ..... | 6  |
| Consistenza .....                                                                                           | 11 |
| QUESITO n. 3: identificazione catastale del bene pignorato .....                                            | 12 |
| Dati Catastali ATTUALI .....                                                                                | 12 |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                                             | 12 |
| QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto.....                                                   | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                                    | 15 |
| QUESITO n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà .....                                                 | 15 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                | 15 |
| QUESITO n. 6: regolarità edilizio ed urbanistico .....                                                      | 16 |
| Normativa urbanistica .....                                                                                 | 16 |
| Regolarità edilizia .....                                                                                   | 17 |
| QUESITO n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile .....                                                 | 17 |
| QUESITO n. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....                                            | 18 |
| QUESITO n. 9: verifica beni pignorati su suolo demaniale.....                                               | 19 |
| QUESITO n. 10: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....                                      | 19 |
| QUESITO n. 11: spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso .....                      | 19 |
| QUESITO n. 12: valutazione dei beni .....                                                                   | 19 |
| QUESITO n. 13: valutazione della quota indivisa .....                                                       | 20 |
| QUESITO n. 14: certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e regime patrimoniale.....             | 20 |

## INCARICO

---

In data 11/05/2024, la sottoscritta Ing. Concilio Silvia, con studio in Via Rocchi, 71 - 84084 - Fisciano (SA), email [silvia.concilio82@gmail.com](mailto:silvia.concilio82@gmail.com), PEC [silvia.concilio@ordingsa.it](mailto:silvia.concilio@ordingsa.it), Tel. 089 95 23 31, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione in villini ubicata a Volturara Irpina (AV) - Via Contrada Occhitelli, 5, piani S1-T-1 (Coord. Geografiche: 40° 53' 12" N 14° 55' 29" E)
- **Bene N° 2** – Autorimessa ubicato a Volturara Irpina (AV) - Via Contrada Occhitelli, 5, piano S1 (Coord. Geografiche: 40° 53' 12" N 14° 55' 29" E)

## CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

---

- **11.05.2024:** Conferimento incarico da parte del G.E. dott. Astianatte de Vincentis;
- **15.05.2024:** Accettazione di incarico e giuramento telematico;
- **24.05.2024:** Richiesta documentazione a mezzo PEC Ufficio Servizi Demografici e dello Stato Civile del Comune di Volturara Irpina (AV); richiesta evasa in data 27.05.2024;
- **27.05.2024:** Invio comunicazioni data inizio operazioni peritali, tramite raccomandata A/R ai debitori e tramite indirizzo pec al creditore procedente;
- **06.06.2024:** Richiesta a mezzo PEC Agenzia delle Entrate di Avellino: richiesta informazioni circa l'esistenza di contratti di locazione; richiesta acquisita in data 14.06.2024 con prot. n. 69319;
- **06.06.2024:** Acquisizione copia di visura catastale, estratto di mappa e planimetria attraverso la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- **11.06.2024:** Contattata dall'avv. Tirella, in nome e per conto dei debitori, per rinvio inizio operazioni peritali al giorno 20.06.2024;
- **20.06.2024:** Inizio operazioni peritali presso gli immobili oggetto del procedimento siti nel Comune di Volturara Irpina (AV) alla via Contrada Occhitelli n. 5. Rilievo metrico e fotografico dell'immobile;
- **26.06.2024:** Richiesta documentazione a mezzo PEC Ufficio Servizi Demografici e dello Stato Civile del Comune di Volturara Irpina (AV); richiesta evasa in data 28.06.2024;
- **28/29.06.2024:** Ispezione ipotecaria attraverso la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate sui beni e sui soggetti a favore e contro;
- **05.07.2024:** Richiesta a mezzo pec di accesso agli atti presso Ufficio Tecnico (assunta al prot. n. 5567 del 08.07.2024) e CDU presso Ufficio Urbanistica (assunta al prot. n. 5881 del 18.07.2024) del Comune di Volturara Irpina (AV).
- **24.07.2024:** Accesso presso Ufficio Tecnico del Comune di Voltura Irpina (AV): visione dei fascicoli e ritiro CDU;
- **29.07.2024:** Accesso presso Ufficio Tecnico del Comune di Voltura Irpina (AV): restituzione dei fascicoli;

- **07.09.2024:** Invio Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

## VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 c.p.c

---

Si attesta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio dott. Niccolò Tiecco datata 14.03.2024.

Ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., comma 2, la documentazione presente in atti è estesa al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento ed è idonea e completa, pertanto si è proceduto allo svolgimento della perizia. Si precisa che sugli immobili pignorati non gravano altre procedure esecutive in corso.

Per quanto concerne i dati catastali degli immobili pignorati, in detta certificazione notarile vengono riportati i dati catastali attuali ma non quelli catastali storici dei terreni sui quali è stato realizzato il fabbricato. La cronistoria dei dati catastali è stata integrata dalla sottoscritta e riportata in risposta al Quesito n.3.

Infine, occorre precisare che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Al fine di accertare il regime patrimoniale dei debitori la scrivente ha presentato istanza in data 24.05.2024, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Volturara Irpina (AV). Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che gli esecutati hanno contratto matrimonio a Capodrise (CE) il 18.02.1999 in comunione legale dei beni, in mancanza di ogni annotazione al riguardo. A margine dell'atto di matrimonio non risulta, infatti, riportata alcuna annotazione (Allegato n.6). Da ulteriore controllo effettuato presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Capodrise (CE) si conferma l'assenza di annotazione al margine del certificato.

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

---

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Volturara Irpina (AV) alla via Contrada Occhitelli, 5 e più precisamente:

- **Bene N° 1** – in Catasto Fabbricati di detto Comune: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Bene N° 2** – in Catasto Fabbricati di detto Comune: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La titolarità dei beni:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Piena Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Piena Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Piena Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Piena Proprietà 1/2)

Gli identificativi catastali dell'immobile corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione. I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di provenienza trascritto a loro favore.

L'immagine seguente individua i beni oggetto di pignoramento.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Fig. 1: Immagine di STIMATRIX® forMaps individuazione del fabbricato



Fig. 2: Vista aerea del fabbricato su via Contrada Occhitelli (immagine di Google earth)

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati, si individua un **UNICO LOTTO** formato dai seguenti beni:

|      | Catasto Fabbricati (CF) |                         |                         |      |                     |           |        |                   |                                                                             |          |        |          |
|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------|---------------------|-----------|--------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------|--------|----------|
| Bene | Dati identificativi     |                         |                         |      | Dati di classamento |           |        |                   |                                                                             |          |        |          |
|      | Sezione                 | Foglio                  | Part.                   | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie catastale                                                        | Rendita  | Piano  | Graffato |
| 1    |                         | ****<br>Omissis<br>**** | ****<br>Omissis<br>**** | 1    |                     | C/6       | U      | 41 m <sup>2</sup> |                                                                             | 65,64 €  | S1     | NO       |
| 2    |                         | ****<br>Omissis<br>**** | ****<br>Omissis<br>**** | 2    |                     | A/7       | U      | 9,5 vani          | Totale: 246 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 236 m <sup>2</sup> | 613,29 € | S1-T-1 | NO       |

L'area su cui insiste il fabbricato, p.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sita alla via Contrada Occhitelli n. 5 del Comune di Voltura Irpina (SA) confina:

- a Nord-Est con p.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in capo ad altra ditta;
- a Sud-Est con p.lle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in capo alla stessa ditta ma non oggetto di pignoramento;
- a Nord-Ovest con p.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in capo ad altra ditta;

- a Sud-Ovest con p.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in capo ad altra ditta.  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Fig. 3: Immagine di STIMATRIX® forMaps individuazione dei confini**

## QUESITO n. 2: elenco ed individuazione dei beni componenti il LOTTO e descrizione materiale del lotto

---

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Volturara Irpina (AV) alla via Contrada Occhitelli, 5 e più precisamente:

- **Bene N° 1** – in Catasto Fabbricati di detto Comune: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Bene N° 2** – in Catasto Fabbricati di detto Comune: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I cespiti pignorati ed oggetto di stima, indicati nel prosieguo come un UNICO LOTTO, consistono in un fabbricato ad uso residenziale, con corte di pertinenza esclusiva, siti nel Comune di Volturara Irpina (AV) alla via Contrada Occhitelli civ. 5, in zona prevalentemente agricola. L'immobile è stato costruito come fabbricato rurale negli anni '90 con struttura portante verticale in muratura e solai in cemento armato precompresso misto a laterizi e si sviluppa su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo). Le opere di finitura e il cambio di destinazione d'uso a fabbricato residenziale risalgono, invece, agli anni 2010/2011.

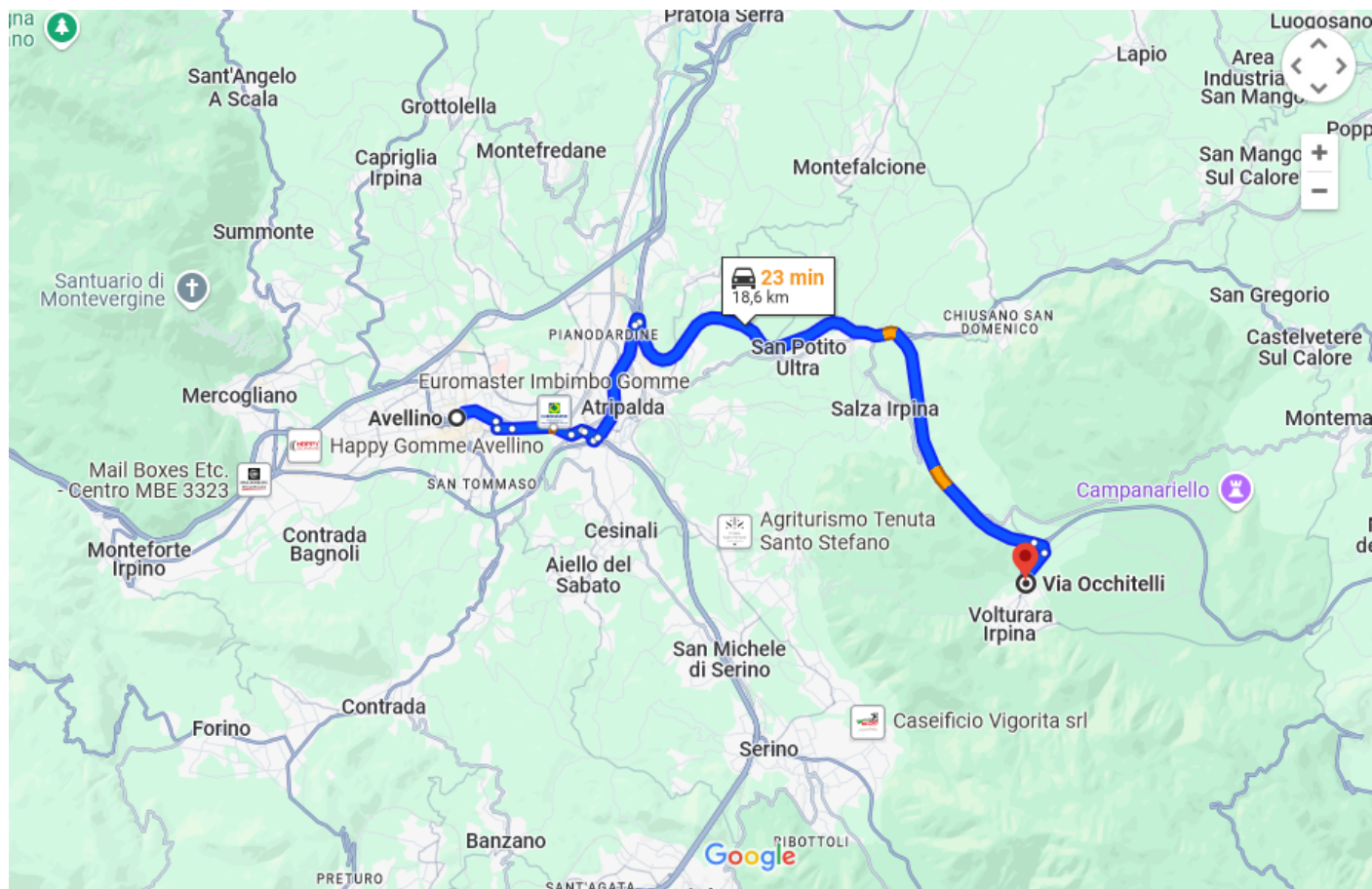
La copertura è a falde con inclinazione massima del 35%.

Il fabbricato all'esterno si presenta rifinito con intonaco di tipo civile e rifiniture di buona qualità come mostra la documentazione fotografica allegata (Allegato n. 12).



**Fig. 4: Prospetto Sud-Est del fabbricato**

All'immobile si giunge percorrendo la strada statale SS 7 proveniente da Atripalda e diretta verso Volturara Irpina. L'accesso al fabbricato avviene attraverso una stradina sterrata e carrabile da via Contrada Occhitelli.



Verificata la completezza degli atti contenuti nel fascicolo R.G.E. n. 28/2024, in data 27.05.2024 è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13.06.2024 alle ore 16:00 presso gli immobili oggetto di procedimento, dandone comunicazione con lettera raccomandata A.R. ai debitori e tramite indirizzo pec c/o \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al creditore procedente e al custode immobiliare Avv. Cesare Fiorentino (Allegato n.1). In data 11.06.2024 la sottoscritta è stata contattata dall'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in nome e per conto dei debitori per comunicare la loro indisponibilità per il giorno fissato e, sentito il custode, il sopralluogo è stato rinviato al giorno 20.06.2024 alle ore 16:00 avendone dato comunicazione a tutte le parti interessate.

In data 20.06.2024, la scrivente si recava, coadiuvata per i rilievi materiali dal proprio collaboratore ing. junior Silvio Concilio, presso gli immobili pignorati e siti nel Comune di Volturara Irpina (AV) alla via Contrada Occhitelli civ. 5. Oltre alla sottoscritta ed al proprio collaboratore erano presenti: il debitore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che dichiarava di essere ivi residente. Gli stessi consentivano alla sottoscritta di effettuare un dettagliato rilievo metrico e fotografico del fabbricato.

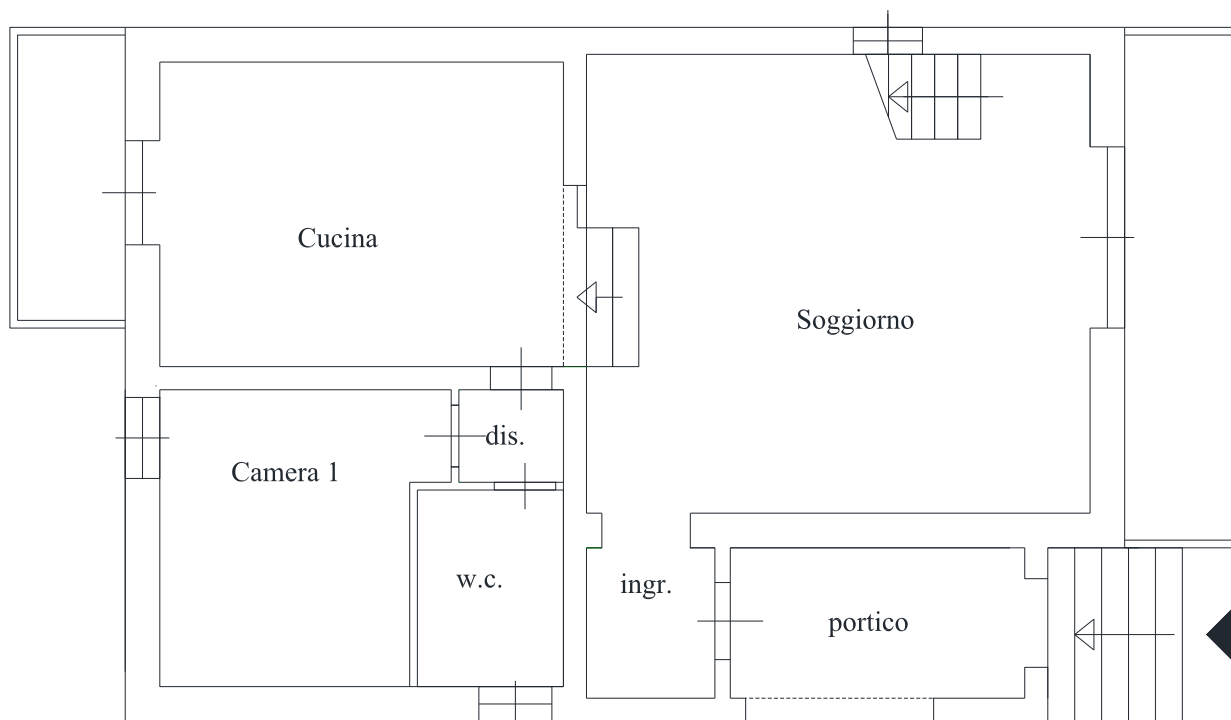
Il fabbricato è una struttura isolata, libera sui quattro lati, circondata da un'area di pertinenza di circa 1000.00 mq, in parte pavimentata e in parte sistemata a verde. Al piano rialzato di altezza netta interna di 2.80 m adibito ad abitazione, si accede direttamente dal lato S-E dell'edificio, superando pochi gradini e passando attraverso un portico coperto.

Il piano allo stato attuale si compone di:

- Ingresso/portico di superficie di circa 11.00 mq (cfr. Alleg. n.12: foto 7);
- Soggiorno di superficie 38.97 mq (cfr. Alleg. n.12: foto 8 e 9), ambiente di altezza netta interna 3.30 m dotato di finestra di dimensioni 0.90x1.20 mq; porta finestra di dimensioni 2.35x3.00 mq e balcone rivestito in grès porcellanato con affaccio sul lato S-E del lotto (cfr. Alleg. n.12: foto 15);
- Cucina di superficie 20.74 mq, a cui si accede superando tre scalini alti 17.0 cm, dotata di porta finestra di dimensioni 1.35x2.30 mq e balcone rivestito in grès porcellanato con affaccio sul lato N-O del lotto (cfr. Alleg. n.12: foto 11);

- Camera da letto 1 di superficie di 13.16 mq dotata di finestra di dimensioni 1.05x1.20 mq (cfr. Alleg. n.12: foto 10);
- w.c. di dimensioni 4.84 mq, dotato di finestra di dimensioni 0.95x1.20 mq (cfr. Alleg. n.12: foto 12);
- disimpegno di dimensioni 1.63 mq.

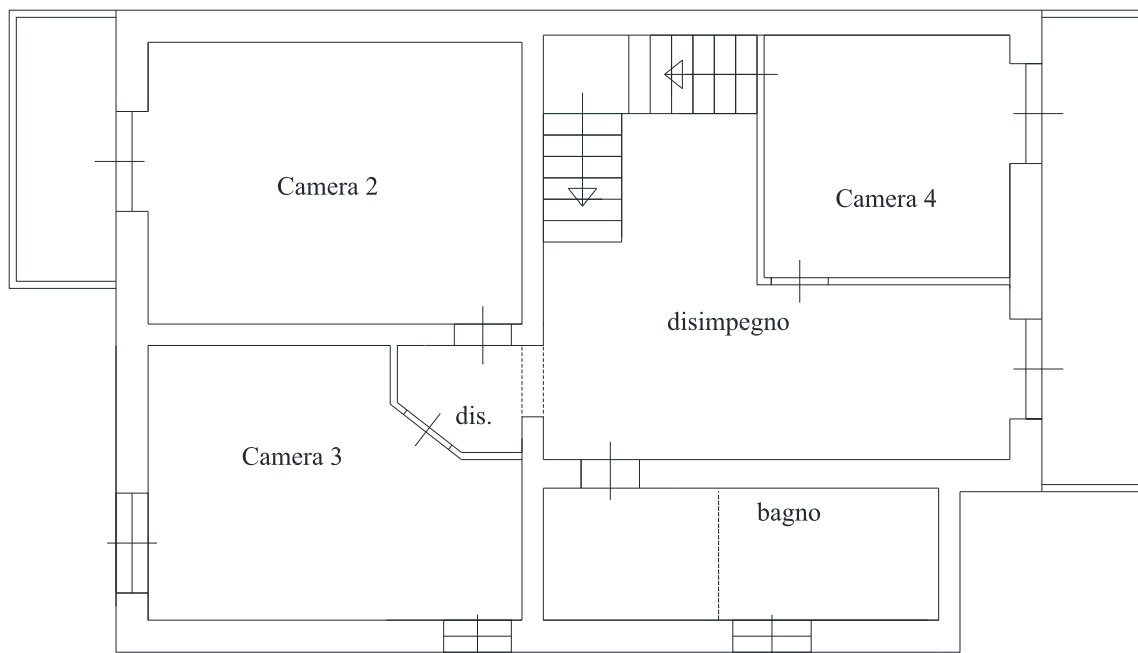
Piano RIALZATO H= 2,80m



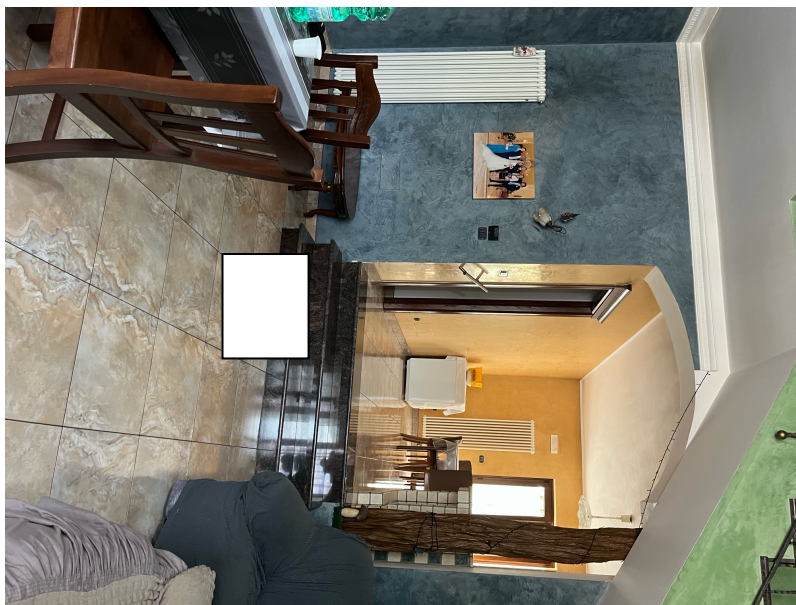
La scala interna in c.a. con rampa ad L conduce al piano primo di altezza netta interna 2.80 m, destinato alla zona notte e che si compone dei seguenti ambienti:

- Camera da letto 2 di superficie 20.74 mq (cfr. Alleg. n.12: foto 16) dotata di porta finestra di dimensione 1.40x2.30 mq e di balcone rivestito in grès porcellanato con affaccio sul lato N-O del lotto.
- Camera da letto 3 di superficie 17.64 mq (cfr. Alleg. n.12: foto 17) dotata di finestra di dimensione 1.40x1.20 mq.
- Camera da letto 4 di superficie 11.73 mq, dotata di porta finestra di dimensione 1.40x2.30 mq e di balcone rivestito in grès porcellanato con affaccio sul lato S-E del lotto (cfr. Alleg. n.12: foto 19 e 22).
- Bagno di superficie 10.27 mq (cfr. Alleg. n.12: foto 18) dotato di finestra di dimensione 0.95x1.10 mq;
- disimpegno di superficie 21.27 mq dotata di porta finestra di dimensione 1.40x2.30 mq e di balcone rivestito in grès porcellanato con affaccio sul lato S-E del lotto (cfr. Alleg. n.12: foto 22).
- disimpegno di dimensioni 2.31 mq.

Piano PRIMO H= 2,80m



Tutti gli ambienti sono dotati di finestra e/o porta-finestra con infisso in alluminio anodizzato con doppio vetro e persiane alla romana ad apertura manuale e solo alcune presentano zanzariera (cfr. Alleg. n.12: foto 14). La pavimentazione è realizzata con mattonelle in grès porcellanato di dimensione 50x50 di colore chiaro; le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura di tipo civile, con colori prevalentemente tenui, sono in buono stato di conservazione.



**Fig. 6: Cucina/soggiorno del piano rialzato**

Le porte interne sono in legno con apertura ad un battente (cfr. Alleg. n.12: foto 20). L'appartamento è dotato di impianti idrico-sanitario ed elettrico, di tipo ordinario, funzionante. L'Acqua calda sanitaria e il riscaldamento sono prodotti da una stufa a legna presente nel piano seminterrato (cfr. Alleg. n.12: foto 25). È caratterizzato da buone condizioni di illuminazione, ha finiture interne di buona qualità.

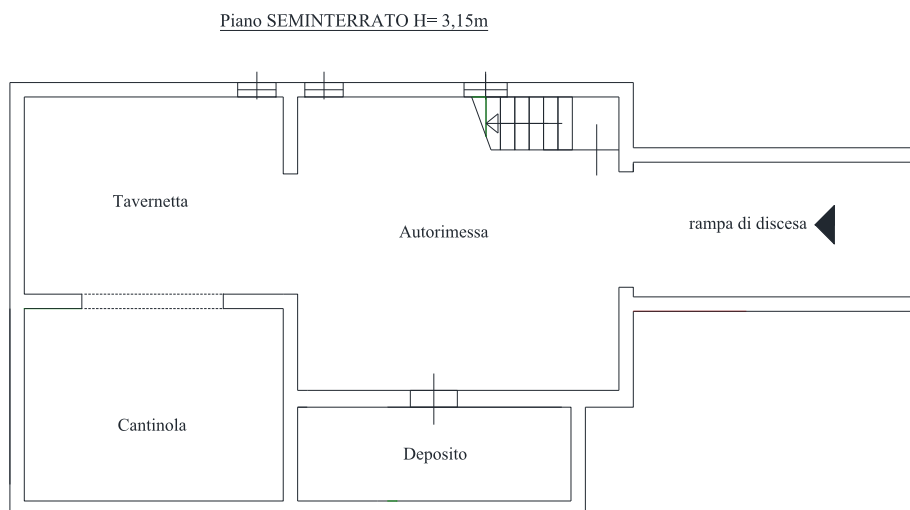
La scala interna di collegamento del piano rialzato con il primo è rivestita in granito rosso e parapetto in ferro battuto.

La stessa scala interna, lasciata rustica (cfr. Alleg. n.12: foto 23), conduce al piano seminterrato di altezza netta interna 3.15 m per una parte e 2.65 m per l'altra e che risulta pavimentato ma non intonacato e tinteggiato per quanto riguarda l'estradosso del solio, le pareti, invece, sono rivestite in pietra (cfr. Alleg. n.12: foto 24).

Il piano si compone dei seguenti ambienti:

- tavernetta di superficie 22.14 mq ed altezza netta interna di 3.15 m utilizzata allo stato attuale come deposito di attrezzatura agricola (cfr. Alleg. n.12: foto 24).
- locale cantinola di superficie 21.60 mq ed altezza netta interna di 3.15 (utilizzata allo stato attuale come deposito di attrezzatura agricola (cfr. Alleg. n.12: foto 26).
- autorimessa di superficie 40.77 mq ed altezza netta interna di 2.65 (cfr. Alleg. n.12: foto 28).

Al piano seminterrato vi si accede anche attraverso una rampa di discesa carrabile larga 2.80 m (cfr. Alleg. n.12: foto 27).



Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di colore rosso, localmente si segnalano delle scrostature di intonaco specie in prossimità degli sbalzi (cfr. Alleg. n.12: foto 15).

## CONSISTENZA

| Destinazione                                    | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione piano T                              | 79,34 mq         | 99,25 mq         | 1,00         | 99,25 mq                 | 2,80 m  | T     |
| Abitazione piano I                              | 83,96 mq         | 112,41 mq        | 1,00         | 112,41 mq                | 2,80 m  | I     |
| Locali accessori (collegati ai vani principali) | 54,85 mq         | 67,15 mq         | 0,35         | 23,50 mq                 | 3,15 m  | S1    |
| Balcone scoperto                                | 31,95 mq         | 31,95 mq         | 0,25         | 7,99 mq                  | 0,00 m  | T - 1 |
| Portico                                         | 11,00 mq         | 11,00 mq         | 0,25         | 2,75 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Box collegato ai vani principali                | 40,77 mq         | 44,50 mq         | 0,60         | 26,70 mq                 | 2,65 m  | S1    |
| Corte pertinenziale                             | 90,00 mq         | 90,00 mq         | 1            | 90,00 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:                |                  |                  |              | 362,60 mq                |         |       |

|                                              |                  |          |
|----------------------------------------------|------------------|----------|
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>362,60 mq</b> |          |

La superficie convenzionale è stata ottenuta sommando alla superficie dei vani principali e accessori diretti dell'abitazione (ottenuta misurando la superficie coperta a lordo delle murature esterne fino ad uno spessore di 50.0 cm), la superficie omogenizzata delle pertinenze ad uso esclusivo mediante l'utilizzo di coefficienti di ragguaglio così come indicato nel D.P.R. n. 138 del 23.03.1998 e s.mm.ii..

Nel caso specifico per le pertinenze esclusive di ornamento è applicato: per i balconi scoperti, comunicanti con i vani principali e poco maggiore del limite 25.0 mq, un coefficiente di omogeneizzazione nella misura del 25%; per la superficie del portico un coefficiente di omogeneizzazione nella misura del 25%; per la superficie scoperta (area a verde e similari) un coefficiente di omogeneizzazione nella misura del 10% della superficie e fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (misurata a lordo delle murature interne ed esterne) e nella misura del 2% per la superficie eccedente tale limite. Per quanto concerne le superficie delle pertinenze accessorie (locali deposito a servizio del fabbricato e collegati ai vani principali) è computata nella misura del 35%.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) e la sottoscritta quantifica una spesa di € 250,00 per l'acquisizione dello stesso.

Inoltre, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico ed idrico.

### **Stato conservativo**

Il fabbricato presenta finiture interne ed esterne di buona qualità, mantenuto in buono stato di conservazione. Anche la corte di pertinenza esclusiva, in parte pavimentata ed in parte a verde, è in buono stato di manutenzione.

## **QUESITO n. 3: identificazione catastale del bene pignorato**

### **DATI CATASTALI ATTUALI**

| <b>Catasto Fabbricati (CF)</b> |                         |                         |             |                            |                  |               |                    |                                                                                |                |              |                 |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| <b>Dati identificativi</b>     |                         |                         |             | <b>Dati di classamento</b> |                  |               |                    |                                                                                |                |              |                 |
| <b>Sezione</b>                 | <b>Foglio</b>           | <b>Part.</b>            | <b>Sub.</b> | <b>Zona Cens.</b>          | <b>Categoria</b> | <b>Classe</b> | <b>Consistenza</b> | <b>Superficie catastale</b>                                                    | <b>Rendita</b> | <b>Piano</b> | <b>Graffato</b> |
|                                | ****<br>Omissis<br>**** | ****<br>Omissis<br>**** | 1           |                            | C/6              | U             | 41 m <sup>2</sup>  |                                                                                | 65,64 €        | S1           | NO              |
|                                | ****<br>Omissis<br>**** | ****<br>Omissis<br>**** | 2           |                            | A/7              | U             | 9,5 vani           | Totale: 246 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte: 236 m <sup>2</sup> | 613,29 €       | S1-T-1       | NO              |

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 08/06/1978 al 10/03/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 9, Part. 188<br>Qualità Semin. Arbor<br>Cl.2, Sup. 24 are 63 ca                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Dal 10/03/1992 al 04/12/2001 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 9, Part. 188<br>Qualità Semin. Arbor<br>Cl.2, Sup. 24 are 63 ca                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Dal 04/12/2001 al 03/12/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 9, Part. 1211<br>Qualità Semin. Arbor<br>Cl.2, Sup. 12 are 35 ca                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Dal 03/12/2007 al 24/11/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 9, Part. 1211<br>Qualità Semin. Arbor<br>Cl.2, Sup. 12 are 35 ca                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Dal 24/11/2010 al 17/02/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 1702, Sub. 1<br>Categoria F3<br>Piano S1<br>Graffato NO                                                                                                           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 1702, Sub. 2<br>Categoria F3<br>Piano S1-T-1<br>Graffato NO                                                                                                                                                |
| Dal 17/02/2012 al 06/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 1702, Sub. 1<br>Categoria C6<br>Cl. U, Cons. 41 m <sup>2</sup><br>Superficie catastale<br>Totale: 45 m <sup>2</sup><br>Rendita € 65,64<br>Piano S1<br>Graffato NO | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 1702, Sub. 2<br>Categoria A7<br>Cl. U, Cons. 9,5 vani<br>Superficie catastale<br>Totale: 246 m <sup>2</sup> Totale:<br>escluse aree scoperte:<br>236 mq<br>Rendita € 613,29<br>Piano S1-T-1<br>Graffato NO |

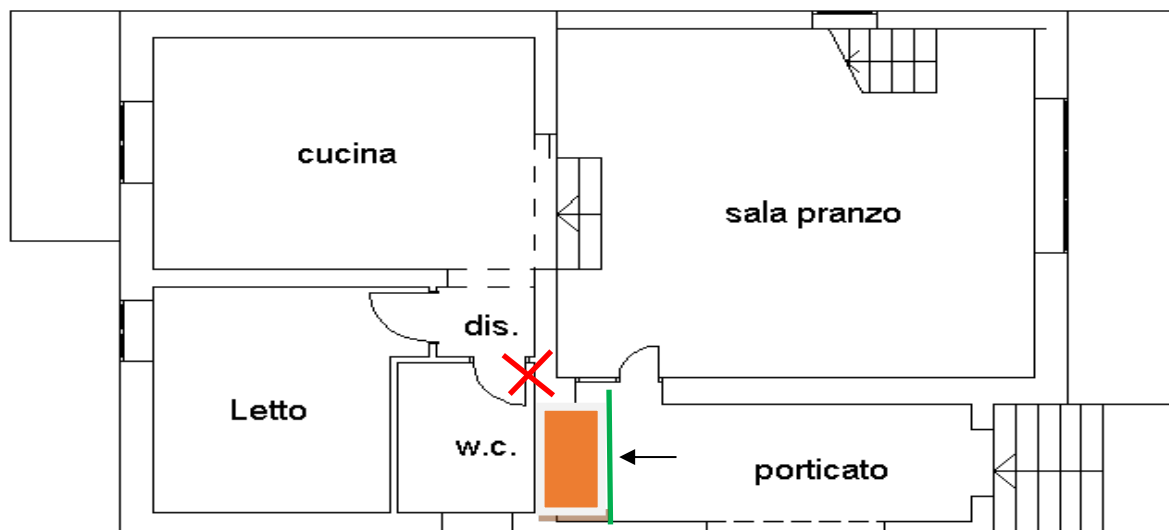
Nota: Le visure catastali dei cespiti riportano come intestataria la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza specificare che si tratta di proprietà in regime di comunione dei beni.

### **Corrispondenza catastale**

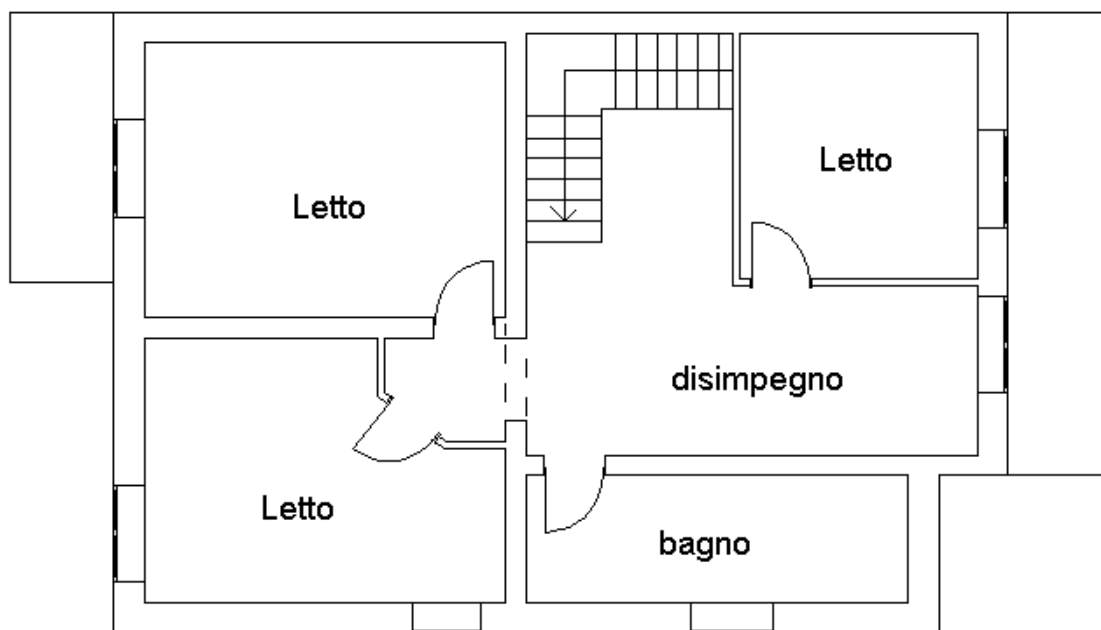
Gli identificativi catastali dell'immobile corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.  
In data 06/06/2024, la scrivente nella qualità di esperto, provvedeva ad acquisire le planimetrie catastali dei cespiti pignorati attraverso la piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

In allegato alla presente relazione (Allegato n.3 e n.4) si riportano le planimetrie, le visure storiche e lo stralcio del foglio di mappa acquisiti presso l'Ufficio Provinciale di Avellino – Territorio.

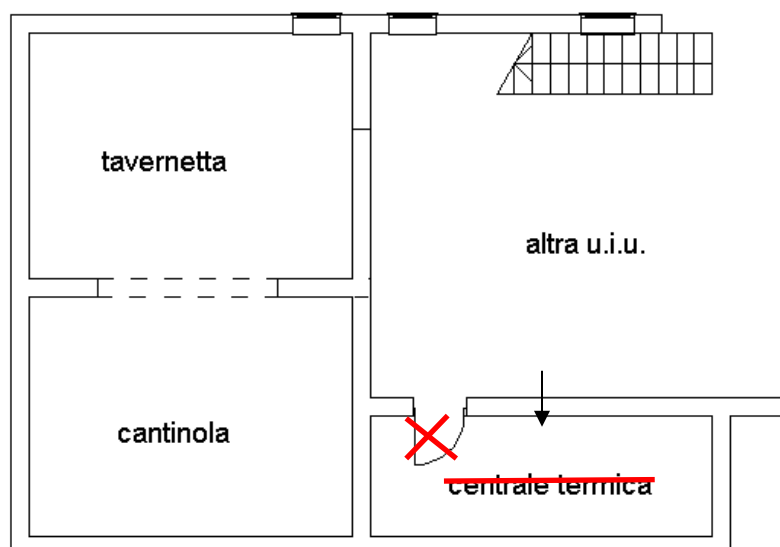
In sede di sopralluogo, effettuato in data 20.06.2024, si è potuto rilevare che le planimetrie catastali presenti agli atti corrispondono allo stato reale dei luoghi salvo piccole difformità:  
- piano rialzato: spostamento della porta d'ingresso sul portico, di conseguenza, una parte del portico (superficie di circa 3.26 mq) è stata chiusa con aumento di volume; Tale intervento, come meglio affrontato al Quesito n.6, non è sanabile urbanisticamente per l'aumento di volume, quindi, per l'emissione del decreto di trasferimento si rende necessario ripristinare lo stato dei luoghi così come riportato sulla scheda catastale;



- piano primo: esatta corrispondenza dello stato dei luoghi rilevato alla planimetria catastale;



- piano seminterrato: il vano indicato in planimetria catastale "centrale termica" è un deposito e la porta d'ingresso è stata leggermente spostata; Per l'emissione del decreto di trasferimento si rende necessario l'aggiornamento in catasto presentando la Denuncia di Variazione Catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.



QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto

## LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di fabbricato residenziale, compreso di autorimessa, ubicato in Voltura Irpina (AV) alla via contrada Occhitelli n. 5; è composto da 3 livelli (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo), confina con p.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Nord-Est, con p.lle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Sud-Est, con p.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Nord-Ovest, con p.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Sud-Ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Voltura Irpina (AV) al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 42 del 12/08/1992 oltre DIA n. 29/2010 e n. 10/2011, cui è conforme lo stato dei luoghi tranne che per lo spostamento di n. 2 porte.

PREZZO BASE D'ASTA euro 150.000,00;

QUESITO n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                               |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/09/2004 al 06/09/2024 | **** Omissis **** | Decreto di trasferimento immobili                  |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Tribunale di Avellino                              | 29/09/2004 | 2969          |             |
|                              |                   | Trascrizione                                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino | 25/10/2004 | 20228         | 15444       |

|                              |                   | Registrazione                                      |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                   | Presso                                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Avellino                                           | 19/10/2004 | 1522          |             |
| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                               |            |               |             |
| Dal 10/03/1992 al 29/09/2004 | **** Omissis **** | Atto di compravendita                              |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio dott. Angelo Garruso                        | 10/03/1992 | 49291         |             |
|                              |                   | Trascrizione                                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino | 03/04/1992 | 4823          | 4114        |
|                              |                   | Registrazione                                      |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Avellino                                           | 23/03/1992 | 896           |             |

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà, per l'intera quota, degli esecutati in regime di comunione legale. I terreni sui quali il fabbricato è stato edificato gli sono pervenuti, con decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Avellino il 29.09.2004. Al decreto di trasferimento ha fatto seguito atto di rettifica del Tribunale di Avellino il 03.12.2007, rep. n. 3838, trascritto il 12.12.2007 ai nn. 26888/17770 con cui viene precisata l'esatta superficie e consistenza catastale. Nello specifico con tale decreto viene trasferito agli esecutati il terreno p.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di are 12.35 seminativo arborato, classe 2, R.D. € 6,70 e R.A. € 1,59 dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La p.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deriva dal frazionamento della p.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (frazionamento del 05/04/1993 prat. n. 340291 in atti dal 04/12/2011), particella pervenuta ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita del 10/03/1992.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Per quanto attiene le visure ipotecarie, per immobile e per soggetto (a favore e contro), la documentazione estesa al ventennio, acquisita dalla sottoscritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Avellino, è idonea e completa.

## QUESITO n. 6: regolarità edilizio ed urbanistico

### NORMATIVA URBANISTICA

La certificazione rilasciata alla scrivente in data 24.07.2024 (Allegato n.7) dal Settore Tecnico del Comune di Volturara Irpina (AV), in riscontro all'istanza presentata in data 05.07.2024 acquisita in data 18.07.2024 Prot. n. 5881, attesta che la p.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, secondo il vigente Programma di Fabbricazione vigente ha la seguente destinazione urbanistica: "Zona Agricola esterna E2". Attesta, inoltre, che ricade in prossimità del vallone "Morra-Acquameroi" – Aree tutelate per Legge (art. 142 D.Lgs. 42/2004).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di indagare sulla regolarità edilizia ed urbanistica dei cespiti pignorati, la sottoscritta ha presentato, in data 05.07.2024, istanza di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Volturara Irpina, dalla quale sono emerse le seguenti informazioni:

VERIFICA SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA  
L'immobile allo stato attuale risulta conforme ai seguenti titoli edilizi:  
- Concessione Edilizia n. 42/92 prot. n. 1968 rilasciata alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 12.08.1992 per la costruzione di un fabbricato rurale e relativa sistemazione esterna;  
- DIA 29/2010 prot. n. 4157 presentata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 24.06.2010 per il completamento dei lavori di finitura interna ed esterna;  
- DIA 10/2011 prot. n. 3981 presentata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 26.07.2011 Piano Casa per mutamento della destinazione d'uso di alcuni locali senza opere, da fabbricato rurale a fabbricato residenziale.

DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Il certificato di agibilità del cespite pignorato non è stato reperito agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Lo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta in data 20.06.2024 (Allegato n. 11) risulta conforme ai suindicati titoli edilizi salvo piccole difformità:

- 1) piano rialzato: spostamento della porta d'ingresso sul portico, di conseguenza, una parte del portico (superficie di circa 3.26 mq) è stata chiusa con aumento di volume; tale intervento, non è sanabile urbanisticamente per l'aumento di volume in quanto ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 l'autorizzazione in sanatoria non può essere rilasciata successivamente alla realizzazione anche parziale dell'intervento.
- 2) piano seminterrato: la porta d'ingresso è stata leggermente spostata.
- Per l'emissione del decreto di trasferimento per quanto riguarda il p.to 1) si rende necessario ripristinare lo stato dei luoghi; per il p.to 2) si rende necessario presentare all'UTC una CILA in sanatoria e l'aggiornamento in catasto presentando la Denuncia di Variazione Catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, ma data l'esiguità dell'intervento (spostamento di una porta interna) si suggerisce anche per questo punto di ripristinare lo stato dei luoghi.

## QUESITO n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato risulta occupato da terzi senza titolo. Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato senza titolo dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio dei debitori esecutati, così come egli stesso ha dichiarato, oltre che confermato dallo stesso debitore presente. Il Certificato di Residenza acquisito dalla sottoscritta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Volturara Irpina (AV) il 28/06/2024 (Allegato n.6), attesta che:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

è residente nel Comune di Volturara Irpina (AV) con abitazione in via Contrada Occhitelli civ. 5 dalla data del 01.06.2020 (informazione quest'ultima reperita dall'ufficio per le vie brevi) e che egli risulta l'unico componente della sua famiglia come confermato dal Certificato di Stato di Famiglia acquisito dalla sottoscritta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Volturara Irpina (AV) il 28/06/2024 (Allegato n.6).

Non risultano in essere contratti di locazione che delimitino la piena fruibilità del cespite, come da esito della richiesta effettuata dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate in data 06.06.2024 e assunta al prot. n. 69319 del 14.06.2024 oltre la visura ipotecaria estesa al ventennio anteriore il pignoramento.

Il più probabile canone di locazione di mercato corrisponde alla somma di € 500.00/mese come da consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate riferite al II semestre del 2023 e informazioni reperite presso agenzie immobiliari della zona.

Per quanto concerne l'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante la scrivente ritiene di indicare un valore in misura ridotta e pari a € 300.00/mese anche in considerazione del fatto che locazioni di questo tipo di immobile non trovano mercato in zona.

## QUESITO N. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Avellino il 01/09/2011  
Reg. gen. 15639 - Reg. part. 1523  
Quota: 1/1  
Importo: € 254.894,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 127.447,20  
Rogante: Baldari Leonardo  
Data: 31/08/2011  
N° repertorio: 44663  
N° raccolta: 18017  
Note: Il costo relativo alla cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di Banco di Napoli S.p.A. è pari ad € 35,00 per la tassa ipotecaria.

### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Avellino il 16/05/2013  
Reg. gen. 8509 - Reg. part. 6867  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Avellino il 14/08/2015  
Reg. gen. 12673 - Reg. part. 10689  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Avellino il 06/10/2016  
Reg. gen. 15785 - Reg. part. 13075  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Nota: i suddetti pignoramenti hanno originato altre procedure esecutive dinanzi al Tribunale di Avellino che risultano archiviate.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Avellino il 13/03/2024

Reg. gen. 4597 - Reg. part. 3862

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Nota: Tale formalità è quella che ha dato origine alla procedura esecutiva con incarico si stima alla sottoscritta.

Il costo relativo alla cancellazione di ciascun pignoramento immobiliare è pari a € 294,00 così ripartito: - Tassa ipotecaria: € 35,00 - Imposta di bollo: € 59,00 - Imposta ipotecaria: € 200,00.

| <b>Oneri</b>                                                                                                             | <b>di</b> | <b>cancellazione</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| Il costo complessivo relativo alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli che gravano il bene è pari a € 1211,00. |           |                      |

#### **QUESITO n. 9: verifica beni pignorati su suolo demaniale**

---

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

#### **QUESITO n. 10: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sul bene pignorato.

#### **QUESITO n. 11: spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso**

---

L'immobile oggetto di stima non risulta inserito in un contesto condominiale.

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale, con corte di pertinenza esclusiva, che si sviluppa su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo). Si precisa che sugli immobili pignorati non gravano altre procedure esecutive in corso.

#### **QUESITO n. 12: valutazione dei beni**

---

Il valore di mercato dei beni pignorati che costituiscono un UNICO LOTTO è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della zona. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili. Scopo della presente stima è di determinare il più probabile valore di mercato inteso come la quotazione che il bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita.

La stima del bene oggetto di procedimento è svolta seguendo il procedimento “sintetico-comparativo” utilizzando i dati della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate al sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) (Allegato n.10), dallo stesso sito si è proceduto alla Consultazione dei valori immobiliari dichiarati in riferimento ad atti di compravendita riguardanti immobili residenziali e ricadenti nella stessa zona oltre che svolgendo indagini presso le agenzie immobiliari a servizio della zona per informazioni circa il mercato immobiliare locale.

STIMA SULLA BASE DEI DATI O.M.I. (2° semestre 2023) Provincia: AVELLINO Comune: Volturara Irpina Fascia/zona: Periferica Codice zona: D1 Microzona catastale: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Valore di mercato (€/mq): 460-560 Superficie convenzionale lorda (mq): 362,60. Il parametro di riferimento utilizzato per la stima è il prezzo unitario del metro quadrato di superficie convenzionale lorda (valutata al paragrafo consistenza) e per uno stato di conservazione dell'immobile normale. Si ritiene di riferirsi ad un valore unitario leggermente più basso del valore medio e pari a Vu = 490,00 €/mq, poiché l'immobile si trova quasi a confine con la zona extraurbana, parte rurale del Comune, dove i prezzi unitari sono leggermente più bassi.

VALUTAZIONI AGENZIE IMMOBILIARI Sentite più agenzie immobiliari operanti nella stessa zona, considerato lo stato in cui si trova l'immobile, della sua posizione decentrata, di recenti vendite nella stessa zona si giunge ai medesimi risultati.

| Identificativo corpo                                                                                                                                                                                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> –<br>Fabbricato residenziale<br>Volturara Irpina (AV) -<br>Via contrada Occhitelli, 5,<br><br><b>Bene N° 2</b> -<br>Autorimessa<br>Volturara Irpina (AV) -<br>Via contrada Occhitelli, 5, | 362,60 mq                | 490,00 €/mq     | € 177.674,00       | 100,00%          | € 177.674,00 |
| Valore di mercato stimato:                                                                                                                                                                                 |                          |                 |                    |                  | € 177.674,00 |

Tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata oltre che della non immediata disponibilità dell'immobile si ritiene che il valore da porre a base d'asta possa essere lievemente ridotto e pari a:

**Prezzo base d'asta: € 150.000,00**

**QUESITO n. 13: valutazione della quota indivisa**

L'immobile oggetto di stima è in comproprietà tra i debitori esecutati sig\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 e sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2. Essendo l'immobile aggredito per intero, non sussistono i presupposti per la predisposizione di un progetto di divisione in natura del bene.

**QUESITO n. 14: certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e regime patrimoniale**

I Certificati di Residenza acquisiti dalla sottoscritta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Volturara Irpina (AV) il 27/05/2024 (Allegato n.6), attestano che gli esecutati sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono residenti nel Comune di Volturara Irpina (AV) con abitazione in via Vicolo Salerno civ. 2. Alla data del pignoramento la residenza

anagrafica dei debitori esecutati risultava la stessa come da certificati di residenza acquisiti dal creditore precedente e che si riportano in allegato (Allegato n.6).

I Certificati di Stato di Famiglia acquisiti dalla sottoscritta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Volturara Irpina (AV) il 27/05/2024 (Allegato n.6), attestano che la famiglia degli esecutati è così composta:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine di accertare il regime patrimoniale dei debitori la scrivente ha presentato istanza in data 24.05.2024, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Volturara Irpina (AV). Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che gli esecutati hanno contratto matrimonio a Capodrise (CE) il 18.02.1999 in comunione legale dei beni, in mancanza di ogni annotazione al riguardo. A margine dell'atto di matrimonio non risulta, infatti, riportata alcuna annotazione (Allegato n.6). Da ulteriore controllo effettuato presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Capodrise (CE) si conferma l'assenza di annotazione al margine del certificato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fisciano,

li

06/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Concilio Silvia

## ELENCO

## ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Comunicazioni inviate alle parti
- ✓ N° 2 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° Visure catastali
- ✓ N° 4 Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Certificati Ufficio Anagrafe e dello Stato Civile
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 8 Concessioni edilizie
- ✓ N° 9 Atto di provenienza
- ✓ N° 10 Banca data delle Quotazioni Immobiliari
- ✓ N° 11 Rilievo dello stato dei luoghi
- ✓ N° 12 Documentazione fotografica
- ✓ N° 13 Richiesta contratti di locazione Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 14 Attestazione invio alle parti della Relazione di Consulenza Tecnica
- ✓ N° 15 Nota spese e compensi