

TRIBUNALE DI AVELLINO
- Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari -

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa P. GRASSO

RELAZIONE OSCURATA

Procedimento esecutivo immobiliare n. 122/2024 del R.G.E.

Prossima Udienda 15 dicembre 2025

CREDITORE PROCEDENTE: Olympia SPV S.r.l., C.F. e iscrizione REG. IMP. di Treviso-Belluno n. 05256490268 "MANDANTE", doValue S.p.A., C.F. 00390840239, P. Iva 02659940239 "MANDATARIA", rappresentata dallo studio legale dell'Avv. XXXXXXXXXX (Trasmessa via p.e.c.: XXXXXXXXXXa@puntopec.).

Esecutato: sig. XXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXX,
rappresentato dall'Avv. XXXXXXXX (Trasmessa Via p.e.c.: avv.XXXXXXXX@pec.it).

Custode giudiziario: Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX
(Trasmessa via p.e.c.: XXXXXXXXXX@avvocatiavellinopec.it).

INTERVENUTI

ELAB. UNICO

ORIGINALE DEPOSITATA

DATA: novembre 2025

IL PROFESSIONISTA INCARICATO

geom. Tommaso BOCCIA

IMMAGINE DELL'AREA OGGETTO DI ESECUZIONE NEL COMUNE DI CANDIDA
MAPPA CATASTALE SOVRAPPOSTA ALLA SATELLITARE

Coordinate: Lat. 40.941767° - Lon. 14.872497° - Alt. sul L.M. circa m. 599



INDICE

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

A. - Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	4
B. - Elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.	04/05 /25
C. - Descrizione dei beni oggetto di stima - identificazione dei lotti di vendita.	5
D. - Descrizione dei beni – LOTTO UNICO.	5
COSTRUZIONE	5-9
E) Dotazioni condominiali, si gestione o di manutenzione (...)	9
F) Attestato di Qualificazione Energetica (...).	10
G) Provenienza del bene.....	10
H) Occupazione dell'immobile (...).	10
I) Esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, di inalienabilità, censo, livello (...).....	10
L) Identificazione catastale - aggiornamenti durante le operazioni previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene.	10-11
M) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizia.	11-14
N) La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato (...).	14-17
DETERMINAZIONE DEL VALORE DE COMPENDIO PIGNORATO:	17
CONCLUSIONI.	17

Si allegano alla presente relazione:

- Ail. 1 – COPIA DEL PROVVEDIMENTO DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO E SUCCESSIVE RICHIESTE DI PROROGA, COMUNICAZIONI AL PROCEDENTE E AUTORIZZAZIONE DEL G.E.;
- Ail. 2 – COPIA DEL PROSPETTO PER LA VERIFICA, TRASMESSO PER VIA TELEMATICA;
- Ail. 3 – VERBALI DI SOPRALLUOGO-
- Ail. 4 – ELABORATO PLANIMETRICO - ELENCO DEI SUBALTERNI – PLANIMETRIE VISURE E MAPPA CATASTALE;
- Ail. 5 – DOCUMENTI RILASCIATI DAL SERVIZIO URBANISTICA DEL COMUNE RELATIVI ALLE PRATICHE EDILIZIE AVENTI AD OGGETTO IL CESPITE PIGNORATO;
- Ail. 6 – COPIA DELL'ATTO PUBBLICO IN FAVORE DEL DEBITORE;
- Ail. 7 – ISPEZIONE TELEMATICA A NOME DELL'ESECUTATO;
- Ail. 8 – PLANIMETRIE CON IL RILIEVO METRICO ESEGUITO;
- Ail. 9 – RICERCA BENI COMPARABILI SULLA SCORTA DELLA POSIZIONE GEOGRAFICA E DEI FOGLI CATASTALI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI AVELLINO- TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - EX CONSERVATORIA;
- Ail. 10 – RICERCA DI IMMOBILI POSTI IN VENDITA SULLA ZONA - VALORI QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I.;
- Ail. 11 – FOTO STAMPATE DEL RILIEVO EFFETTUATO;
- Ail. 12 – COPIE DELLE COMUNICAZIONI E DELLE RICEVUTE DI TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE ALLE PARTI SECONDO LE MODALITÀ PREVISTE DALLA NORMATIVA VIGENTE.

➔ SCHEDA SINTETICA:

➔ la relazione, i vari elaborati e tutti gli allegati sono riportati in forma elettronica sul CD-R allegato al plico depositato in cancelleria;

➔ ISTANZA DI LIQUIDAZIONE CON ALLEGATE LE RICEVUTE DI TRASMISSIONE E DELLE SPESE.

TRIBUNALE DI AVELLINO
- Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari -

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa P. GRASSO

Procedimento esecutivo immobiliare n. 122/2024 del R.G.E.

CREDITRORE PROCEDENTE: Olympia SPV S.r.l., C.F. e iscrizione REG. IMP. di Treviso-Belluno n. 05256490268 “MANDANTE”, doValue S.p.A., C.F. 00390840239, P. Iva 02659940239 “MANDATARIA”, rappresentata dallo studio legale dell'Avv. XXXXXXXXXXXX (Trasmessa via p.e.c.: XXXXXXXXXXXX@puntopec.).

Esecutato: sig. XXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX,
rappresentato dall'Avv. XXXXXXXXXXXX (Trasmessa Via p.e.c.: XXXXXXXXXXXX@pec.it).

Custode giudiziario: Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX
(Trasmessa via p.e.c.: XXXXXXXXXXXX@avvocatiavellinopec.it).

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO NOMINATO

1) INCARICO – ATTIVITÀ ESPLETATE – ACCERTAMENTI EFFETTUATI

Il sottoscritto geom. BOCCIA Tommaso, con studio a Bagnoli Irpino (AV), alla Via Roma n. 56/B, esperto stimatore nel procedimento esecutivo immobiliare di cui all'epigrafe, avente ad oggetto le unità immobiliari site nel Comune di Candida (AV), alla Via Roma n. XXX, riportate nel N.C.E.U. al Foglio n. X, particella n. xx (ex n. 43), subalterno n. x, ha redatto la presente, come da incarico conferito in data 07-11/02/2025 e da successive autorizzazioni e proroghe richieste e concesse dal G.E. a causa delle problematiche riscontrate, all'uopo segnalate (*cf. Allegato n. 1*).

Lo scrivente ha trasmesso il prospetto per la verifica in data 12/03/2025, rappresentando le criticità riscontrate (*cf. Allegato n. 2 – prospetto per la verifica e relazione notarile depositata*).

Ha partecipato al primo sopralluogo in data 03/03/2025, precedentemente convenuto con il C.G. e, il 13/11/2025, è stato effettuato il secondo sopralluogo, concordato telefonicamente con l'esecutato in quanto necessario per procedere alle misurazioni utili alla definizione della pratica (*cf. Allegato n. 3*).

È stato possibile accedere agli immobili, poichè hanno presenziato sia l'esecutato che la moglie. Sono state espletate tutte le operazioni peritali all'interno dell'unità immobiliare e sono stati eseguiti il rilievo metrico del fabbricato (*cf. Allegato n. 3*) nonché quello fotografico del bene pignorato e delle aree circostanti (*cf. Allegato n. 11 - foto stampate*).

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE

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

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

- I. acquisizione della mappa catastale, dell'elaborato planimetrico, dell'elenco dei subalterni, della planimetria catastale, visure catastali utili per individuare l'ubicazione del fabbricato nel Comune di Candida (AV) *(cfr. Allegato n. 4) – mappa catastale aggiornata, restante documentazione assente;*
- II. acquisizione dei documenti rilasciati dal Servizio Urbanistica del Comune di Candida, relativi alle pratiche edilizie concernenti l'unità immobiliare pignorata *(cfr. Allegato n. 5) - documentazione assente;*
- III. copia dell'atto di donazione dell'immobile consegnata dal debitore *(cfr. Allegato n. 6), documentazione assente;*
- IV. ispezione telematica a nome dell'esecutato, periodo dal 01/11/2024 al 30/10/2025 *(cfr. Allegato n. 7).*

3) RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

- a) certificazione notarile, per Notaio xxxxxx, **fino alla data del 21/11/2024**, depositata in cancelleria in data 02/12/2024, che riporta quanto segue:
 - risultanze dei registri e dei documenti custoditi presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Avellino nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento dei beni immobili oggetto di procedura, trascrizioni a favore - trascrizioni contro - iscrizioni contro, situazione catastale;
- b) ispezione telematica della nota di trascrizione del pignoramento.

Si fa presente che:

- la documentazione prodotta identifica il bene immobile pignorato.

B. - Elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni nella certificazione notarile.

Dalla certificazione notarile, depositata dal precedente ed aggiornata fino alla data del 21/11/2024, l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni risulta il seguente:

1. a seguito della donazione accettata dal debitore, del 19/07/2007, è stata trascritta ad Avellino, in data 07/08/2007, al n. 11673 di formalità, la quota di 1000/1000 della piena proprietà di quanto oggetto di pignoramento;
2. **ISCRIZIONE** di ipoteca volontaria n. 201 del 03/02/2011 a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto presso la propria sede legale, e contro xxxxxxxx, nato a Avellino il xxxxxx, per Euro 144.000,00, di cui Euro 96.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 24 anni, come da atto notarile pubblico a rogito xxxxxxxx, Notaio in Caivano, in data 24/01/2011, rep. xxxxxxxxxxxx;
3. **PIGNORAMENTO** Immobiliare n. xxxxxxx del xxxxxxx a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), domicilio ipotecario eletto presso VISEB SRL X AVV. xxxxxxxx X DOVALUE S.P.A., CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA, e contro xxxxxx, nato ad Avellino il 28/09/1973, eseguito dal Pubblico Ufficiale dell'Unep C/o Tribunale Di Avellino, in data 18/10/2024, rep. xxxxxxxx.

(Dati catastali come da suddetta documentazione ipocatastale, non senza tenere conto di quanto riportato nei punti che precedono e nei punti seguenti).

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

LOTTO UNICO NON DIVISIBILE

CESPITI NEL COMUNE DI CANDIDA (AV)

QUOTA RIPORTATA IN PIGNORAMENTO: PER DIRITTI IN RAGIONE DI 1/1

I ben pignorati sono siti in agro del Comune di CANDIDA (AV) alla Via Roma n. xxx, consistono in:

- Catasto dei Fabbricati aggiornata

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	x	xx	x			A/4	1	5 vani	mq. 136	165,27	Via Roma Piano 1-2	

D - Descrizione dei beni – LOTTO UNICO.

COSTRUZIONE

Il fabbricato, ai margini del centro storico, è di vecchia costruzione, è stato riparato a seguito del sisma del 1980, è un condominio che, catastalmente, risulta formato nell'insieme da quattro unità abitative e depositi (*cf. Allegato n. 4*). Al condominio si accede da vari ingressi esclusivi posti lungo Via Roma e dal Vicolo. All'appartamento pignorato, facente parte del predetto fabbricato, si accede sia dall'ingresso principale di Via Roma n. xxx4, sia direttamente dal portone in corrispondenza del vicolo cieco presente sul

lato a Nord-Est del fabbricato. L'appartamento è individuato catastalmente al foglio n. x, particella n. xx (ex xx) , sub. n. xx CAT. A/4, e ricade ai margini del centro storico. Si riportano l'immagine dell'edificio con la zona circostante, scaricabile da Google Earth, e due foto per consentire un facile riscontro:



Foto n.1



Foto n.2



È composto da alcuni vani al piano rialzato, uno al primo con scala che conduce ad un ampio sottotetto con terrazzino di copertura scoperto.

In linea generale, la costruzione è di tipo economico. La zona è posta nella vicinanza delle scuole, degli uffici pubblici ed è provvista di servizi (acqua, luce, telefono, gas metano e rete fognaria). Il fabbricato è a confine con le strade comunali e con il vicolo, la struttura portante è in muratura, quella esterna è intonacata, con segni di degrado.

In occasione del sopralluogo, sono stati rilevati impianti e servizi funzionanti nei locali, ma non sono state esibite le certificazioni previste dalla normativa vigente, né è stato possibile analizzare lo stato di conservazione delle opere poste sotto traccia. Dalle copie dei

documenti progettuali rilasciati dal Comune, non è emersa la presenza di elaborati e di documenti specifici (*cf. Allegato n. 5*).

L'appartamento facente parte del predetto fabbricato è così suddiviso:

1. **piano rialzato** (*cf. Allegato n. 8 – planimetrie con il rilievo metrico*), costituito da ingresso-disimpegno con scala esclusiva che conduce al primo piano, cucina-Pranzo, un servizio igienico, disimpegno, cantine/depositi. Ha una superficie lorda di mq. 120,00 circa e superficie interna netta (SIN) complessiva di circa 89,05 mq. Le altezze, dei vari locali sono rilevabili dalla planimetria (*cf. Allegato n. 8*). Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno. I vani depositi sono con pavimenti in battuto di cemento e intonaco grezzo, i restanti sono con piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate e pitturate, con segni di degrado. L'impianto dell'acqua calda e quello di riscaldamento sono alimentati dal termocamino a legna e/o dalla caldaia a gas. Le rifiniture sono discrete con presenza di umidità sia nel vano cantina che lungo le pareti del w.c. Si riportano n. 6 foto del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:



2. **piano primo** (*cf. Allegato n. 8 – planimetrie con il rilievo metrico*), costituito da disimpegno, camere da letto con balcone, vano scala che conduce al sottotetto. Ha una superficie lorda di mq. 42,09 circa e superficie interna netta (SIN) complessiva di circa 30,15 mq.; il balcone ha una superficie di circa mq. 1,28. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno, le persiane in pvc avvolgibili ed il secondo infisso esterno è in alluminio. Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e pitturate, con segni di degrado. Sono presenti un impianto elettrico sotto traccia, e quello di riscaldamento. Le rifiniture sono discrete. Al piano si accede tramite la scala interna (*cf. la foto n. 8 di pagina n. 7*). L'altezza utile del piano è di ml. 2,95 circa. Si riportano n. 4 foto del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

Foto n. 9

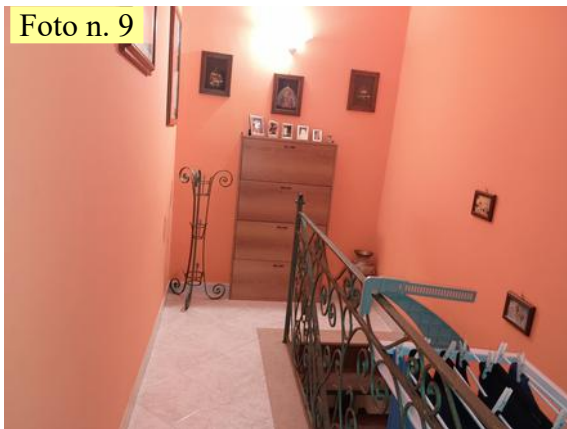


Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



3. **sottotetto** (*cf. Allegato n. 8 – planimetrie con il rilievo metrico*), praticabile e rifinito, è raggiungibile dal primo piano mediante la scala rappresentata nella foto n. 12. Il tetto è a falde con tegole di cemento. Costituito da disimpegno, un servizio igienico, due camere arredate con letti, stenditoio e ripostigli, volumi tecnici non accessibili, un terrazzino scoperto. Ha una superficie lorda di mq. 75,20 circa e superficie interna netta calpestabile (SIN) complessiva di circa 58,87 mq. Le altezze, dei vari locali sono rilevabili dalla planimetria (*cf. Allegato n. 8*). Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno e ferro. I vani praticabili sono tutti pavimenti con piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate e pitturate, con segni di degrado. L'impianto dell'acqua calda e quello di riscaldamento sono alimentati dal termocamino

a legna e/o dalla caldaia a gas. Le rifiniture sono normali. L'altezza interna media dei locali arredati a camera da letto anche se sanati non rispettano quella minima prevista dalla normativa vigente per tale utilizzo. Il terrazzino è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, con ringhiere in ferro alle due estremità, ha una superficie di mq. 18,34 circa. Si riportano n. 6 foto del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

Particolare del W.C. realizzato nel sottoscala - Foto n.13



Foto n.14



Foto n.15



Foto n.16



Foto n.17



Foto n.18



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

Dalle informazioni e dalla documentazione acquisita è emerso che la costruzione, pur avendo ingressi autonomi, fa parte di un condominio. Dalla copia dell'atto di donazione in favore del debitore (*cf. Allegato n. 8*) si rileva che, oltre alle parti del fabbricato, comuni per legge, vi sono altre servitù attive e passive per l'accesso alla copertura ecc. Durante le varie fasi delle operazioni peritali non è stata rilevata la

costituzione di un condominio e/o la nomina di un amministratore, pertanto non sono stati reperiti i dati relativi ai costi fissi di gestione e ad eventuali spese ecc.

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

L'unità abitativa, dalla documentazione acquisita, è risultata sprovvista dell'attestato di qualificazione energetica (AQE) ACE di cui al D. Lgs. n. 192/2005 e s. m. i. e/o A.P.E. di cui al D.L. n. 63/2013 e s. m. i., nonché di una relazione tecnica in merito a detta qualificazione energetica.

G) Provenienza del bene.

Nella documentazione in atti non è stato riscontrato il titolo di provenienza in favore del debitore e, pertanto, si è provveduto ad acquisirne copia dallo stesso, allegandolo alla presente (*cf. Allegato n. 6*). Trattasi di atto di donazione, stipulato dal notaio xxxx, repertorio n.ro xxxxxxxx, raccolta n.ro xxxxx.

H) Occupazione dell'immobile (...).

Per quanto già sopra esposto, l'abitazione è risultata occupata dal debitore con il proprio nucleo familiare (*cf. Allegato n. 3 - verbale di sopralluogo*).

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

Dall'esame della documentazione e dalle ricerche effettuate presso il Comune non sono risultati vincoli.

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

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

A eseguito del rilievo metrico dell'intero bene oggetto di esecuzione e dal confronto dello stesso con le planimetrie catastali acquisite, sono state rilevate discordanze, in particolare in fase di sopralluogo al piano secondo laddove, nel punto in cui è indicato il ripostiglio, è presente un vano scala che conduce al sottotetto, diviso in vari vani, che durante il sopralluogo sono risultati utilizzati come ripostigli, due camere arredate con letti, un bagno ed un terrazzino scoperto; la descrizione per l'accesso al sottotetto è presente alla pagina n. 14 dell'atto di donazione (*cf. Allegato n. 6*). In detto atto si giustifica la mancanza della planimetria in catasto del sottotetto, in quanto costituente volume tecnico degli appartamenti donati, con uso esclusivo del debitore, poichè l'unico ad avere accesso attraverso la scala interna. Alla luce della situazione descritta e di quanto si dirà in seguito, non è stata richiesta l'autorizzazione per presentare l'aggiornamento catastale (**procedura DOCFA**). I dati catastali principali

dell'immobile pignorato, riportati sulle visure informatizzate attuali, sono i seguenti

(Cfr. visure catastali, Allegato n. 4):

Dati principali rilevabili dalle visure : comune di CANDIDA (codice: B590) - Provincia di AVELLINO

- Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	x	xx	x			A/4	2	5 vani	Tot.: mq. 136	165,27	Via Roma n. xx – piano 1-2	

INTESTATO

1 - xxxxxxx, nata a Avellino (AV) il xxxxxxxx, c.f. MxxxxxxN	Proprietà per 1/1 - Bene pers.
--	--------------------------------

Dall'elaborato planimetrico, l'appartamento al piano rialzato/primo risulta confinare con Via Roma a Sud, il sub. n. 8 ad Est, con il Vicolo cieco a Est, con il sub. n. 3 a Nord, il primo piano/secondo con distacco su Via Roma a Sud, il sub. n. 10 a Nord, il sub. n. 8 a Est, salvo altri o più recenti confini (cfr. Allegato n. 4).

M) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizia.

Dai documenti rilasciati dal Servizio Urbanistica del Comune di Candida, relativi alle pratiche edilizie aventi ad oggetto l'unità abitativa pignorata, lo stesso fa parte di un fabbricato oggetto di riparazione a seguito dei danni subiti dagli eventi sismici del 23/11/1980, con autorizzazione comunale n. xxxxxxx, ai sensi dell'art. 56 della ex L. n. 219/81; al completamento dei lavori sono stati rilasciati il certificato di regolare esecuzione, agibilità tecnica ed il collaudo statico (cfr. Allegato n. 5 - documenti rilasciati dal Servizio Urbanistica del Comune di Candida).

Successivamente alla riparazione, il fabbricato è stato oggetto dei seguenti interventi:

- nel 2001, è stata emessa dal Comune un'Ordinanza di demolizione per aver chiuso delle porte e parte di una veranda, alla quale ha fatto seguito la richiesta di sanatoria, in accoglimento della quale l'Ente ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. xxxxxxx (cfr. Allegato n. 5);
- per il cambio di destinazione d'uso da depositi ad abitazione e la suddivisione del fabbricato in più unità, è stato richiesto e rilasciato il Permesso di Costruire n. xxxxxx (cfr. Allegato n. 5).

Dal confronto tra i grafici allegati alle pratiche sopra emarginate si riscontrano numerose inesattezze di graficismo tra le planimetrie, le sezioni ed i prospetti che rappresentano l'intero fabbricato; manca la planimetria che rappresenta i particolari del sottotetto; inoltre, le misure planimetriche riportate in detti grafici non collimano con il rilievo metrico effettuato dal sottoscritto per la parte oggetto di pignoramento (cfr. Allegati nn. 3 rilievo metrico - 8 planimetrie del piano rialzato e primo allegate al progetto del permesso di Costruire n. 2/2005 con le misure rilevate durante i

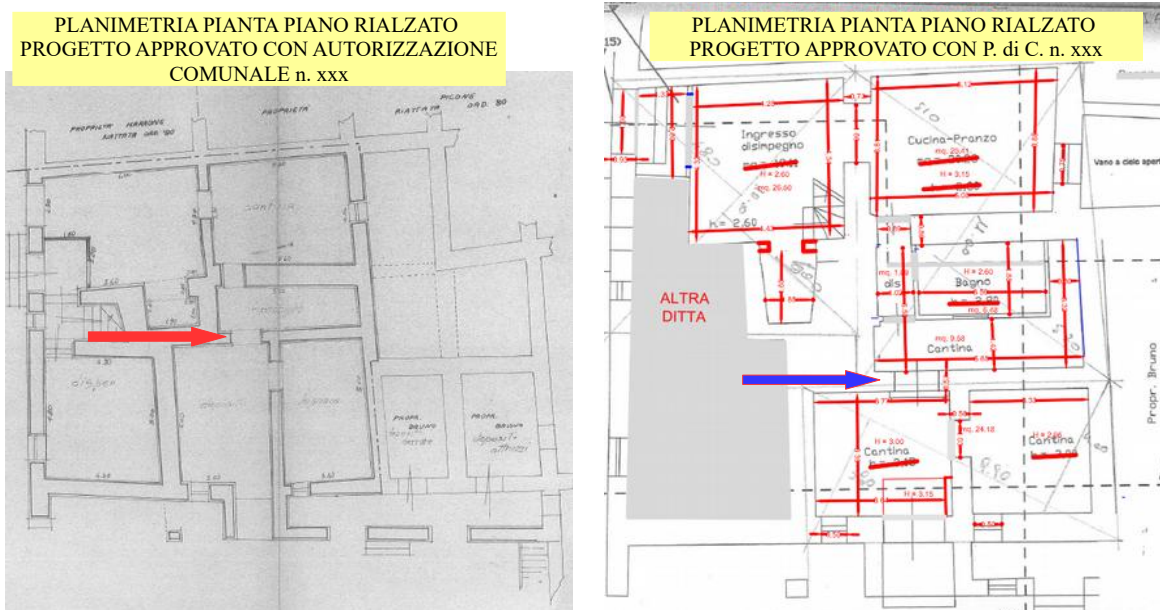
sopralluoghi e la planimetria del sottotetto).

A seguito dei sopralluoghi effettuati nella parte di immobile oggetto di pignoramento, si può affermare che non ha subito interventi strutturali dopo la riparazione a seguito del sisma del 1980.

Per quanto già rappresentato al punto che precede, lo stato dei luoghi presenta discordanze oggettive, rispetto alla planimetria catastale, in particolare in fase di sopralluogo al piano secondo, nel punto in cui è indicato il ripostiglio, è presente un vano scala che conduce al sottotetto con vani che durante il sopralluogo sono risultati utilizzati come ripostigli, due camere arredate con letti, un bagno ed un terrazzino scoperto. La descrizione della scala per accedere al sottotetto ecc. è presente alla pagina n. 14 dell'atto di donazione (*cf. Allegato n. 6*). In detto atto, si giustifica la mancanza della planimetria del sottotetto in catasto, in quanto costituente volume tecnico degli appartamenti donati, con uso esclusivo del debitore, poichè l'unico ad averci accesso attraverso la scala interna.

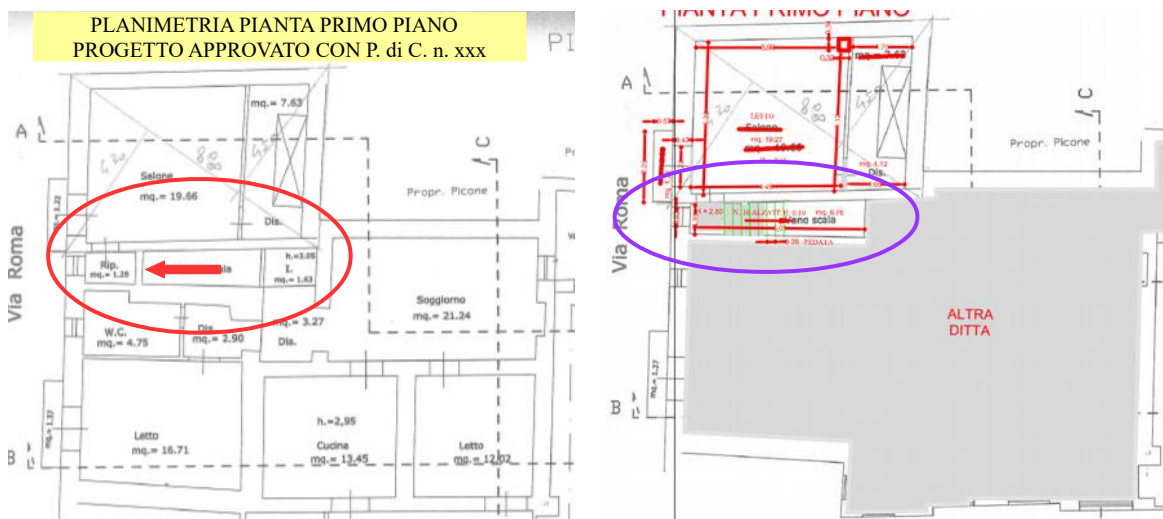
Per quanto riportato nel presente punto, gli abusi riscontrati sono, in sintesi, i seguenti:

- a) **piano rialzato:** la sagoma interna è risultata con dimensioni differenti dei vani delimitati da muri portanti rispetto alla planimetria allegata al progetto di riparazione a seguito dei danni subiti dagli eventi sismici del 23/11/1980; è più o meno simile a quella dell'ultimo progetto approvato (*cf. Allegato n. 5*). Per agevolare la verifica di quanto innanzi, si riportano le immagini delle planimetrie, con l'indicazione sull'ultima allegata al P. di C. n. xxxx del rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo (*cf. Allegato n. 8*):

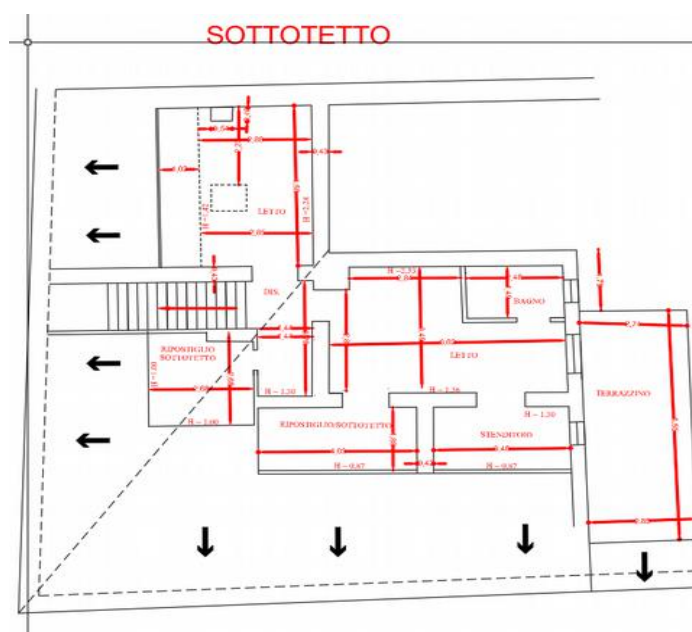


- b) **piano primo:** dimensioni più o meno simili a quelle dell'ultimo progetto approvato con il P. di C. xxx (*cf. Allegato n. 5*); si riscontrano la presenza della scala che conduce al sottotetto ed errori di graficismo. Per agevolare la verifica di quanto innanzi, si riportano l'immagine della planimetria allegata al progetto approvato dal

Comune e quella con le misure ecc. rilevate in fase di sopralluogo (*cf. Allegato n. 5 copia progetto rilasciato dal comune - 8 planimetria con il rilievo metrico e scala*):



- c) **sottotetto**: si rinnova che la planimetria di dettaglio non è presente nelle pratiche edilizie approvate dal comune. L'altezza interna media dei locali arredati a camera da letto, anche se sanati, non rispetta quella minima prevista dalla normativa vigente per tale utilizzo (*cf. la descrizione riportata al paragrafo che precede*). Per agevolare la verifica di quanto innanzi, si riporta l'immagine della planimetria (*cf. Allegato n. 8*):



Per quanto riportato nel presente punto, gli abusi riscontrati sono, in sintesi, i seguenti:

- errori di graficismo dell'intero condominio;
- modifica del sottotetto;
- realizzazione del terrazzino in sostituzione di parte del solaio di copertura.

Alla luce della documentazione raccolta e delle problematiche sopra riportate, si ritiene necessaria la presentazione della pratica di sanatoria edilizia e catastale, tanto **non solo per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ma necessariamente per tutti gli attuali subalterni che rientrano nella sagoma del progetto di riparazione a seguito dei danni**

subiti dagli eventi sismici del 23/11/1980, con autorizzazione comunale n. xxx, poiché, gli errori riportati sui tutti i grafici e la mancata rappresentazione del sottotetto e del terrazzino coinvolgono l'intero condominio. Il sottoscritto, comunque, sentito anche il responsabile dell'UT.C. ha rinvenuto margini sufficienti per regolarizzare gli illeciti edilizi in base alla normativa vigente, ovvero mediante il pagamento della sanzione pecuniaria di € 516,00, per le varie modifiche, e del doppio degli oneri, in ordine a quanto riscontrato al piano sottotetto, i quali, operando una stima sommaria, sono pari a circa € 1.500,00, che, moltiplicato per due, restituisce l'ammontare di € 3'000,00. Tali sanzioni si riferiscono all'unità in esame, salvo eventuali da applicare alle restanti unità abitative non oggetto di verifica e fermo che l'amministrazione, in fase di esame della pratica, potrebbe pervenire ad una differente determinazione.

Ad ogni modo, considerato, che si tratta di un fabbricato storico, che le differenze riscontrate riguardano i grafici e non comportano la valutazione di aumenti della cubatura complessiva, è applicabile la disciplina di cui dall'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per effetto della doppia conformità. Dunque, all'importo suddetto andranno sommati i diritti ed i bolli, oltre le spese tecniche anche per la variazione catastale, valutabili in circa € 10'000,00. **Il costo finale sarà, dunque, di circa Euro 13'516,00 per sanzioni, oneri, bolli, diritti e spese tecniche, da detrarsi dal valore finale dell'immobile.**

In ordine al fabbricato, le discrasie tra i grafici e lo stato di fatto, comportano anche adempimenti in sanatoria presso il Genio Civile e, per le verifiche tecniche del caso, è ipotizzabile una spesa di € 5'000,00 circa, compresi diritti e bolli.

Ai costi che precedono, occorre sommare le spese necessarie alla verifica degli impianti, oltre che per il rilascio della relativa certificazione, in circa € 1'500,00, comprensivi di IVA, salvo le modifiche necessarie per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti, oltre le spese tecniche per la richiesta di agibilità ecc., stimabili in circa € 1'500,00, comprensivi di IVA, CAP e spese, per l'ammontare complessivo di € 3'000,00 circa, incluse imposte, tasse e contributi.

Si precisa che quanto esposto nei punti precedenti è rilevabile dalle foto, dai grafici elaborati sulla scorta delle misurazioni effettuate e da quanto rappresentato nei documenti ritirati dal sottoscritto presso il Comune di Candida (*cfr. Allegati in formato elettronico*). **I costi presunti, ovvero le spese forfettarie previste per progetti di sanatoria ecc., ammontano complessivamente a circa € 21.516,00.**

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

Determinare il valore di un bene immobile è compito abbastanza complesso a causa della instabilità dei prezzi, inoltre il giudizio di stima è soggettivo e, quindi, discutibile.

Pertanto, tale giudizio deve essere formulato tenendo conto di tutti i fattori che possano

influire sul valore del bene, allo scopo di presentare scarti contenuti entro limiti accettabili.

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

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

Dunque, si è proceduto ad eseguire ricerche in ordine a **beni comparabili** e sulla scorta del foglio catastale **presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di AVELLINO-TERRITORIO Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex Conservatoria** ed è stato ispezionato il foglio n. xx del Comune di **Candida**, **periodo dal 01/11/2024 al 30/10/2025**; in detto periodo sono state riscontrate **solamente sei compravendite di fabbricati**, e le informazioni raccolte sulle tre selezionate **non sono** risultate pienamente comparabili con i beni in esame (*cf. Allegato n. 9*).

Ebbene, per la fattispecie in esame, attese le valutazioni di cui innanzi e l'esperienza maturata nel settore, lo scrivente ritiene di doversi attenere ai seguenti criteri per il calcolo del valore di mercato:

- confronto tra dati acquisiti presso la l'Agenzia delle Entrate-Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare (*cf. Allegato n. 9*) e quelli reperiti mediante la ricerca di immobili posti in vendita sulla zona, comparando il valore anche con le quotazioni immobiliari O.M.I. (*cf. Allegato n. 10*);
- considerazione del valore di costo “riproduzione”, previa analisi di tutti i fattori (consistenza di superficie, tipo di locale, oneri di urbanizzazione di cui alla Legge n. 10 del 28/01/1977, posizione geografica rispetto alle strade di collegamento “Provinciali e Statali” ed al centro abitato, stato di conservazione, vetustà e quant'altro riscontrato e specificato nei punti precedenti);
- posizione dell'unità immobiliare nel territorio del Comune di Candida (AV), ubicato ai margini del centro storico, con ingresso da Via Roma (*cf. l'immagine alle pagg. nn. 1 e 6*).

Quanto pignorato è riportato nel **N.C.E.U. e T. al Foglio n. xx, particella n. xx (ex n. xx), subalterno n. xx**. Il fabbricato è di tipo normale, ha la muratura esterna intonacata e con segni di degrado sia all'interno che all'esterno ed è realizzato su tre livelli fuori terra, un seminterrato, con copertura a falde

ed una piccola porzione a terrazzino.

Fattori positivi.

Descrizione
Posizione buona per abitazione, trovandosi a confine con la strada di collegamento, ed in prossimità di uffici, negozi e servizi pubblici.
La costruzione è stata riparata a seguito del sisma del 1980.
L'unità immobiliare è stata ristrutturata da circa un ventennio.
Distribuzione che consente un uso discreto degli spazi interni.

Fattori di deprezzamento.

Descrizione
Affaccio e panoramicità scadenti.
Luminosità nella norma.
Impianti (idrici, elettrici, ecc.) privi di certificazione.
Totalmente privo di aree esterne di pertinenza.
Privo di autorimessa.
Unità sprovvista dell'agibilità e dell'attestato di qualificazione energetica aggiornato di cui al D. Lgs. n. 192/2005 e s. m. ed i.

Si rinnova che le informazioni raccolte per il calcolo del valore di mercato non sono risultate pienamente comparabili con i beni in esame (cfr. Allegati nn. 9 e 10).

Il valore medio che scaturisce dai dati raccolti e dall'esperienza maturata nel settore è riferito al metro quadrato moltiplicato per la complessiva **superficie interna netta (SIN)** della parte abitabile ed è stimabile, rispetto alla (SIN), in **€/mq 500,00. Detto valore tiene conto della vendita forzata e delle circostanze negative sopra emarginate**, ed allo stesso devono applicarsi i coefficienti di riduzione per le pertinenze ecc.

Inoltre, nella parte seguente del presente paragrafo, si procede anche a determinare il valore al mq. della superficie commerciale (SC), prendendo come riferimento quello della (SIN).

Atteso quanto sopra, il valore dell'unità immobiliare, nello stato in cui versa, rispetto alle superfici interne nette (SIN), è il seguente:

IDENTIFICAZIONE	S.I.N.	Valore al metro quadrato	Altro coefficiente di riduzione riferito alle caratteristiche particolari dei locali, alla tipologia di costruzione ed alla destinazione (considerato anche sulla scorta dell'esperienza maturata nel settore dallo scrivente)	Valore
INGRESSO, CUCINA PRANZO, W.C. E DIS. AL PIANO RIALZATO	mq. 55,29	€/mq 500,00	0,00%	€ 27'645,00
CANTINE E DEP. AL PIANO RIALZATO	mq. 33,76	€/mq 500,00	50,00%	€ 8'440,00
PRIMO PIANO	mq. 30,15	€/mq 500,00	0,00%	€ 15.075,00
SOTTOTETTO ESCLUSI GLI SPAZI CHIUSI	mq. 58,87	€/mq 500,00	50,00%	€ 14'717,50
TERRAZINO	mq. 18,34	€/mq 500,00	70,00%	€ 2'751,00
Totale valore del bene = (Foglio n. x, particella n. xxx (ex n. xx), SUB. n. 9)				€ 68'628,50

Il valore dell'unità immobiliare, nello stato in cui versa, al mq. rispetto alla superficie lorda (SL), è il seguente: **Totale VALORE IMMOBILE € 68'628,50 / (SL) di 224,00 mq. circa = €/mq 306,38.**

Si precisa che la consistenza dell'unità immobiliare è da considerarsi a corpo e che potrebbe risultare lievemente discorde se misurata da altro tecnico.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO PER 1000/1000:

a) in definitiva, dai conteggi, risulta che il valore complessivo del bene pignorato è di Euro 68'628,50; da tale valore occorre detrarre tutte le spese forfettarie previste per progetti di sanatoria ecc. (cfr. *paragrafo M*), *pagg. nn. 11/14*) in circa € 21'516,00, comprensivi di IVA, CAP, bolli ecc., salvo variazioni per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti degli impianti ecc. e per il rilascio della relativa certificazione, per cui: totale valore dell'unità immobiliare (SUB. n. 9) = € 68'628,50 - € 21'516,00 = € 47'112,50.

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

Si precisa che la stima di tutte le spese di cui innanzi potrebbe non trovare preciso riscontro in fase di esecuzione delle prestazioni ecc.

CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi, si ottiene il valore attuale del bene pignorato per 1000/1000, arrotondato e decurtato delle spese stimate a carico dell'acquirente, all'attualità è pari ad € 47'000,00.

Si rinnova che i costi e le spese previste sono stati stimati secondo l'analisi effettuata dallo scrivente e potrebbero non trovare esatto riscontro in fase di esecuzione per eccesso e/o per difetto. Gli stessi potrebbero essere definiti con precisione esclusivamente mediante la predisposizione ed il deposito, presso il Comune e/o gli enti preposti, delle necessarie pratiche, corredate di tutti gli elaborati del caso.

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

Con la presente relazione, costituita da 17 pagine dattiloscritte e 10 allegati, da ritenersi parte integrante e sostanziale, lo scrivente tecnico ritiene di aver assolto completamente il mandato conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni ulteriore chiarimento.

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

Tanto per assolvere l'incarico ricevuto.

Bagnoli Irpino, li 18 novembre 2025.

Il TECNICO.

geom. Tommaso BOCCIA