STUDIO TECNICO
geom. Tommaso BOCCIA
Via Roma n. 56/B – 83043 Bagnoli Irpino (AV)

TRIBUNALE DI AVELLINO

- Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari -

****

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa P. GRASSO

R E L A Z I O N E DELL'ESPERTO NOMINATO

Procedimento esecutivo immobiliare n. 120/2025 del R.G.E.

Prossima Udienza 29 giugno 2026

CREDITRORE PROCEDENTE: **********(Cod. Fisc.**********),
rappresentato dall'**********

*(Trasmessa via p.e.c.:**********@avvocatiavellinopec.it).*

ESECUTATA: Sig.ra **********, nata il ******** a ****** (AV) e residente in ****** (AV) alla Via******* n. 40 (ex ********** n. 140) (c.f. **********),
PROC. DEI DEBITORI:********.

Custode giudiziario: Avv. **********

*(Trasmessa Via p.e.c.: **********@pec.giuffre.it).*

INTERVENUTI

ELAB. UNICO

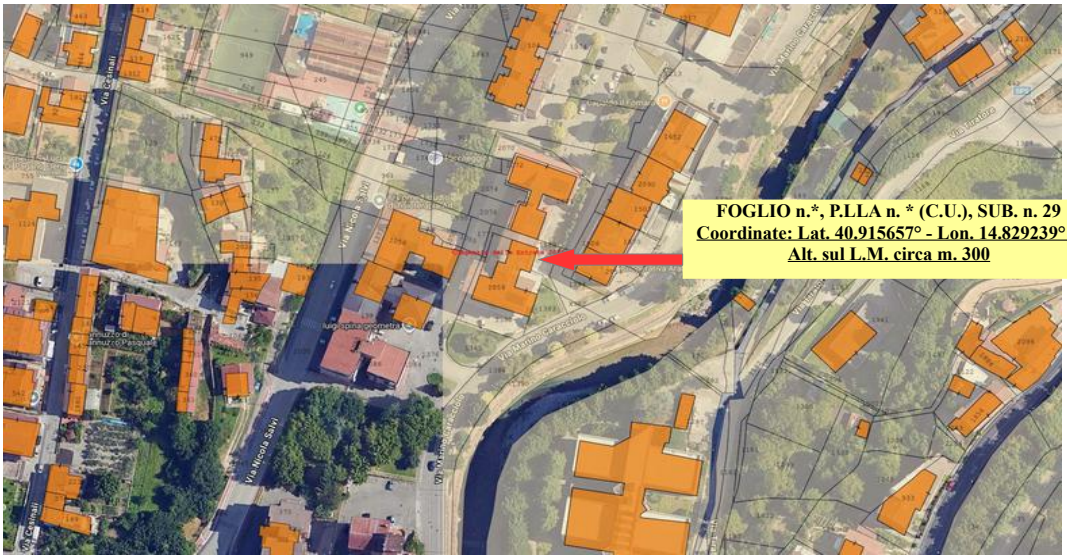
ORIGINALE DEPOSITATA

DATA: maggio 2026

IL PROFESSIONISTA INCARICATO

geom. Tommaso BOCCIA

IMMAGINE DELL'AREA OGGETTO DI ESECUZIONE NEL COMUNE DI ATRIPALDA (AV)
MAPPA CATASTALE SOVRAPPOSTA ALLA SATELLITARE



INDICE

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

	A. - Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	4
	B. - Elenco delle formalità pregiudizievoli.	5
	C. - Descrizione dei beni oggetto di stima - identificazione dei lotti di vendita. ….....	6 - 7
	D - Descrizione dei beni – LOTTO UNICO. ….....	6 - 9
	E) Dotazioni condominiali, e spese di gestione o di manutenzione (...)	8
	F) Attestato di Qualificazione Energetica (…). ….....	8
	G) Provenienza del bene	8
	H) Occupazione dell'immobile (...). ….....	8
	I) Esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, di inalienabilità, censo, livello (...).....	8
	L) Identificazione catastale - aggiornamenti durante le operazioni previa autorizzazione scritta del creditore procedente e del G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene.	9
	M) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizie.	11-12
	N) Determinazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato (...).	13
	CONCLUSIONI.	13

Si allegano alla presente relazione:

All. 1 – COPIA INCARICO CONFERITO E PROROGHE;
All. 2 – COPIA DEL PROSPETTO PER LA VERIFICA, TRASMESSO PER VIA TELEMATICA;
All. 3 – VERBALE DI SOPRALLUOGO;
All. 4 – DOCUMENTI RILASCIATI DAL SERVIZIO URBANISTICA DEL COMUNE RELATIVI ALLE PRATICHE EDILIZIE AVENTI AD OGGETTO IL CESPITE PIGNORATO;
All. 5 – PLANIMETRIA, VISURA CATASTALE STORICA, MAPPA CATASTALE ecc.;
All. 6 – COPIA ATTO PUBBLICO DI PROVENIENZA DEL BENE E TRASCRIZIONE DELLA SUCCESSIONE IN FAVORE DELLA DEBITRICE;
All. 7 – ISPEZIONE TELEMATICA A NOME DELL'ESECUTATA;
All. 8 – PLANIMETRIE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CON IL RILIEVO METRICO EFFETTUATO;
All. 9 – COPIA DOCUMENTO RILASCIATO DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO;
All. 10 – 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;
All. 11 – RICERCA DI IMMOBILI POSTI IN VENDITA SULLA ZONA - VALORI QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I.;
All. 12 – COPIE DELLE COMUNICAZIONI E DELLE RICEVUTE DI TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE ALLE PARTI SECONDO LE MODALITÀ PREVISTE DALLA NORMATIVA VIGENTE.

➔ **SCHEDA SINTETICA e foto stampate dei rilievi effettuati - planimetria;**

➔ **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. 120/2025 del R.G.E.

CREDITRORE PROCEDENTE: Condominio ****,**
rappresentato dall'**Avv. ******
*(Trasmessa via p.e.c.: **********@avvocatiavellinopec.it).*

ESECUTATA: Sig.ra **********,
PROC. DEI DEBITORI:********.

Custode giudiziario: Avv. ********
*(Trasmessa Via p.e.c.: **********@pec.giuffre.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, è stato nominato esperto stimatore nel procedimento esecutivo immobiliare di cui all'epigrafe, avente ad oggetto i beni siti nel Comune di **Atripalda** (AV), alla Via ********** n. 40 (ex ********** n. 140), ricadenti in zona semiperiferica del centro abitato e **catastalmente individuabili al Foglio di mappa n.** ********** **dalla particella n.** ********** **(C.E.U.), sub. n. 29.** Dunque, ha redatto la presente, come da incarico conferito in data 02/02/2026 *(cfr. Allegato n. 1).*

Lo scrivente ha trasmesso il prospetto per la verifica in data 24/02/2026, rappresentando le criticità riscontrate nella documentazione acquisita *(cfr. Allegato n. 2 – prospetto per la verifica)*. A seguito delle ordinanze emesse dal G.E. il 25/02/2026 ed il 20/04/2026, il creditore procedente ha integrato la documentazione depositando la nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in data 02/04/2024 ed i chiarimenti il 21/04/2026.

Ha partecipato al sopralluogo precedentemente convenuto con il C.G. in data 23/02/2026, allorquando sono stati espletati il rilievo metrico e fotografico all'interno ed all'esterno del bene *(cfr. Allegato n. 3)*.

Ha trasmesso al Comune di Atripalda (AV) la richiesta di certificati/attestati ecc., con istanza formale di accesso agli atti e di rilascio di copia, ai sensi dell'art. 22 della legge n. 241/1990, in data 30/03/2026; copia della documentazione è stata consegnata il 16/04/2026 *(cfr. Allegato n. 4)*.

Ha trasmesso all'Amministratore del condominio **********, in data 20/04/2026, **la richiesta di** informazioni relative alle spese condominiali, poi rilasciate il 28/04/2026 *(cfr. Allegato n. 9).*

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto, analizzati i provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione, segnalate le criticità riscontrate come 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 procedente ed ha aggiornato quella catastale ed ipotecaria, come di seguito:

I. acquisizione della planimetria catastale, utile per la verifica della costruzione, e della visura storica per immobile, nonché altre ritenute indispensabili *(cfr. Allegato n. 5)* – *documentazione assente*;
II. acquisizione dei documenti rilasciati dal Servizio Urbanistica del Comune di **Atripalda** (AV), relativi alle pratiche edilizie concernenti l'unità immobiliare pignorata ecc. *(cfr. Allegato n. 4 – RICHIESTA TRASMESSA IN DATA 30/03/2026, RISCONTRO A SEGUTO DI RICHIESTA TELEFONICA ED INCONTO IN DATA 16/04/2026) - documentazione assente*;
III. acquisizione della copia dell'atto di compravendita in favore della precedente proprietaria presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Avellino e della successione trascritta dalla debitrice presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di AVELLINO-TERRITORIO Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex Conservatoria *(cfr. Allegato n. 6)* - *documentazione assente*;
IV. ispezione telematica a nome dell'esecutata, periodo dal 18/01/1996 al 06/05/2026 *(cfr. Allegato n. 7);*
V. acquisizione delle informazioni **dall'amministratore del condominio**, relative alle spese condominiali *(cfr. Allegato n. 9 – RICHIESTA TRASMESSA IN DATA 20/04/2026) - documentazione assente*.

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 **********, Notaio in Avellino, depositata in cancelleria in data 07/01/2026, recante quanto segue:

- risultanze dei registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente al nominativo coinvolto ed ai suoi danti causa coinvolti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento dei beni immobili oggetto di procedura, trascrizioni a favore - trascrizioni contro - iscrizioni contro – dal 15/04/1997 ed aggiornate al 13/05/2025 *(cfr. Allegato n. 2 – prospetto per la verifica e copia della relazione notarile)*.

Si fa presente che:

- *la documentazione prodotta identifica il bene immobile pignorato;*
- *nel prospetto per la verifica, prodotto dal sottoscritto in data 11/08/2025, sono state rappresentate le criticità riscontrate nella documentazione depositata (cfr. Allegato n. 2 – prospetto per la verifica)*.

B. - Elenco delle formalità pregiudizievoli.

Dalla documentazione ipocatastale, depositata dal procedente ed aggiornata fino alla data del 13/05/2025, l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni non scadute ed inerenti ai beni pignorati risulta il seguente:

1. **PIGNORAMENTO:** trascritto ai nn. 21369/17952 del 18/11/2025 – Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Avellino in data 18/11/2025, relativo all'atto giudiziario repertorio n. 1014, contro la debitrice **********, a favore del Condominio ********** con sede in Atripalda (AV), C.F.: **********, per diritti pari a 1000/1000 sull'immobile in oggetto.

Il sottoscritto, al fine di verificare eventuali trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli a carico dell'esecutata e relativamente ad epoche più recenti, ha effettuato l'ispezione telematica a suo nome per il periodo dal 18/01/1996 al 06/05/2026, da cui non sono emersi ulteriori eventi da segnalare *(cfr. Allegato n. 7)*.

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

LOTTO UNICO LOCALE COMMERCIALE

CESPITE NEL COMUNE di ATRIPALDA (AV)

QUOTA RIPORTATA IN PIGNORAMENTO: 1000/1000

Il bene pignorato è sito in agro del Comune di Atripalda (AV), consiste in:

Catasto dei Fabbricati

Dati principali rilevabili dalla visura : Comune di **Atripalda** (codice: A489) Provincia di AVELLINO

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	XX	XX	X X			C/1	4	48 mq.	Totale mq. 56	379,29	Via XXXXX, n. 40 Piano T	AI TERRENI CORRISPONDE ALLA P.LLA XX - *(CFR. VISURA STORICA ALLEGATA)*

D - Descrizione del bene – LOTTO UNICO.

La realizzazione della costruzione è iniziata nel 1979/1980. Dalla documentazione acquisita, era inizialmente formato nell'insieme da 24 unità abitative, oltre box al piano interrato, portico al piano terra e parti comuni non censibili. Al condominio si accede dalla strada pubblica Via ********** n. 40 (ex ********** n. 140), mentre al fabbricato ed al locale commerciale percorrendo lo spazio condominiale antistante *(cfr. Allegato n. 5).* Si riportano due foto dell'edificio, per consentire un facile riscontro:

FOTO n. 1 LATO STRADA



FOTO n. 2



L'unità oggetto di pignoramento è individuata al catasto urbano al foglio n. XX, particella n. XX, subalterno n. 29, categoria C/1 negozi e botteghe; il locale commerciale è posto al piano terra ed è composto da un ambiente per l'esercizio di attività, un W.C. ed un ripostiglio *(cfr Allegati nn. 3, 4, 5 e 8, planimetrie).*

Il condominio in parola e l'immobile oggetto di verifica non risultano interessati da recenti interventi di ristrutturazione; dalle copie delle pratiche rilasciate dal Comune di Atripalda (AV), emerge che per il locale è stato rilasciato il titolo abilitativo a seguito della richiesta di condono edilizio del 1995 *(cfr Allegato n. 4).*

In linea generale, la struttura portante del fabbricato è stata realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento ai vari piani e copertura a tetto. L'area su cui ricade è in zona semiperiferica ed è provvista di servizi (acqua, luce, telefono, gas).

In occasione del sopralluogo, sono stati rilevati impianti e servizi in tutti i 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. L'orientamento dell'ingresso è a EST. Alla data del sopralluogo, all'interno del vano principale, w.c. e ripostiglio, sono risultati presenti suppelletti e mobili di vario tipo. Il solaio di copertura del fabbricato è a tetto. Gli infissi esterni delle finestre e della porta principale (alla data del sopralluogo è risultata smontata) sono in alluminio con persiane avvolgibili in pvc. alle finestre ed in acciaio alla porta principale *(cfr. foto).*

L'altezza media dal pavimento al soffitto è di ml. 3,10 circa. La quota altimetrica media della

zona è di circa 300 metri s.l.m. Il locale, dalla documentazione acquisita, è risultato sprovvisto del certificato di agibilità (ex abitabilità) *(cfr. Allegato n. 4)*.

L'unità immobiliare è, quindi, composta da:

1. **ambiente principale** *(cfr Allegati nn. 4, 5 e 8, planimetrie)*: si accede dal marciapiede condominiale direttamente al locale commerciale. Si riportano n. 2 foto del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

FOTO n. 3 INGRESSO AL SUB. N. 29



FOTO n. 4



2. **W.C.** *(cfr Allegati nn. 4, 5 e 8, planimetrie)*: dal locale si accede direttamente al bagno; si presenta con rivestimento ed è dotato dei servizi. Si riportano n. 2 foto del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

Foto n.5



Foto n.6



3. **ripostiglio** *(cfr Allegati nn. 3, 4,5 e 8, planimetrie)*: dal locale si accede direttamente al ripostiglio che si presenta pavimentato ed intonacato. Si riportano n. 2 foto del rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo per consentire un facile riscontro:

Foto n. 7



Foto n. 8



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

Dalla documentazione acquisita, è emerso che il locale ha in comune la struttura dell'immobile, l'androne dell'ingresso, la cassa scala e la quota proporzionale su tutte le parti del fabbricato comuni per legge, per destinazione o per contratto, quale lo spazio antistante il fabbricato *(cfr. Allegati n. 5 - visure catastali e n. 6 - atto di compravendita, pag. n. 2)*. L'immobile pignorato fa parte di un condominio costituito e denominato **"**********" (Cod. Fisc. **********), con amministratore nominato. Il sottoscritto ha preso contatti con l'amministratore del condominio, al fine di aggiornare la documentazione, e gli ha richiesto, ricevendola l'aggiornamento relativo alle spese non pagate e quelle fisse *(cfr. Allegato n. 9)*. Si riscontra, dal documento fornito dal suddetto che i costi fissi di gestione ammontano ad **€/annui 93,40, le spese deliberate** e non scadute ad **€ 180,00,** quelle non pagate e scadute, **periodo dal 2023 al 2025, ad € 1028,00 e quelle previste fino ad aprile 2026 ad € 32,00** *(cfr. Allegato n. 9)*.

F) Attestato di Qualificazione Energetica (…).

L'immobile, dalla documentazione acquisita, è risultato sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D. Lgs. n. 192/2005 e s. m. i., A.P.E. di cui al D.L. n. 63/2013 e s. m. i. del 25/10/2018.

G) Provenienza del bene.

Nella documentazione in atti non è stato riscontrato il titolo di provenienza in favore del debitore. Pertanto, lo scrivente ha acquisito la successione trascritta dalla debitrice presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di AVELLINO-TERRITORIO Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex Conservatoria e la copia dell'atto precedente di provenienza presso l'archivio Notarile, allegandoli alla presente *(cfr. Allegato n. 6)*.

H) Occupazione dell'immobile e canoni di locazione (...).

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato non occupato per l'esercizio di attività commerciali e/o altro; le utenze sono risultate scollegate; all'interno erano presenti suppelletti e mobili di vario tipo *(cfr. Allegato n. 3 - verbale di sopralluogo e foto)*.

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

Dall'esame della documentazione presente nei fascicoli e da quanto rilasciato dal Comune di **Atripalda** (AV) dopo apposita richiesta, non sono rinvenibili vincoli sull'edificio di cui fa parte quanto pignorato *(cfr. Allegato n. 4)*.

L) Identificazione catastale - aggiornamenti durante le operazioni previa autorizzazione scritta del creditore procedente e del 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 seguito del rilievo metrico e fotografico dei beni oggetto di esecuzione, nonché del confronto degli stessi con la planimetria catastale acquisita, non state riscontrate discordanze rispetto al locale ed agli accessori in esame. I dati catastali principali dell'immobile pignorato, riportati sulla visura informatizzata *(Cfr. visure catastali ecc., Allegato n. 5)*, sono i seguenti :

Dati principali rilevabili dalla visura : Comune di **Atripalda** (codice: A489) Provincia di AVELLINO												
Catasto dei Fabbricati												
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	x	xx	xx			C/1	4	48 mq.	Totale mq. 56	379,27	Via xx, n.40 Piano T	AI TERRENI CORRISPONDE ALLA PLLA 1058 - *(CFR. VISURA STORICA ALLEGATA)*

INTESTATI	
I- xxxx, nata il xxxxxxxxxxxxxxxxxx **a Mirabella Eclano (AV) - C.F. xxxxxxxxxx "ESECUTATA"**	**PROPRIETA' per 1/1**

Nell'archivio del catasto non è presente l'elaborato planimetrico del condominio e, dalla mappa catastale *(cfr. Allegato n. 5)*, il locale, particella n. xxx, risulta confinare con la corte condominiale particella n. xxx sul lato Est ed Ovest e ad altro subalterno a Sud.

M) Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia.

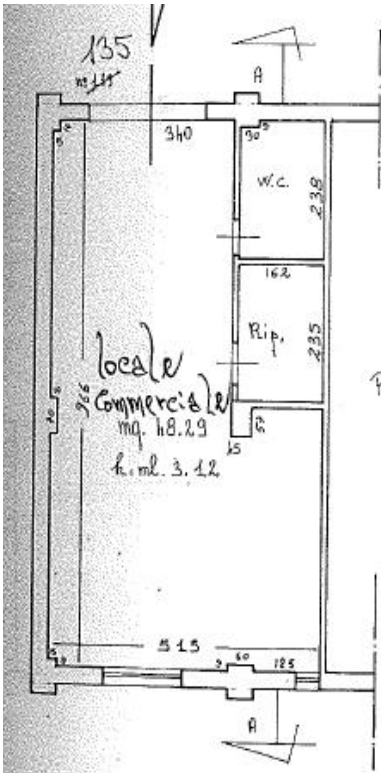
Dai documenti rilasciati dal Servizio Urbanistica del **Comune di Atripalda (AV)**, relativi alle pratiche edilizie aventi ad oggetto la costruzione del fabbricato per civile abitazione e pertinenze, risultano i seguenti titoli abilitativi ed il certificato di abitabilità *(cfr. Allegato n. 4)*:

1. concessione edilizia n. 867 rilasciata il 27/11/1979;
2. concessione edilizia in variante n. 976 rilasciata il 28/08/1981;
3. concessione edilizia in variante n. 1018 rilasciata il 15/10/1983;
4. concessione edilizia in variante n. 1068 rilasciata il 16/10/1985;
5. per il locale pignorato, è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 28/02/1985, come modificata dall'Art. 39 della Legge n. 724/94), n. 34/95, protocollo n. 12186, ritirata in data 23/08/1995;
6. per il condominio, è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 24/04/2022, prot. 4790. **Il locale viene riportato come deposito**.

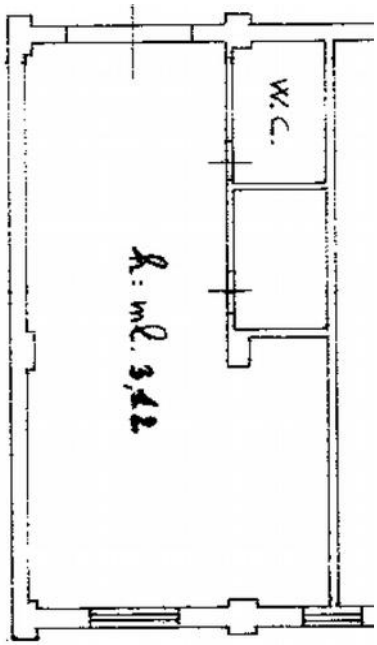
Dal confronto tra le fotografie, le planimetrie di progetto rilasciate dal Comune e successivamente visionate presso l'ente e le misurazioni ecc. effettuate sui luoghi dal

sottoscritto, non sono emerse sostanziali differenze con l'attuale distribuzione dei divisori interni. Per agevolare la verifica di quanto innanzi, si riportano le immagini della planimetria allegata al condono rilasciato dal Comune *(cfr. Allegato n. 4)*, la planimetria catastale *(cfr. Allegato n. 5)* e la planimetria con le misure del rilievo effettuato *(cfr. Allegati nn. 3 e 8)*:

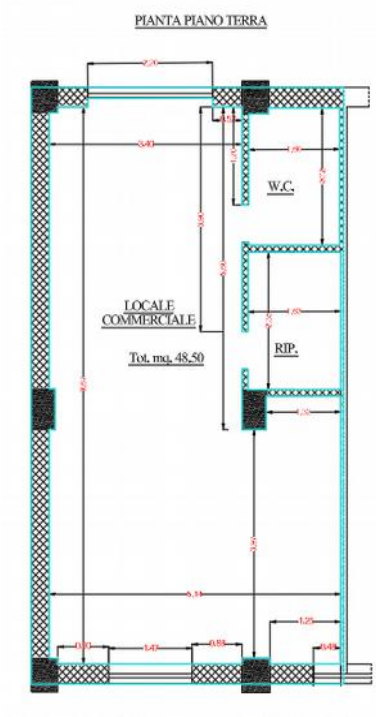
PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA C.E. 34/95 prot. n. 12186 – CFR. ALL. n. 4



PLANIMETRIA CATASTALE CFR. ALL. n. 5



PLANIMETRIA CON LE MISURE DEL RILIEVO METRICO – CFR.ALL. n. 8



Alla luce della documentazione raccolta e delle verifiche effettuate, **non** si ritiene necessaria la presentazione della pratica di sanatoria. Le modeste differenze riscontrate sono probabilmente dovute ad errori di graficismo ecc., e rientrano nelle tolleranze previste dell'art. 34bis del T.U.E. - D.P.R. n. 380/2001.

Tenuto conto che presso l'ente non sono stati reperiti i certificati relativi all'idoneità degli impianti, né è stato possibile verificare se gli impianti modificati corrispondono alla normativa vigente, bisogna considerare le spese necessarie per detta verifica, oltre che per il rilascio della relativa certificazione, stimabili in circa € 1'000,00, comprensivi di IVA, **salvo le modifiche necessarie per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti**, oltre le spese tecniche per la nuova richiesta di agibilità ecc., stimabili in circa € 1'000,00, comprensivi di IVA, CAP e spese, per l'**ammontare complessivo di € 2'000,00 circa**, incluse imposte, tasse e contributi.

Si precisa che quanto esposto nei punti precedenti è rilevabile dalle foto, dalle misurazioni effettuate e da quanto rappresentato nei documenti ritirati dal sottoscritto presso il Comune *(cfr. Allegati in formato elettronico).*

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 in debito conto 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** 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. 5 del Comune di **Atripalda (AV)**, **periodo dal 01/01/2025 al 07/05/2026;** in detto periodo sono state riscontrate sessantasette **compravendite di immobili**; le informazioni raccolte su cinque formalità selezionate ed acquisite **non sono** risultate sufficientemente comparabili con il bene in esame *(cfr. Allegato n. 10)*.

Ebbene, per la fattispecie, 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 *(cfr. Allegato n. 10)* e quelli reperiti mediante la ricerca di immobili posti in vendita sulla zona, comparando il valore anche con le quotazioni immobiliari O.M.I., *(cfr. Allegato n. 11)*;
- analisi di tutti i fattori (consistenza di superficie, tipo di locale, stato di conservazione, vetustà e quant'altro riscontrato e specificato nei punti precedenti);
- posizione geografica del condominio nel territorio del Comune di Atipalda (AV), rispetto alle strade di collegamento "Provinciali e Statali" ed al centro abitato *(cfr. l'immagine alla pag. n. 1)*.

Quanto pignorato è riportato nel **N.C.E.U. e T. al Foglio n. xx, particella n. xxxx, subalterno n. 29 locale commerciale.** Il fabbricato condominiale è di tipo normale, il locale ha la muratura con discreti

segni di degrado sia all'interno che all'esterno; la struttura complessivamente è realizzata su cinque livelli fuori terra, un piano interrato e con copertura a tetto.

Fattori positivi.

Descrizione
Posizione buona, trovandosi in prossimità delle strade di collegamento e nelle vicinanze del centro, di uffici e servizi pubblici.
Luminosità nella norma.
Distribuzione ottimale degli spazi interni ed esterni.

Fattori di deprezzamento.

Descrizione
Il fabbricato non è realizzato con criteri antisismici.
Non documenti rilasciati dal Comune non risultano eseguiti interventi di manutenzione al condomino, ne al locale pignorato.
Non vi è corte né posti auto esclusi .
Impianti (idrici, elettrici, ecc.) privi di certificazione.
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 sono risultate poco comparabili con il bene in esame *(cfr. Allegati nn. 10 e 11)*.

Il valore medio di mercato che scaturisce dai dati raccolti e dall'esperienza maturata nel settore è riferito al metro quadrato moltiplicato per la complessiva **superficie commerciale (SC) ed è stimabile in €/mq 750,00** per l'intero locale.

Tale valore tiene conto della vendita forzata e delle circostanze negative sopra emarginate.

Atteso quanto sopra, il valore del cespite, nello stato in cui versa e rispetto alle superfici, è il seguente:

IDENTIFICAZIONE		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)	SUP. COMM.	Valore al metro quadrato	Valore
LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA sub. n. 29	mq. 57,00	0,00	mq. 57,00	€/mq. 750,00	€ 42.750,00
ACCESSORI DIRETTI (DEPOSITI, SOPPALCHI STABILI)	====	====	====	====	====
AREE ESTERNE DI PERTINENZA	====	====	====	====	====
				Totale valore del bene = SUB. n. 29	**€ 42'750,00**

TOTALE VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO: € 42.750,00.

Si precisa che la consistenza di quanto pignorato 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) per il locale commerciale, in definitiva, dai conteggi, risulta che il valore complessivo di quanto pignorato è di **Euro € 42.750,00**; da tale valore occorre detrarre tutte le spese condominiali non pagate e quelle forfettarie previste per la verifica degli impianti ecc.*(cfr. paragrafi E) ed M), pagg. nn. 8/10)* in circa **€ 3'240,00,** 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 **(SUB. n. 29)** = **€ 42.750,00 - € 3'240,00 = € 39'510,00.**

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.

CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi, si ottiene il valore attuale del bene pignorato per 1000/1000, che, arrotondato e decurtato delle spese stimate a carico dell'acquirente, allo stato attuale è pari ad € 39'510,00.

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.

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 13 pagine dattiloscritte e 12 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, lì 13 maggio 2026.

Il TECNICO.

geom. Tommaso BOCCIA