



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



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



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



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

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

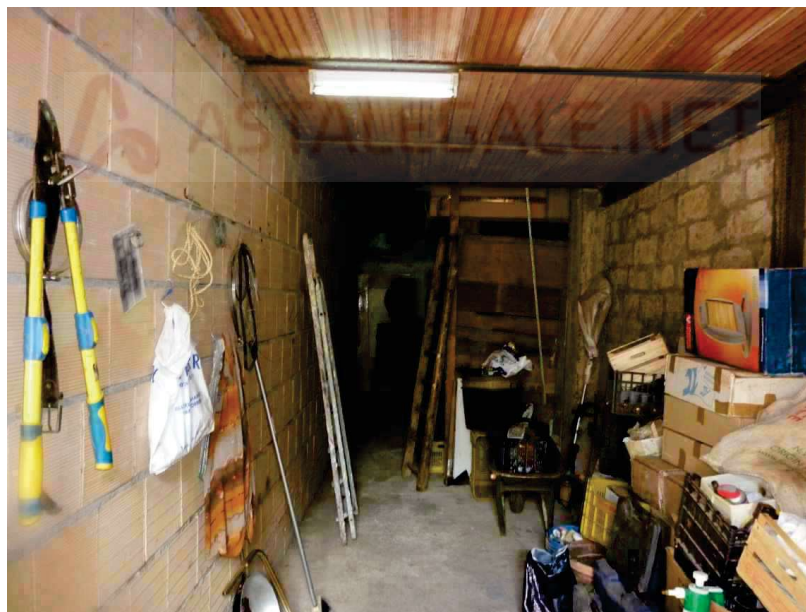


Foto N. 26 < Deposito adiacente garage_deposito - Alleg. N. 03 >



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

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

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

Nel complesso lo stato di conservazione interno è accettabile.

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

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

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

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

LOTTO N° 2 (Terreni)

Catasto Terreni del Comune di BISACCIA (AV)

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

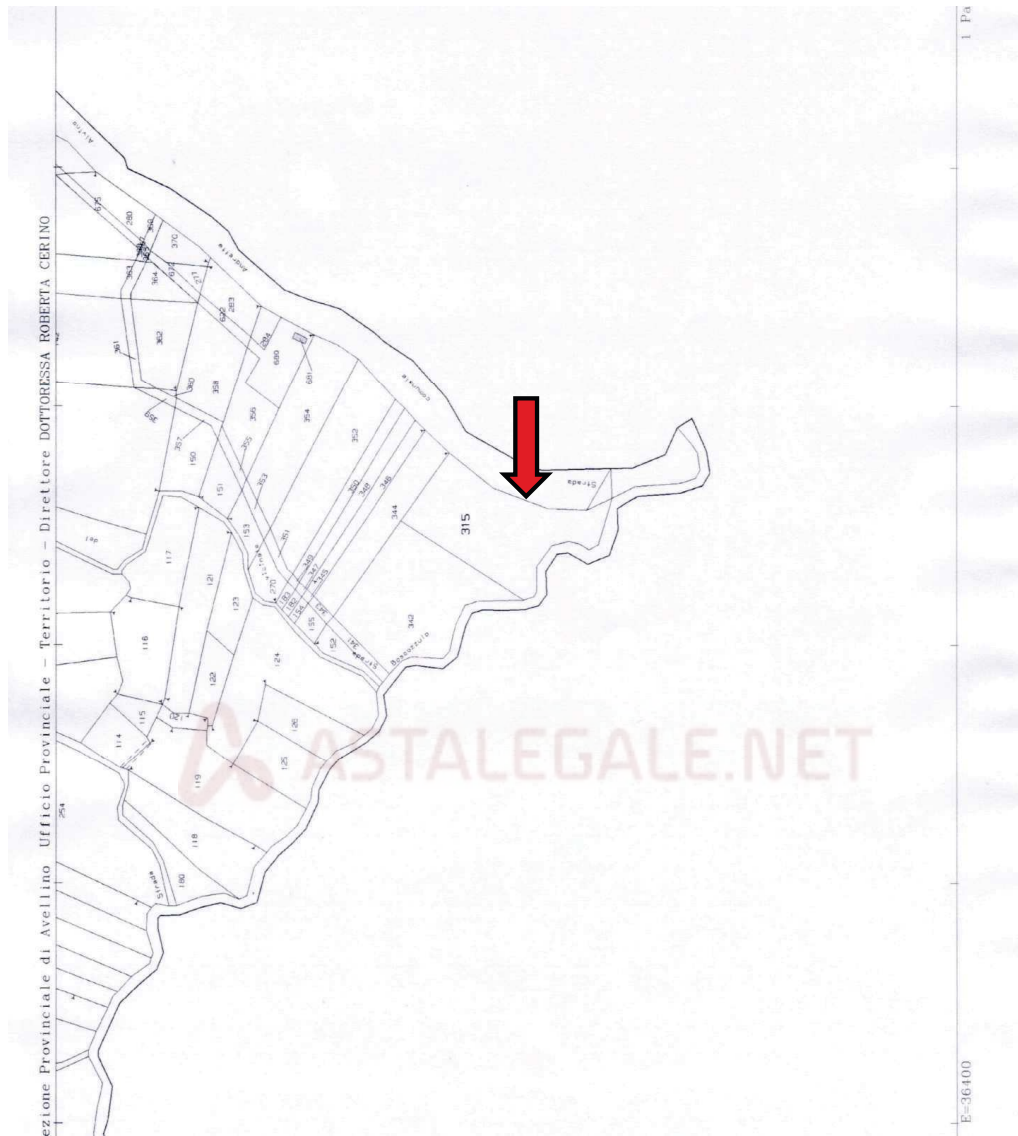


Foto N. ...< Stralcio planimetrico **Foglio di mappa 47 - Part. Ila 315** - BISACCIA (AV) - Alleg. N. 03>

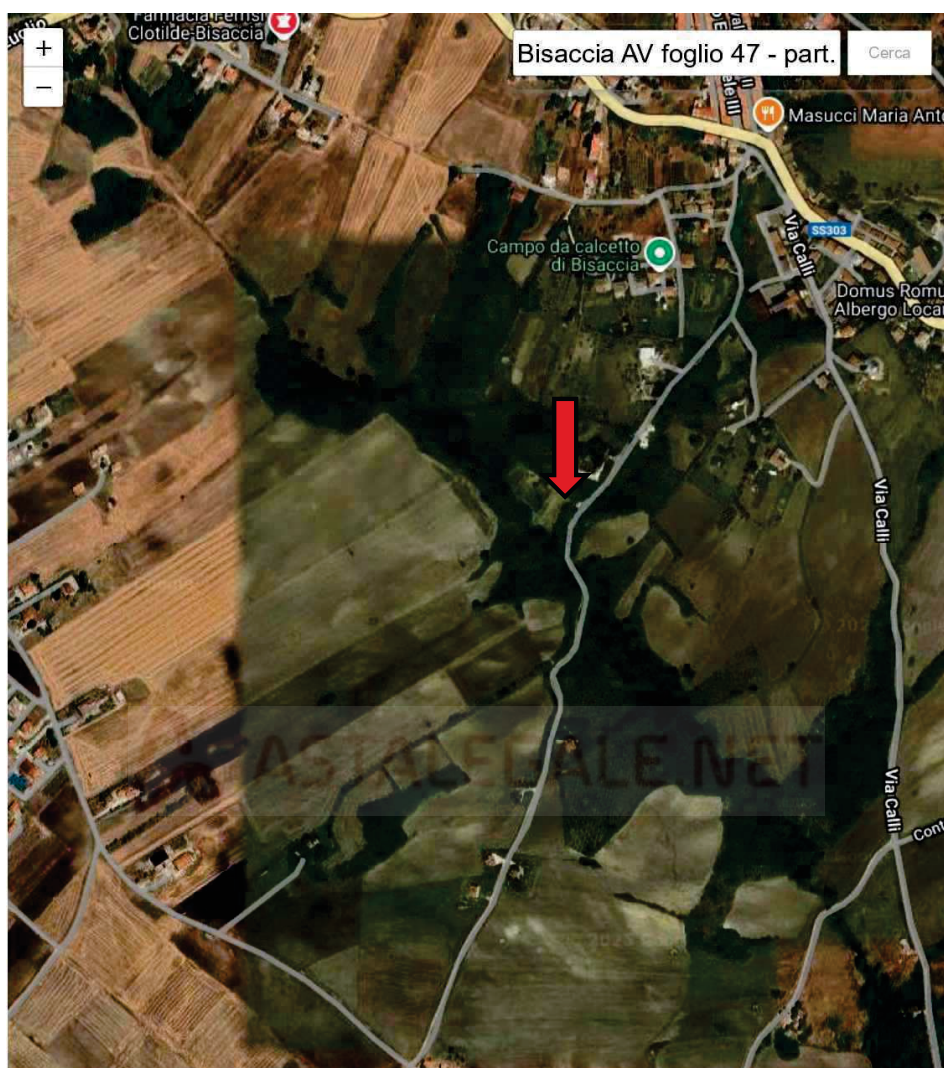


Foto N. 33 <BISACCIA - Rilievo satellitare – Area circostante - Terreno riportato in C.T. al Foglio 47 – Part.lla 315 - Alleg. N. 03>



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



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



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

- Fgl 24 - Part.lla 338 - Classe : VIGNETO 2 - mq 790.
UBICAZIONE : C.da SERITELLE – Terreno accessibile solo a piedi - Attualmente risulta una boscaglia

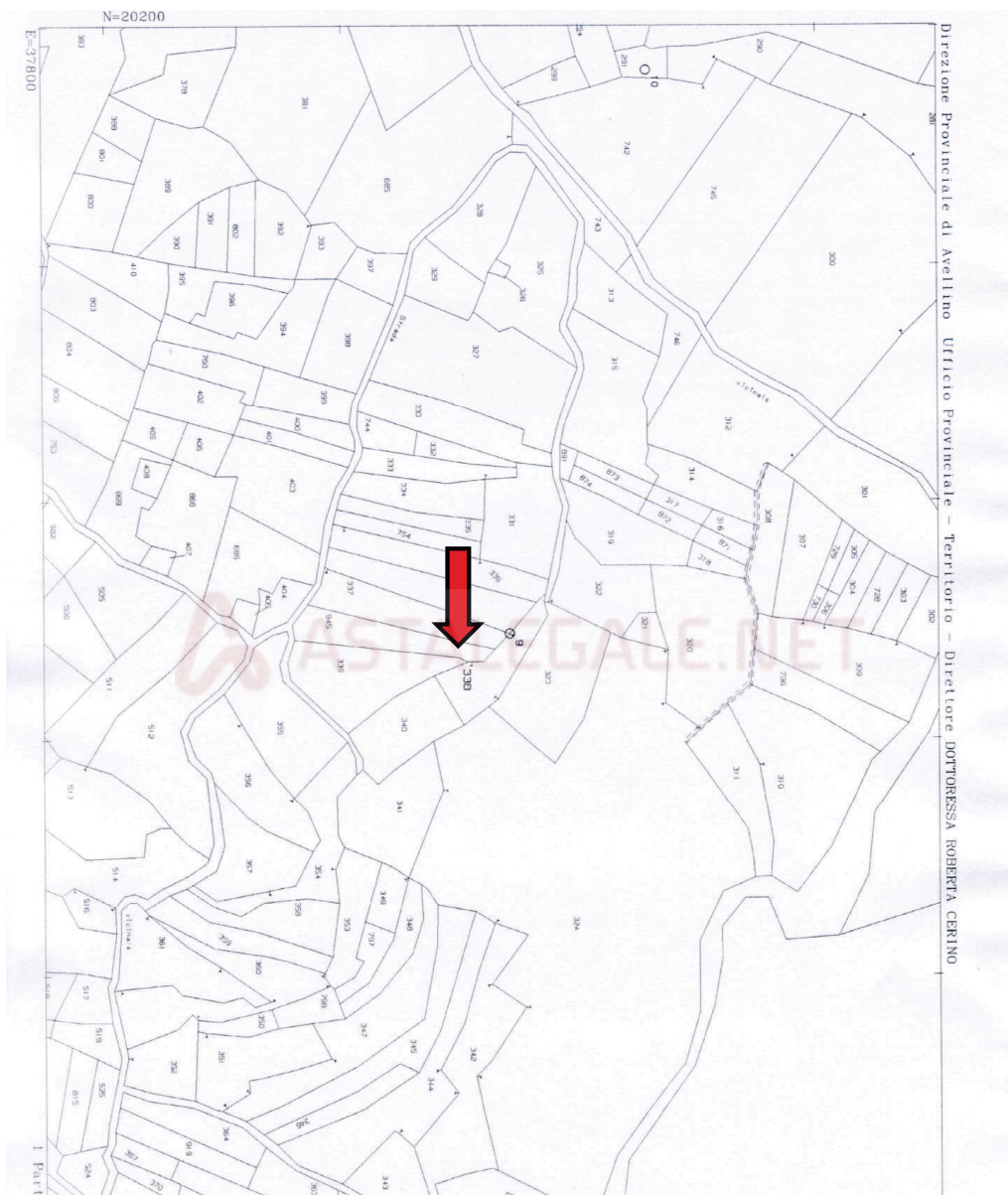
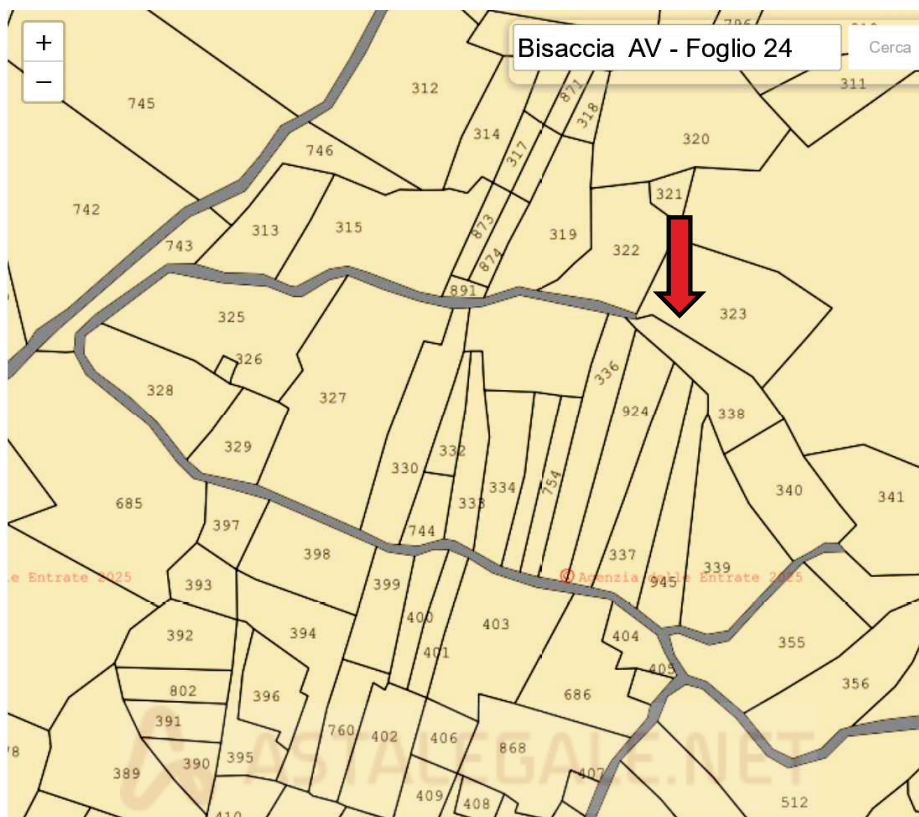
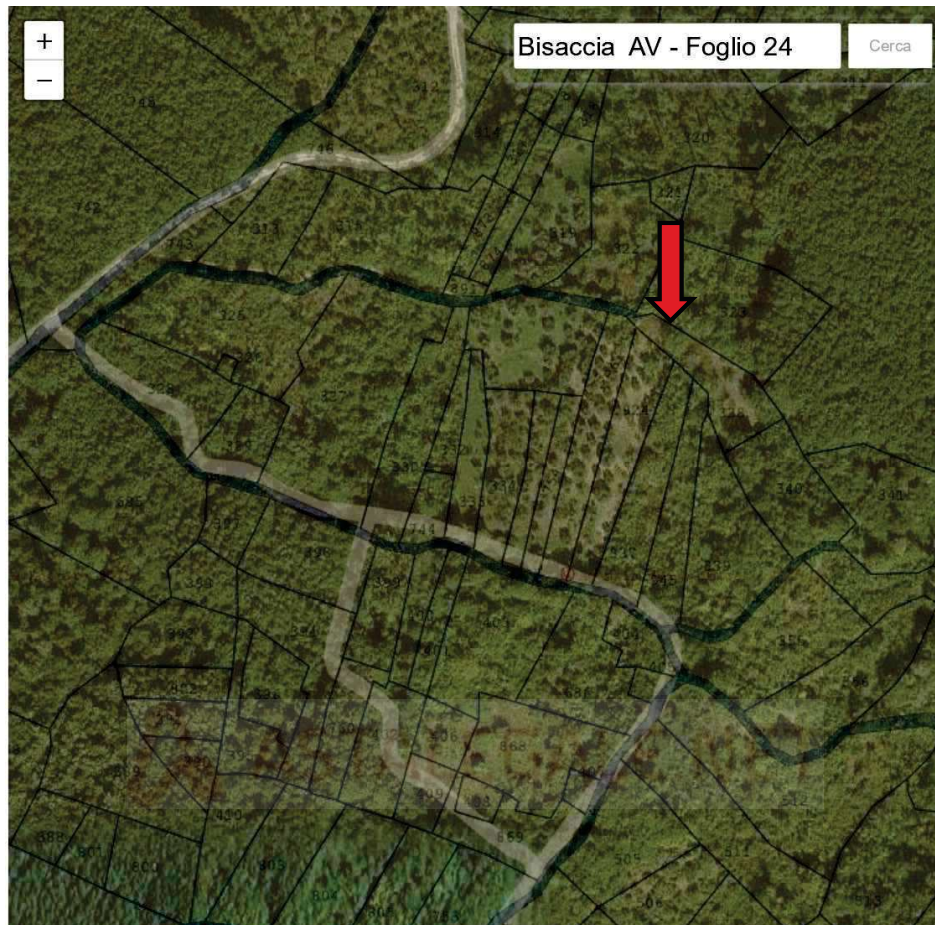


Foto N. ... < Stralcio planimetrico **Foglio di mappa 24 - Paart.lla 338 – C.da Seritella - BISACCIA (AV) - Alleg. N. 03** >



*Foto N. 34 <BISACCIA - Stralcio planimetrico -Terreno riportato in C.T. al Foglio 24 –
Part.lla 338 – C.da Seritella - Alleg. N. 03>*



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

Catasto Terreni del Comune di LACEDONIA (AV)

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

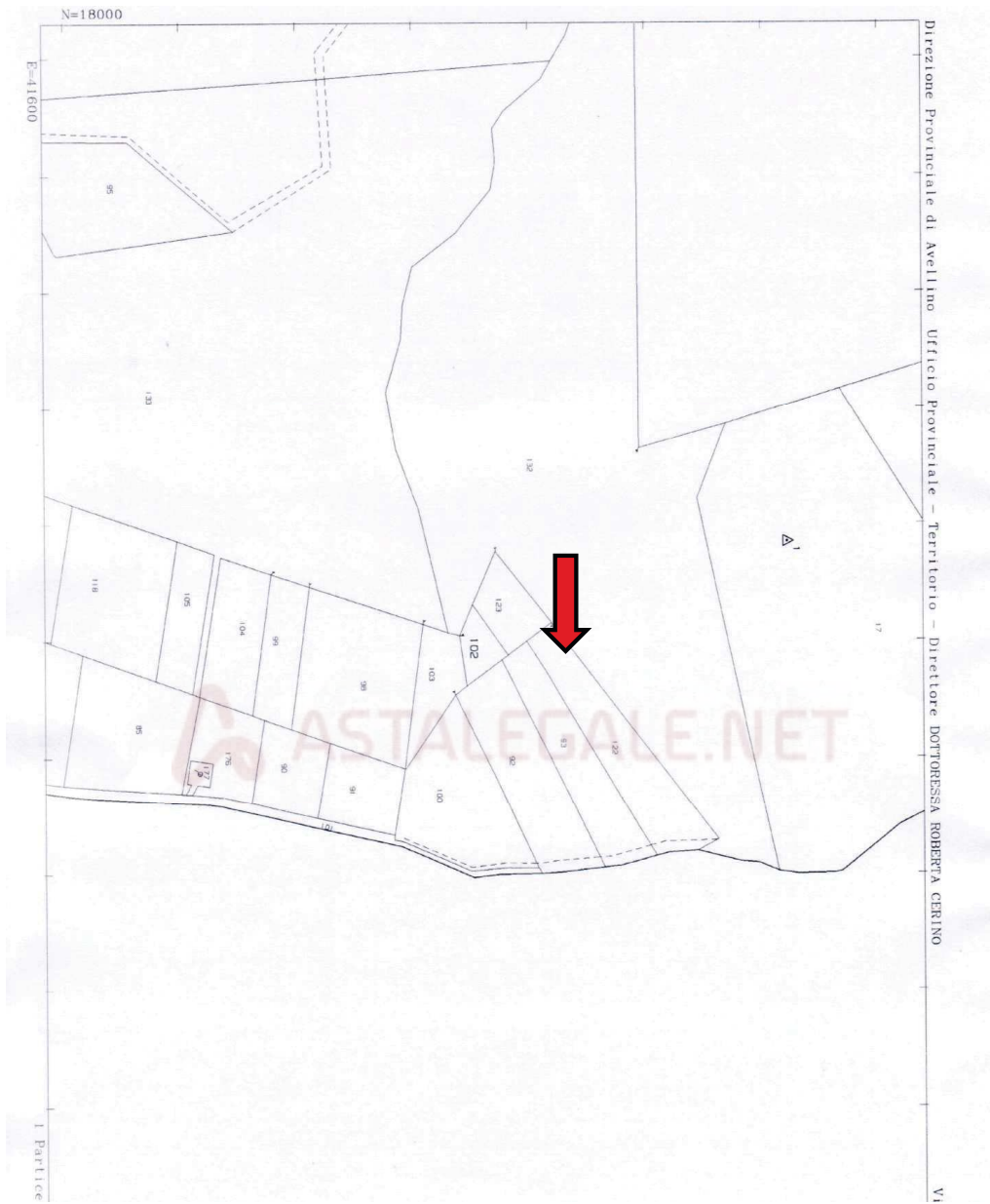


Foto N. ...< Stralcio planimetrico **Foglio di mappa 52 – Part.lla 102/122** –
LACEDONIA (AV) - Alleg. N. 03>

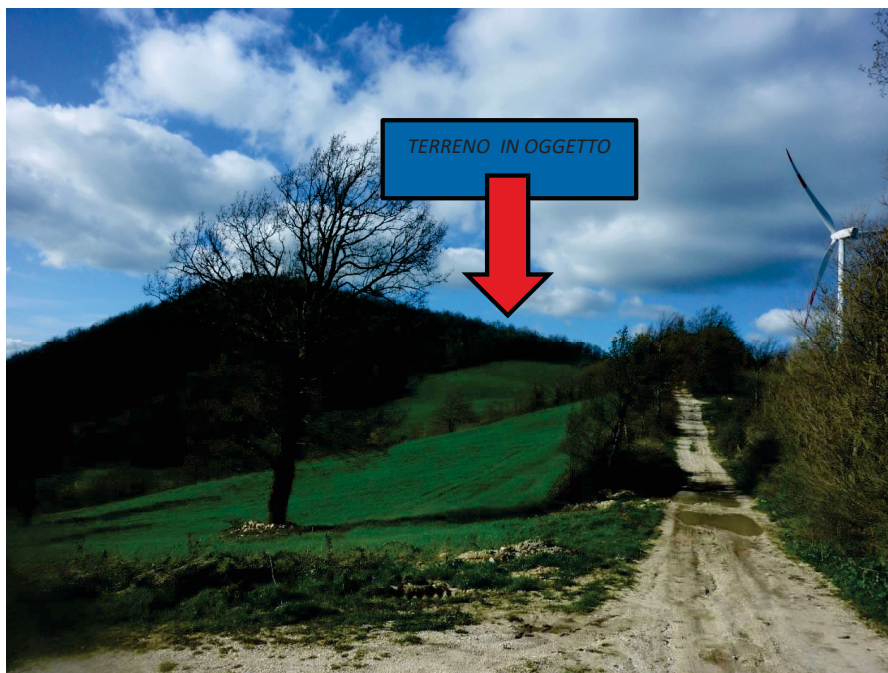


Foto N. 28 <LACEDONIA: Strada comunale ORIGLIA - Zona di interesse terreni riportati in C.T al Foglio 52 - Part.lle 102 – 122 – Adiacenti zona collinare posizionati sulla destra - Alleg. N. 03 >

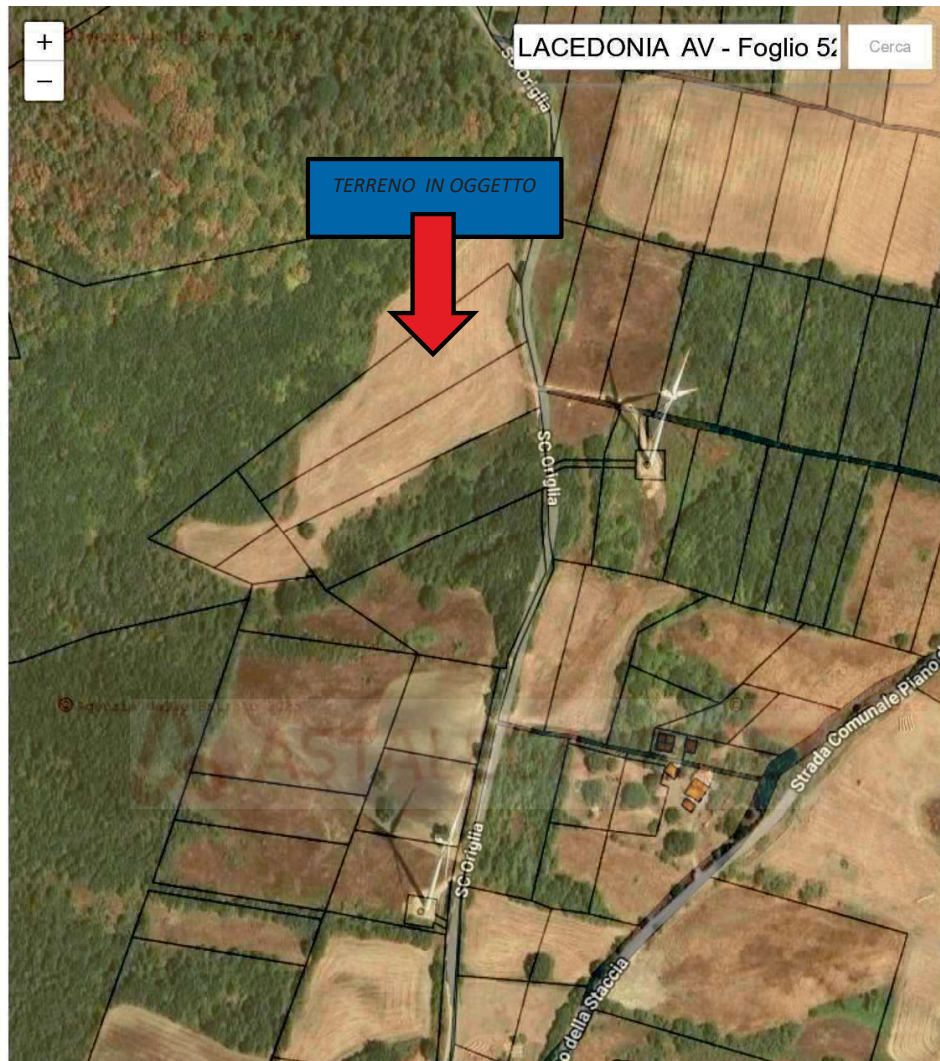


Foto N. 28_a <LACEDONIA:Rilievo satellitare - Strada comunale ORIGLIA - Zona di interesse terreni riportati in C.T al Foglio 52 - Part.lle 102 - 122 - Adiacenti zona collinare posizionati sulla destra - Alleg. N. 03 >

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

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

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

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

Regime: piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]:

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

Catasto Terreni del Comune di BISACCIA (AV)

Regime: piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED]:

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

Catasto Terreni del Comune di LACEDONIA (AV)

Regime: piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED]:

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

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

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

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

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

Stato attuale del bene

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

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

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

Regime: piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED]:

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

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

PREZZO BASE d'ASTA proposto arrot. euro 68.000,00

LOTTO N° 2 : Piena proprietà [REDACTED], per la quota di 1000/1000, di

TERRENI ubicati in BISACCIA (AV) riportati in:

Catasto Terreni del Comune di BISACCIA (AV)

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

Catasto Terreni del Comune di LACEDONIA (AV)

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

PREZZO BASE d'ASTA proposto arrot. euro 8.958,00

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

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

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

[REDACTED] Proprietà originaria e prima delle variazioni storiche (fino al 20/05/2016):

L'immobile risultava intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2. Variazione del 20/05/2016:

In data 20/05/2016 si registra una variazione di intestazione, attribuendo la proprietà [REDACTED] (come in precedenza), ma questa variazione si riferisce principalmente a mutamenti catastali e di superficie, senza indicare trasferimenti di proprietà a terzi.

L'immobile si identificava ancora come proprietà [REDACTED], con superficie di 72 m², in seguito a una bonifica catastale (Pratica n. AV0061053).

3. Variazione del 20/09/2023:

Il 20/09/2023 si registra una nuova variazione catastale (Pratica n. AV0069241).

In questa data, l'immobile viene ancora intestato a [REDACTED], ma si evidenzia una variazione su istanza d'ufficio, che indica un miglioramento della rappresentazione catastale e della rendita, senza modifiche di proprietà.

4. Stato attuale (dal 26/09/2023):

A partire dal 26/09/2023, l'immobile risulta ancora intestato [REDACTED], con una quota di proprietà pari a 1000/1000, e l'unità immobiliare è identificata come sua esclusiva proprietà.

La variazione del 26/09/2023 (Pratica n. AV0071137) conferma l'intestazione e la piena proprietà dell'immobile.

Sintesi:

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

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

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

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

[REDACTED] Diritto attribuito: [REDACTED]
[REDACTED]

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

- La titolarità complessiva al 2008:

- [REDACTED]: piena proprietà (1000/1000)
- [REDACTED]: usufrutto 1/2
- [REDACTED]: usufrutto 1/2