

# TRIBUNALE DI AVELLINO

Seconda Sezione Esecuzioni Immobiliari

**G. I.** dott. Gaetano Guglielmo

**UDIENZA DEL**

**RINVIO**

**PARTI** Banca della Campania S.p.A. (creditore procedente)  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx + altri 2 (debitore)

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

*Proc. n°76/2012 R.GEs.*

**DATA** Avellino 19 maggio 2014

**L'Esperto** *Ing. Aniello Alessandrino*

## Sommario

### **Capitolo 1 – caratteri generali**

1.1 Premessa.....	4
1.2 Analisi dell'atto di pignoramento .....	5
1.3 Operazioni Peritali.....	5

### **Capitolo 2 - definizione dei lotti di vendita**

2.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita .....	6
2.2 Descrizione Urbanistica del bene .....	9
2.3 Provenienza del bene e stato di possesso.....	11

### **Capitolo 3 - calcolo del valore commerciale**

3.1 Criterio e metodo di stima adottato.....	13
3.1.1 Superficie coperta lorda.....	15
3.1.2 Parametri e coefficienti correttivi.....	16
3.2 Valore di mercato al mq.....	18
3.3 Descrizione della zona.....	19
3.4 Descrizione dei cespiti e calcolo del loro valore .....	19
3.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	24

### **Capitolo 4 – giudizio conclusivo di stima**

## Allegati

1. Ordinanza di nomina e verbale di giuramento
2. Atto di pignoramento immobiliare
3. Verbale di sopralluogo
4. Rilievo metrico
5. Rilievo fotografico
6. Visure e planimetrie catastali
7. Documentazione reperita presso l'U.T.C. di Montoro
8. Atti di provenienza – relazione notarile
9. Spese sostenute ed onorario.

---

## **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

---

All'ill.mo Sig. G. Es. dott. Gaetano Guglielmo  
della II<sup>a</sup> Sez. Civ. Es. Imm. del Tribunale di Avellino

**Causa promossa**      **da**                      **Banca della Campania S.p.A. (creditore**  
**precedente)**

**Contro**                                      **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX + altri 2 (debitore)**

---

# Capitolo 1

## Caratteri Generali

### 1.1 Premessa

- Con verbale di giuramento del 26 novembre 2012 l'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni della II<sup>a</sup> Sez. Civ. Es. Imm. del Tribunale di Avellino, dott. G. Guglielmo nominava C, recepiva, da parte del sottoscritto Ing. Aniello Alessandrino, l'accettazione della nomina di esperto nella causa iscritta a ruolo col numero 76/2012 promossa da BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A contro la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx + altri 2, (Cfr. All.to n.1).

La nomina di cui sopra avveniva a mezzo decreto, da parte del G. Es. dott. G. Guglielmo in data 20 novembre 2012, nella cui sede fissava l'udienza per la comparizione delle parti, nel giorno 10 giugno 2013.

## 1.2 Analisi dell'atto di pignoramento

I beni, oggetto della presente stima ed inclusi nell'atto di pignoramento, notificato all'esecutato in data **16 marzo 2012**, sono costituiti da:

- 1.) Quota di proprietà in ragione di 1000/1000 sul fabbricato sito nel Comune di Montoro (ex Montoro Superiore), distinto al nuovo catasto edilizio urbano di detto Comune al foglio 14 p.lla 757 sub. 16; piano 02; ctg. A/2, vani 5,5.
- 2.) Quota di proprietà in ragione di 1000/1000 sul fabbricato sito nel Comune di Montoro (ex Montoro Superiore), distinto al nuovo catasto edilizio urbano di detto Comune al foglio 14 p.lla 757 sub. 19; piano 03; ctg. C2, mq 83,00.
- 3) Quota di proprietà in ragione di 1000/1000 sul fabbricato sito nel Comune di Montoro (ex Montoro Superiore), distinto al nuovo catasto edilizio urbano di detto Comune al foglio 14 p.lla 757 sub. 9; piano T; ctg. C6, mq 27,00.

L'atto di pignoramento risulta essere stato trascritto il **13 aprile 2012** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino **Rep. n. 1008/2012**. A richiesta di Banca della Campania S.P.A. con sede legale in Napoli alla via Filangieri n.36.

## 1.3 Operazioni Peritali

Il sottoscritto C.T.U. stabiliva l'inizio delle operazioni peritali previa regolare convocazione delle parti, sui luoghi oggetto di accertamento, con lettera raccomandata A/R del 28 dicembre 2012, fissando le stesse per il giorno 18 gennaio 2013. In tale data non era possibile accedere all'immobile per assenza della proprietà convocata.

L'accesso all'immobile, dopo opportune indagini e colloqui diretti tra il CTU e la parte debitrice, avveniva il giorno 01 febbraio 2013 alle ore 10:20, in presenza del debitore sig.ra  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (Cfr. All.to n.3).

---

In tale occasione il CTU effettuava rilievo metrico e fotografico sia dell'appartamento (sub.16) che del locale deposito piano sottotetto (sub.19) nonché dello spazio adibito ad area parcheggio (sub.9) posto al piano terra del condominio di cui i suddetti cespiti fanno parte.

## Capitolo 2

### Definizione dei lotti di vendita

#### 2.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

L'Esperto dallo studio dei documenti di causa, esaminato lo stato effettivo dei luoghi e la documentazione tecnico-grafica acquisita, ritiene di poter procedere alla stesura della relazione peritale non prima di aver dato una breve descrizione dello stato dei luoghi al fine di rendere una lettura della stessa quanto più chiara ed esauriente possibile, avvalendosi sia del rilievo metrico (Cfr. All.to n.4) che di quello fotografico (Cfr. All.to n.5).

L'appartamento fa parte di un edificio di nuova costruzione, risalente alla seconda metà degli anni '90 (Concessione Edilizia n. 822/94 e Concessione Edilizia per variante in sanatoria n.950 del 20/02/95). Tale immobile si sviluppa su quattro livelli: piano terra, piano primo, piano secondo e piano sottotetto. Al piano terra si trovano, all'esterno, le aree parcheggio a servizio dei condomini.

*Gli immobili oggetto della procedura si trovano al piano secondo (l'appartamento), al piano sottotetto (il deposito) e al piano terra (area esterna) la zona parcheggio di proprietà esclusiva.*

Quanto sopra detto ci consente di affermare che i beni possono costituire un lotto unico di vendita.

*Tutti i beni riportati nell'atto di pignoramento sono intestati alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Salerno il 28/12/1987, in ragione di 1000/1000.*

**NOTA**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento sito nel Comune di Montoro (AV) (ex Montoro Superiore) alla Via Fontana - fraz. Aterrana, piano secondo, locale deposito al piano terzo (sottotetto), e area parcheggio al piano terra di mq 27. L'appartamento è composto da 5,5 vani; I beni sopra elencati risultano catastalmente così riportati :**

Tab. 1 – Individuazione del lotto di vendita

Appartamento al piano secondo	N.C.E.U. foglio 14 p.lla 757 sub.16
Locale deposito al piano terzo (sottotetto)	N.C.E.U. foglio 14 p.lla 757 sub. 19
Area parcheggio (autorimessa) al piano terra	N.C.E.U. foglio 14 p.lla 757 sub. 9

<b>Tipologia:</b>	<i>Appartamento al piano secondo con annesso locale deposito al piano terzo e area parcheggio scoperta al piano terra.</i>
<b>Ubicazione:</b>	<i>Comune di Montoro (AV).</i>
<b>Accesso:</b>	<i>Dalla via Fontana</i>
<b>Identificazione</b>	<i>N.C.E.U. foglio n.14 p.lla 757 sub.16 ; sub.19 e sub.9.</i>
<b>Intestazione:</b>	<i>sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</i>
<b>Confini:</b>	<i><u>piano 2°</u> con altra ditta e corpo scala condominiale (Sud), altri lati libero – affaccia verso l'esterno); <u>piano 3°(sottotetto)</u> con altra ditta e corpo scala condominiale (Sud), altri lati libero); <u>piano T (area scoperta)</u> con cortile comune (Nord e Est) , altra area parcheggio (Ovest), altra ditta (Sud).</i>

Fig.1 - Individuazione su base aerea - ubicazione Fonte Google Earth



Fig.2 - Individuazione su base aerea (dettaglio)



## 2.2 Descrizione Urbanistica del bene

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Montoro (ex Montoro Superiore), nella zona in cui ricade l'edificio di cui l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva (via fontana . fraz. Aterrana) vige un apposito Piano di Recupero, che definisce l'area suddetta come ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B – ZONA PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATA, nella fattispecie trattasi della Sottozona B2. *(Cfr. All.to n.7)*

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. del Comune di Montoro, è emerso che l'immobile è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n.822/94 del 04 febbraio 1994 del Comune di Montoro Superiore e successiva C.E. in sanatoria n. 950/95 del 20 febbraio 1995, entrambe rilasciate alla ditta proprietaria e committente rappresentata dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a Montoro Superiore il 13/03/1947).

### **PROVENIENZA**

Le unità immobiliari sono pervenute alla proprietaria sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx a seguito di donazione da parte dei genitori xxxxxxxxxxxxxxxx (Montoro Superiore 14/12/1963) e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (Montoro Inferiore 26/12/1963), coniugi in regime di comunione legale di beni, con atto di donazione ricevuto dal Notaio Roberta Benigni di Chiusano San Domenico, in data 08/07/2009 (n.rep. 3032) trascritto in Avellino il 24/07/2009 ai numeri 21195/1788 *(Cfr. All.to n.8)*.

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito alla conformità urbanistica del bene, il CTU durante le indagini presso l'UTC di Montoro Superiore, ha potuto apprendere l'esistenza di una procedura di INGIUNZIONE da parte del Comune di Montoro Superiore (oggi Montoro) nei confronti dell'allora proprietario dell'intero fabbricato (p.lla 757 del fgl. 14), nonché degli attuali proprietari di ciascuna unità immobiliare facente parte del suddetto fabbricato.

---

La problematica riguarda delle difformità riscontrate dal Comune di Montoro a seguito di indagini successive un esposto di un cittadino. Le difformità che emergono, così come il CTU ha potuto constatare dagli atti forniti dall'UTC di Montoro, si sintetizzano come segue:

1. Difformità delle aree destinate a parcheggio rispetto a quanto previsto dalle vigenti normative;
2. Il piano interrato non completamente interrato su tre lati;
3. Lo spigolo Sud-Est del fabbricato non rispetta il minimo distacco di metri 10,00 rispetto all'esistente fabbricato censito al NCEU al fgl. 14 p.la 141 (la distanza riscontrata risulta di 6,70 m.)

Allo stato attuale tale procedura risulta ancora in corso, così come dichiarato dagli organi competenti dell'UTC di Montoro.

Il CTU ha a lungo atteso, come testimoniano le richieste di proroga presentate dallo scrivente, affinché potesse la cosa risolversi secondo quanto previsto dalle vigenti normative.

Ad oggi, al solo scopo di espletare il ricevuto incarico, si ritiene poter procedere con la relativa stima dei beni oggetto della procedura poiché si ritiene poter affermare che:

1. L'area destinata a parcheggio e di proprietà della debitrice (fgl.14 p.la 757 sub.9) è chiaramente individuata e funzionale;
2. I beni oggetto della presente procedura non riguardano il piano interrato del fabbricato;
3. Sia l'appartamento (abitazione) che il locale deposito al sottotetto si trovano sul lato Nord dell'edificio e pertanto non verrebbero interessati da eventuali modifiche allo stabile che potrebbero rendersi necessarie per sanare l'abuso oggi accertato.

## 2.3 Provenienza dei beni e stato di possesso

Dal certificato notarile a firma del Notaio dott. Massimo Des Loges in Avellino (Cfr. All.to n.8) emerge quanto segue:

**Atto di donazione** per la piena proprietà a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Salerno il 28/12/1987, di stato civile libero, a rogito Notaio Roberta Benigni di Chiusano San Domenico del 08/07/2009 Repert. N. 3032 Racc. n. 11880, trascritto alla Conservatoria di Avellino il 24/07/2009 ai nn. 15420/12141. Il bene proveniva dai genitori XXXXXXXXXXXXX nato a Montoro Superiore (AV) il 14/12/1963 e XXXXXXXXXXXX nata a Montoro Inferiore (AV) il 26/12/1963, coniugi in regime di comunione legale di beni. Trattasi di beni identificati al NCEU del comune di Montoro Superiore al foglio 14 p.la 757 sub.9 cat. C/6 consistenza 26 mq; foglio 14 p.la 757 sub. 16 cat.A/2 consistenza 5,5 vani; foglio 14 p.la 757 sub.19, cat. C/6 consistenza 83 mq.

### **FORMALITA'**

#### ISCRIZIONI contro

- **Ipoteca volontaria** per la complessiva somma di euro 38.734,27 pubblicata in data 10 luglio 1998 ai numeri 9524/858, in favore della "Banca UCB S.p.A.", con sede in Milano, a carico dei coniugi XXXXXXXXXXXXX nato a Montoro Superiore (AV) il 14/12/1963 e XXXXXXXXXXXX nata a Montoro Inferiore (AV) 26/12/1963, a garanzia di un mutuo di euro 25.822,84 concesso ai detti coniugi con atto del Notaio Leonardo Baldari in data 02/07/1998 n. rep. 14685.
- **Ipoteca volontaria** per la complessiva somma di euro 169.000,00 pubblicata in data 31/03/2008 ai numeri 6660/1082 in favore della "Cassa Rurale ed Artigiana – Banca di Credito Cooperativo di Fisciano – Società Cooperativa" con sede in Fisciano alla via S. Giovanni a carico dei coniugi XXXXXXXXXXXXX nato a Montoro Superiore (AV) il 14/12/1963 e XXXXXXXXXXXX nata a Montoro Inferiore (AV) 26/12/1963, a garanzia di un mutuo di euro 100.000,00 concesso alla società "Pasticceria Giaquinto S.a.s. di XXXXXXXXXXXX & C." con sede in Montoro Superiore (AV) con atto ricevuto dal Notaio Filippo Ansalone di Fisciano, in data 13/03/2008 n.rep. 74479, estinguibile in anni dieci.
- **Ipoteca legale** per la complessiva somma di euro 34.270,76 pubblicata in data 21/08/2008 ai numeri 19949/3296, in favore di "Equitalia Avellino S.p.A.", con sede in Avellino alla c.da Baccanico, ed a carico di XXXXXXXXXXXXX nato a Montoro Superiore (AV) il 14/12/1963, a garanzia del carico tributario di euro 17.135,38, oltre interessi e spese; ipoteca gravante esclusivamente per diritti pari ad ½ sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.
- **Ipoteca giudiziale** per la complessiva somma di euro 12.000,00 pubblicata in data 28/04/2009 ai numeri 9188/1028, in favore della

---

società "Vitale Damiano S.r.l." con sede in Atripalda (AV), ed a carico di XXXXXXXXXXXXX nato a Montoro Superiore il 14/12/1963, in virtù di decreto ingiuntivo reso dal Tribunale di Avellino reso in data 01/04/2009, per la somma di euro 4.245,00, oltre interessi e spese: ipoteca gravante esclusivamente per diritti pari ad ½ sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Ipoteca giudiziale** per la complessiva somma di euro 6.000,00 pubblicata in data 28/04/2009 ai numeri 9189/1029, in favore della Società "Vitale Damiano S.r.l." con sede in Atripalda, a carico di XXXXXXXXXXXX nata a Montoro Inferiore il 26/12/1963, in virtù del decreto ingiuntivo reso dal Giudice di Pace di Avellino in data 09/04/2009 per la somma di euro 2.100,00, oltre interessi e spese, ipoteca gravante esclusivamente per diritti pari ad ½ sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.

#### TRASCRIZIONI contro

- **Domanda Giudiziale** (revocazione donazione) notificata a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 20/01/2010, ivi trascritta in data 11/02/2010 ai numeri 2707/1943, in favore della Società "Sa. Car. Forni S.r.l." con sede in Baronissi (SA) ed a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Salerno il 28/12/1987 e XXXXXXXXXXXXX nato a Montoro Superiore (AV) il 14/12/1963, formalità gravante esclusivamente sulle unità facenti parte della presente procedura esecutiva.
- **Domanda Giudiziale** (revocazione donazione) notificata a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 10/11/2011, ivi trascritta il 25/11/2011 ai numeri 20569/16886, in favore della Società "Vitale Damiano S.r.l." con sede in Atripalda (AV) ed a carico di XXXXXXXXXXXXX nato a Montoro Superiore (AV) il 14/12/1963, XXXXXXXXXXXX nata a Montoro Inferiore il 26/12/1963 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Salerno il 28/12/1987, formalità gravante esclusivamente sulle unità facenti parte della presente procedura esecutiva.
- **Verbale di pignoramento immobili** notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 16/03/2012, ivi trascritto il 13/04/2012 ai numeri 6320/5389, in favore della "Banca della Campania S.p.A." con sede in Napoli, ed a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Salerno il 28/12/1987, per il recupero della somma di euro 26.817,52, oltre interessi e spese; formalità gravante esclusivamente sulle unità facenti parte della presente procedura esecutiva.

---

## **STATO DI POSSESSO**

All'atto del sopralluogo: Le particelle n. 757 sub. 16, sub.19 e sub. 9 del foglio n.19 ricadenti nel Comune di Montoro (ex Montoro Superiore) (AV), risultano di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Salerno il 28 dicembre 1987, CF: GQN MRS 87T68 H703D.

## **Capitolo 3**

### **Calcolo del valore commerciale**

#### **3.1 Criterio e metodo di stima adottato**

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, intesi come insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore economico dei beni, sulla base di dati tecnici ed economici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il criterio di stima o aspetto economico adottato è quello del valore venale dei beni, ossia il valore che il bene assume sul mercato pertanto, si sono ricercati i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Ai fini della stima si è scartato prioritariamente il metodo analitico basato sulla capitalizzazione del reddito, poiché a parere dello scrivente, i valori così calcolati, sono lontani dalla realtà e che altrettanto inefficace è una ricerca basata sui prezzi di mercato indicati negli atti di compravendita giacché in essi è riportato un valore non corrispondente a quello reale, ottenuto, per criterio fiscale, con la valutazione automatica, della elaborazione di parametri catastali, pertanto il metodo utilizzato è stato quello del metodo sintetico comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analoga tra i valori, le caratteristiche dei beni noti, ed il bene in oggetto. Il procedimento che sarà impiegato in questo caso

---

nell'applicazione del metodo estimativo è il così detto **procedimento sintetico**, esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Le variabili che coincidono nella determinazione del più probabile valore venale, (delle quali si parlerà nei paragrafi successivi) riguardano: le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, il suo stato di conservazione, lo stato locativo, la regolarità edilizia, la sussistenza d'eventuali vincoli o servitù di sorta che possono incidere sul valore venale, la consistenza del bene, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Fra le condizioni intrinseche si è tenuto conto dell'orientamento, della maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e di conservazione, delle caratteristiche igieniche ed estetiche, dell'importanza e dello sviluppo dei servizi interni, delle dimensioni dei vani in relazione a quelle normali, della consistenza dell'immobile.

Fra le condizioni estrinseche si è considerata la possibilità ed il collegamento con il centro della zona, dei ritrovi, del mercato, la salubrità della zona, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia, i trasporti collettivi, la luce, l'acqua.

L'unità di consistenza considerata è il metro quadrato, ovviamente a "modellare" il prezzo, oltre che alla semplice formula Euro x mq., saranno considerati altri coefficienti che esprimono, nel particolare, le caratteristiche proprie dell'abitazione, quindi, l'analisi dei parametri "in gioco" si estenderà dal generale (zona o quartiere) che esprime dei valori generici d'appetibilità commerciale, al particolare (edificio) il quale esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita, per arrivare all'unità immobiliare vera e propria che esprime valori di rendita.

In virtù di tale sistema d'analisi e per quanto detto pocanzi, le variabili adottate per il calcolo sono state di due tipi:

caratteristiche ambientali, ossia proprie della zona,

caratteristiche relative all'edificio, ed entrambe possono così sintetizzarsi:

**CARATTERISTICHE AMBIENTALI**

Caratteristiche posizionali della zona in cui ricade il cespite oggetto di pignoramento (centralità, vicinanza, ecc...);

Caratteristiche funzionali (primaria, secondaria, terziaria, sia in positivo che in negativo);

Caratteristiche estetiche (visuale e fruizione diretta);

**CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO**

Varianti funzionali;

Varianti estetiche;

Varianti posizionali;

Varianti dimensionali;

Varianti di conservazione;

Varianti di stato

Tab. 2 - Elenco delle varianti utilizzate per il calcolo di stima

### 3.1.1 Superficie coperta lorda

Per determinare il valore di un edificio, è necessario individuare degli adeguati parametri atti a descrivere quanto più verosimilmente possibile, in termini estimativi, lo stato dell'immobile oggetto di causa. La superficie commerciale, che si andrà a determinare, e che costituirà la base delle successive elaborazioni, è data dallo sviluppo delle superfici utili e delle proiezioni orizzontali delle mura. Tra gli ambienti che contribuiscono a determinare l'intera superficie coperta lorda dell'unità, distinguiamo quelli attinenti alla *residenza* (ivi compresi gli ambienti accessori, quali i bagni, i ripostigli, i disimpegni e quanto altro direttamente comunicante sul piano) e quelli specificatamente di *servizio* che possono trovar posto all'interno della stessa struttura principale, ma non direttamente comunicanti con la parte destinata a residenza (piano cantinato o sottotetto), così come essere posizionati al di fuori.

I coefficienti correttivi presi in considerazione sono i seguenti:

<b>RESIDENZA (Cr)</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
<i>Piano interrato</i>	0,70
<i>Piano Terra e Primo</i>	1,00
<i>Piano Secondo e successivi</i>	0,90

<b>SERVIZIO (Cs)</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
<i>Cantina, ripostiglio, centrale term.</i>	0,50
<i>Piano sottotetto</i>	0,40
<i>Autorimessa</i>	0,50

<b>SPAZI SCOPERTI (Ss)</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
<i>Balconi &lt; 10,00 mq.</i>	0,35
<i>Balconi oltre i 10,00 mq.</i>	0,25
<i>Terrazza coperta e/o portico</i>	0,40
<i>Giardino &lt; 100,00 mq.</i>	0,10
<i>Giardino &gt; 100,00 mq.</i>	0,05

### 3.1.2 Parametri e coefficienti correttivi

#### a) Tipologia

Possiamo distinguere la varietà tipologica delle abitazioni singole, a seconda di quante unità abitative siano contenute in un unico blocco edilizio. Si avranno quindi ville unifamiliari che rappresentano il massimo della qualità residenziale alle quali assegneremo il maggior coefficiente, seguiranno poi unità abitative in bifamiliare, in trifamiliare, ecc., con un decremento dei valori corrispondenti ai coefficienti e che elenchiamo qui di seguito:

<b>TIPOLOGIA (Ct)</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
<i>unifamiliare</i>	1,00
<i>bifamiliare</i>	0,97
<i>trifamiliare</i>	0,95
<i>quadrifamiliare</i>	0,92
<i>esafamiliare</i>	0,90

b) *Prevalenza esposizione*

<b>ESPOSIZIONE PREVALENTE (Ce)</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
<i>Non assoluta (Nord)</i>	0,93
<i>Scarsamente assoluta</i>	0,95
<i>Discretamente assoluta</i>	1,00
<i>Ottimamente assoluta</i>	1,05

c) *Prospetti*

<b>PROSPETTI (Cp)</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
<i>Su un solo lato</i>	0,94
<i>Su due lati</i>	0,96
<i>Su tre lati</i>	0,98
<i>Su quattro lati</i>	1,00

d) *Prevalenza vista*

<b>PREVALENZA VISTA (Cv)</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
<i>ostacolata</i>	0,95
<i>libera</i>	1,00
<i>panoramica</i>	1,10

e) *Stato conservativo interno*

Questo coefficiente, è in genere riferito ad un'eventuale ristrutturazione in quanto, gli interventi di ristrutturazione, o meglio di manutenzione, si susseguono spesso in maniera parziale e in tempi diversi e conseguentemente sarebbe inesatto parlare in generale di immobile ristrutturato o non ristrutturato.

Considereremo quindi in "pessime" condizioni l'unità abitativa che impegnerà il potenziale acquirente con opere radicali che riguarderanno la globalità dell'immobile (impianti, murature, rivestimenti, pitturazioni, ecc.).

Sarà in condizioni “*scadenti*” l'immobile sul quale si dovrà intervenire solo parzialmente: quindi per sanare solo alcuni stati manifestamente inaccettabili.

Sarà da considerare in “*discrete*” condizioni, se non ci sarà la necessità improcrastinabile d'interventi di miglioria, quand'anche se ne ritenesse l'opportunità ma esclusivamente per scelte personali.

Infine, considereremo in “*ottimo*” stato l'edificio che si presenterà all'interno in un perfetto stato di manutenzione e con finiture di buon livello qualitativo.

STATO CONSERVATIVO INTERNO (Csi)	COEFFICIENTE
<i>pessimo</i>	0,90
<i>scadente</i>	0,95
<i>discreto</i>	1,00
<i>ottimo</i>	1,10

Infine c'è da considerare il coefficiente relativo alla locazione.

### 3.2 Valore di mercato al mq.

Da indagini dirette, il prezzo base medio di mercato al mq., per l'area in esame del Comune di Monteforte Irpino, (zona periferica), può essere così assunto:

Per abitazioni di tipo civile:

**€ 1150,00 al mq.** per abitazioni di tipo civile in stato conservativo “ottimo” (min. 1050,00 €/mq. max 1250,00 €/mq.);

Tale valore sarà aggiornato in funzione dei coefficienti tipici relativi alle caratteristiche innanzi descritte .

---

### 3.3 Descrizione della zona

Il cespite oggetto della presente procedura si trova nel Comune di Montoro (ex Montoro Superiore) alla via Fontana della frazione Aterrana. Dall'uscita "Montoro Superiore" dell'autostrada Avellino-Salerno, percorrendo circa 2 km si giunge alla frazione Aterrana, posta su di una collina a circa 330 m. s.l.m., con un dislivello dal centro del paese di circa 60 m. Le principali attività e servizi si concentrano al centro del paese che dista circa 2 km dall'edificio in esame. Nella zona abbiamo l'assenza di servizi principali quali scuole, posta, municipio, farmacie, ecc.

Il coefficiente complessivo della zona, valutando tutti i coefficienti dinanzi esaminati può essere posto pari a 0,95 pertanto il prezzo di base sarà quello esposto precedentemente, ridotto del 5%: **Unità abitativa: €1093/mq;**

### 3.4 Descrizione dei cespiti e calcolo del loro valore

#### *Caratteristiche dell'edificio*

La costruzione dell'edificio risale alla seconda metà degli anni '90, è stata realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato, tompagnatura esterna in blocchetti e solai in latero-cemento. La copertura è costituita anch'essa da solaio in calcestruzzo armato, con rivestimento in coppi. Le rifiniture interne sono di buona qualità. Su tutti i prospetti le facciate dell'edificio si presentano rivestite con strato di intonaco colorato. Nell'edificio si è riscontrato l'installazione dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico, di citofono e telefono. Nel complesso l'appartamento si può ritenere in buono stato di conservazione.

Il piano sottotetto (3°) (Cfr. All.to n.4) con ingresso dal corpo scala comune, si presenta pavimentato con piastrelle in gres. Il soffitto presenta altezza variabile dal centro del locale fino alle parti perimetrali. Le pareti e il soffitto si presentano allo stato grezzo, ossia prive di intonaco. Sono presenti due lucernai che garantiscono illuminazione naturale.

---

Al piano terra, trovasi l'area parcheggio delimitata da strisce bianche sulla pavimentazione atte a definire l'esatta superficie assegnata al relativo sub.9.

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### APPARTAMENTO

#### Caratteristiche strutturali

*Fondazioni (struttura):* in calcestruzzo armato, presumibilmente con travi rovesce

*Solai intermedi:* in latero-cemento

*Strutture verticali:* pilastri in c.a. e tompagnatura in laterizio

*Travi:* in c.a.

*Copertura:* in tegole

*Collegamenti verticali:* scala interna in c.a. rivestita in marmo

#### Componenti edilizie

*Tramezzi interni:* muratura di spessore cm. 10 in blocchetti di laterizio posti in opera con malta

*Infissi esterni:* In PVC vetri a taglio termico e persiane in PVC di colore bianco.

*Infissi interni:* porte in legno tipo noce in buono stato di manutenzione.

*Copertura:* isolata

*Pareti esterne:* opportunamente intonacate e verniciate.

*Pavimentazione* in gres porcellanato in tutti gli ambienti.

*interna:*

*Rivestimenti:* in gres (cucina e bagno) gli altri vani sono tinteggiati.

*Pavimentazione* in gres porcellanato su entrambi i balconi.

*esterna:*

#### Caratteristiche impianti

*Igienico sanitario:* del tipo sottotraccia e collegato alla rete urbana

*Fognario:* tubazione in p.v.c. di diametro variabile collegato alla fogna

---

pubblica

*Elettrico:* del tipo normale sottotraccia, tensione di rete 220V

*Telefonico:* del tipo sottotraccia

*Riscaldamento:* centralizzato con caldaia a gas metano

*Citofonico:* presente

### **LOCALE DEPOSIT**

#### **Componenti edilizie**

*Tramezzi interni:* lungo le pareti perimetrali, realizzati in mattoni forati privi di intonaco.

*Infissi esterni:* lucernai privi di infisso.

*Pavimentazione :* in gres porcellanato.

#### **Caratteristiche**

##### **impianti**

*Elettrico:* del tipo normale sottotraccia, tensione di rete 220V .

Prima di passare all'esame del valore del lotto, si premette che essendo le varie superfici esistenti eterogenee tra loro (abitazione, depositi, balconi, ripostiglio, ecc...) esse saranno preventivamente ragguagliate alla superficie utile utilizzando gli appositi coefficienti di raccordo elencati nei paragrafi precedenti.

**STIMA BENI COMPONENTI IL LOTTO DI VENDITA** (fgl. n14 p.la 757 sub. 16;  
sub.19; sub.9)

Piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda	Superficie Calpestabile	Coeff. Correttivo (k)	Superficie commerciale ragguagliata (mq.)
P.II	Superficie Intero Piano	120,80		1,00	
P.II	Ingresso - corridoio		6,50	0,60	3,90
P.II	Cucina		16,00	1,00	16,00
P.II	Bagno 1		6,30	1,00	6,30
P.II	Bagno 2		3,00	1,00	3,00
P.II	Letto n.1		26,50	1,00	26,50
P.II	Letto n.2		17,00	1,00	17,00
P.II	Soggiorno		25,30	1,00	25,30
P.II	Balcone 1		9,20	0,35	3,22
P.II	Balcone 2		11,00	0,35	3,85
P.III	Deposito	97,00	97,00	0,60	58,20
P.I	Area parcheggio	27,00	27,00	0,40	10,80
				<b>244,80</b>	<b>174,07</b>

*Superficie calpestabile (mq.)* **244,80**  
*Superficie commerciale (mq)* **174,07**

La superficie commerciale, arrotondata a **174 mq.**, e moltiplicata per il rispettivo prezzo base al metro quadrato ci dà il seguente valore dell'immobile:

**VALORE IMMOBILE (APPARTAMENTO) = Euro 1093/mq x 174 mq = €190.182,00**

Per quanto riguarda l'abitazione, il valore così ottenuto, deve essere adeguato, sia con i coefficienti correttivi innanzi descritti

Ct = (abitazione unifamiliare) = 1,00

Ce = (esposizione – ottimamente assoluta) = 1,05

Cp = (prospetti prevalenti su tre lati) = 0,98

Cv = ( vista ) = 1,05

---

Csi = (stato conservativo interno buono) = 1,00

Cse = (stato conservativo esterno buono) = 1,00

sia con i coefficienti legati alla modalità costruttiva, all'età del fabbricato, alla superficie commerciale, allo stato di possesso:

1. modalità costruttiva: in cls, coeff. 1,00
2. età del fabbricato: < 20 anni, coeff. 1,00
3. superficie commerciale: > 150 mq, coeff. 0,90
4. edificio occupato dagli esecutati: 0,90

Il valore finale che il bene può assumere sul libero mercato sarà il valore iniziale moltiplicato per il prodotto dei coefficienti

$$1,00 \times 1,05 \times 0,98 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 = \mathbf{0,88}$$

ossia:

$$\mathbf{VALORE IMMOBILE = Euro 190.182,00 \times 0,88 = Euro 167.360,00}$$

### 3.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **POSITIVO** (si veda par. 2.3)
- Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura: **NEGATIVO**
- Convenzioni matrimoniali: **NEGATIVO**
- Difformità catastali: **NEGATIVO**

#### TRASCRIZIONI

- **Domanda Giudiziale** (revocazione donazione) notificata a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 20/01/2010, ivi trascritta in data 11/02/2010 ai numeri 2707/1943, in favore della Società "Sa. Car. Forni S.r.l." con sede in Baronissi (SA) ed a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Salerno il 28/12/1987 e XXXXXXXXXXXXX nato a Montoro Superiore (AV) il 14/12/1963, formalità gravante esclusivamente sulle unità facenti parte della presente procedura esecutiva.
- **Domanda Giudiziale** (revocazione donazione) notificata a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 10/11/2011, ivi trascritta il 25/11/2011 ai numeri 20569/16886, in favore della Società "Vitale Damiano S.r.l." con sede in Atripalda (AV) ed a carico di XXXXXXXXXXXXX nato a Montoro Superiore (AV) il 14/12/1963, XXXXXXXXXXXX nata a Montoro Inferiore il 26/12/1963 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Salerno il 28/12/1987, formalità gravante esclusivamente sulle unità facenti parte della presente procedura esecutiva.
- **Verbale di pignoramento immobili** notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 16/03/2012, ivi trascritto il 13/04/2012 ai numeri 6320/5389, in favore della "Banca della Campania S.p.A." con sede in Napoli, ed a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Salerno il 28/12/1987, per il recupero della somma di euro 26.817,52, oltre interessi e spese; formalità gravante esclusivamente sulle unità facenti parte della presente procedura esecutiva.

---

## OSSERVAZIONI

Per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli occorrono le seguenti spese:

Euro 267,00 per ciascuna formalità;

### Altre informazioni per l'acquirente:

- Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:
  - XXXXXXXXXXXXXXXX exXXXXXXXXXXXXX cedono alla figlia XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i beni con atto di donazione del 08/07/2009 (Notaio R. Benigni in Chiusano San Domenico);
  - XXXXXXXXXXXXXXXX exXXXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione legale, acquistavano con atto del 02/07/1998 (Notaio L. Baldari in Nusco) dai coniugi XXXXXXXX XXXXXXXX (Montoro Sup. (AV) 13/03/1947 e XXXXXXXX XXXXXXXX (Monteforte Irpino (AV) 25/01/1956) ciascuno per diritti pari ad ¼ e XXXXXXXX Gennaro (Monteforte Irpino 28/02/1945) per diritti pari a 2/4.

(Cfr. All.to n.8)

## Capitolo 4

### Giudizio conclusivo di stima

Lo scrivente, per quanto sopra esposto, ritiene che il più probabile valore venale dell'immobile di che trattasi, nel mese di marzo 2013, al netto delle decurtazioni e correzioni, risulta di:

€ (167.360,00 – 3 x 267,00) = 166.560,00

**Euro 167.560,00**

**(euro centosessantasettemilacinquecentosessanta/00)**

In data 19 maggio 2014 copia della presente relazione è stata spedita:

all'Avv. Elvira Spagnuolo – via Circumvallazione n.125 -83100- AVELLINO

alla Società “Vitale Damiano S.r.l.” c/o Avv. Antonio Di Palma – via Roma,100 -83042-  
ATRIPALDA (AV)

alla “Equitalia S.p.A.” in via c.da Baccanico -83100- AVELLINO

alla sig.raXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla via Fontana n.9, fraz. Aterrana – 83026 Montoro - (AV)  
(ex Montoro Superiore).

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e, ritenendo di aver dato ampio ed esaustivo riscontro al mandato conferitomi, mi prego rassegnarLe la presente relazione, che si compone di n. 26+1 pagine dattiloscritte e di n. 8 + 1 allegati, al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità, dichiarandomi sin d'ora disponibile a qualsivoglia ulteriore chiarimento in merito.

Avellino, lì 19 maggio 2014

**L'esperto**  
*Ing. Aniello Alessandrino*