

# TRIBUNALE DI AVELLINO

G.E. Dott.ssa Patrizia Grasso

---

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. REG. GEN. E.

PROMOSSA DA



**contro**



---

Redatta: Arch. Donatello Montano

## RELAZIONE TECNICA

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Patrizia Grasso ,

Il sottoscritto Arch. Donatello Montano, nato ad Avellino il 21/06/1967 ed ivi residente alla Via Guido Festa N.5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n.841 è stato nominato consulente tecnico, nella procedura di espropriazione immobiliare, promossa da [REDACTED] Il G.E affida all'esperto l'incarico di :

- a) *descriva gli immobili pignorati, alla stregua della documentazione ipocatastale in atti e sulla base del riscontro della continuità delle trascrizioni, indicandone il comune, la località, la via, il numero civico, il piano e l'interno ove essi si trovano – indicandone la relativa superficie in mq., i confini ed i dati catastali di riferimento - attuali ed, eventualmente, di riferimento -, previa verifica della loro rispondenza con quelli indicati nell'atto di pignoramento; indicare, qualora gli immobili non risultino accatastati i dati catastali del suolo sul quale essi risultino costruiti;*
- b) *indicare quale sia l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente per gli immobili in questione, altresì specificando quella concretamente in atto ove difforme;*
- c) *verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, e riferire in ordine all'eventuale sussistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri;*
- d) *indicare se gli immobili sono liberi od occupati, specificando, in quest'ultimo caso, da chi ed a quale titolo;*
- e) *riferire in ordine alla possibilità di vendere detti immobili in un unico o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla specifica indicazione della composizione di ciascun lotto, previa verifica della possibilità di separata individuazione catastale dei lotti medesimi;*
- f) *determinare il valore degli immobili o dei singoli lotti, tenendo conto degli eventuali diritti reali di godimento a favore di terzi su di lui gravanti, specificando*

*il criterio di stima utilizzato, nel caso di procedura contro più debitori, specificare per ciascun lotto il o i proprietari dei beni immobili che ne fanno parte;*

*g) allegare alla perizia di stima una planimetria degli immobili o copia della planimetria catastale, nonché i certificati catastali qualora quelli esistenti non siano completi o aggiornati, nonché specificare, in una sezione conclusiva e riassuntiva della relazione, la consistenza degli immobili, l'ubicazione, i confini i dati catastali, la provenienza dei beni ed il loro valore.*

*Il G.E. fissa l'anticipo al consulente in €. 500,00 e decreta che detta somma venga corrisposta dal creditore procedente. L'esperto, autorizzato dal Giudice, ritira dal fascicolo i documenti di causa per farne copia, per poi restituirli in cancelleria.*

*Il G.E. rinvia all'udienza del 15/11/2021."*

**- PREMESSA -**

I beni sottoposti a pignoramento, come risulta dagli atti, sono ubicati tutti in un fabbricato di tre piani fuori terra sito nel comune di M. alla via P. B. n°28, e sono:

1) Deposito al piano terra , di proprietà per 1000/1000 de

Dal punto di vista catastale l'immobile sopra menzionato risulta individuato nel N.C.E.U. al foglio , particella sub 17.

Inoltre dai certificati catastali allegati, l'immobile risulta classificato nella categoria C2 classe 4 con Rendita di € 107,01 superficie catastale totale mq 63, ed è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale dell' unità stessa che risulta corretta per poter individuare il bene

2) Deposito al piano S1, di proprietà per 1000/1000 del

Dal punto di vista catastale l'immobile sopra menzionato risulta individuato nel N.C.E.U. al foglio 7, particella 839 sub 18.

Inoltre dai certificati catastali allegati, l'immobile risulta classificato nella categoria C2 classe 4 con Rendita di € 68,79 superficie catastale totale mq 51, ed è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale dell'unità stessa che risulta corretta per poter individuare il bene.

3)Locale commerciale al piano terra di proprietà per 1 [REDACTED]

Dal punto di vista catastale l'immobile sopra menzionato risulta individuato nel N.C.E.U. al foglio , particella sub 19.

Inoltre dai certificati catastali allegati, l'immobile risulta classificato nella categoria C1 classe 3 con Rendita di € 942,02 superficie catastale totale mq 104, ed è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale dell'unità stessa che risulta corretta per poter individuare il bene

4) Opificio staccato dal corpo di fabbrica di proprietà per 1000/1000 d [REDACTED].

Dal punto di vista catastale l'immobile sopra menzionato risulta individuato nel N.C.E.U. al foglio , particella .

5) Appartamento ubicato al secondo piano di proprietà per 1000/1000 del signor P. D. nato a V. e. () il 01/02/19.

Dal punto di vista catastale l'immobile sopra menzionato risulta individuato nel N.C.E.U. al foglio 7, particella 839 sub 12.

Inoltre dai certificati catastali allegati, l'immobile risulta classificato nella categoria A2 classe 2 con consistenza di 10 vani e Rendita di € 671,39 superficie catastale totale 232 mq escluse aree scoperte (balconi terrazzi e aree scoperte di oggetto di pertinenza), ed è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale dell'unità stessa che risulta corretta per poter individuare il bene

Inoltre dai certificati catastali allegati, l'immobile risulta classificato nella categoria D1 con Rendita di € 72.30 ed è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale dell'unità stessa che risulta corretta per poter individuare il bene.

6) Area Urbana a servizio del locale commerciale al piano terra di proprietà

F

Dal punto di vista catastale l'immobile sopra menzionato risulta individuato nel N.C.E.U. al foglio , particella sub 1 con superficie totale 554 mq.

#### **- SOPRALLUOGHI -**

Il sopralluogo era stato fissato dal custode giudiziario. in data 13/05/2021 alle ore 10,00 dinanzi al bene in oggetto sito in M. () alla via P. B. 28 A tale sopralluogo era presente oltre al in qualità di custode giudiziario e il debitore il quale ci faceva accedere all'interno dell'immobile oggetto di stima per effettuare il sopralluogo di tutti i beni presenti nel procedimento durante il quale il sottoscritto effettuava un rilievo fotografico molto dettagliato di tutti gli ambienti sia interni che esterni per stabilirne lo stato dei luoghi per effettuarne la stima, alla fine il dott. F. P. redigeva il verbale di sopralluogo.

Nei giorni successivi lo scrivente C.T.U. arch. Donatello Montano si è recato presso L'U.T.C. del Comune di Montoro (AV) per poter attingere tutte le notizie urbanistiche e gli atti progettuali assentiti, attinenti l'immobile in oggetto del pignoramento, successivamente tale documentazione è stata prodotta da parte dell'U.T.C. in fotocopia e risulta allegata alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

## -Concessioni Amministrative-

-

Per ciò che riguarda le concessioni amministrative in data 30/04/1986 il comune di [REDACTED] rilasciò [REDACTED] concessione edilizia n.607 per la costruzione di un fabbricato di tre piani fuori terra da adibire il piano terra ad officina meccanica, il primo piano ad uffici e deposito, e il secondo piano ad alloggio per il custode.

In data 24/06/1986 il comune di M. (AV) rilasciava la concessione edilizia n.644 per la costruzione di un locale da adibire a cabina elettrica da ubicarsi nella zona sud del lotto in prossimità della strada p. B.

Successivamente la società [REDACTED] delle due concessioni edilizie fallì, e con ordinanza del 21/11/2002 il Tribunale di A. ne disponeva la vendita dell'immobile che fu aggiudicata al signor [REDACTED], successivamente in data 03/03/2009 il signor P. ha presentato una D.I.A. al Comune di M. protocollata al numero 2375 nella quale comunicava la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria.

## -VENDITA IN PIU LOTTI-

Dopo aver esaminato tutti i beni sottoposti a pignoramento, ho potuto constatare che c'è la possibilità di effettuare la vendita in più lotti e precisamente in due lotti. Il primo lotto costituito dal bene **numero 1, numero 2, numero 3. numero 4. numero 6** che corrispondono a deposito al piano terra, deposito al piano interrato, locale commerciale posto al piano terra, opificio staccato dal corpo di fabbrica e area urbana a servizio del locale commerciale tutti siti nel villino sito in via Provinciale Borgo nel comune di M. (AV), il secondo lotto invece corrispondente con il **bene numero 5** è costituito da un abitazione al secondo piano sita sempre nel fabbricato alla Via P. B. nel comune di M. (AV). Quindi successivamente suddividerò i beni in due lotti e precisamente **LOTTO A e LOTTO B**

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

### LOTTO A

Il **lotto A** è costituito da un locale commerciale e un deposito al piano terra, un piccolo deposito al piano S1 tutti ubicati nel fabbricato sito alla Via P. B. nel comune di M. (AV) , inoltre vi è un opificio che attualmente è usato come deposito staccato dal corpo di fabbrica sempre all'interno dello stesso lotto.

Il fabbricato di che trattasi si sviluppa su una pianta rettangolare con n.3 piani fuori terra all'interno di un lotto di terreno di forma rettangolare.

La struttura portante verticale è stata realizzata con pilastri in c.a. incastrati alla base al reticolo di travi rovesce. La compagnatura perimetrale è a cassa vuota in laterizi di argilla ed è intonacata e pitturata di colore bianco, i solai sono in latero-cemento e la copertura con due spioventi è stata realizzata con struttura in c.a. . (vedi foto 1-4).

#### LOCALE COMMERCIALE

Dal sopralluogo svolto ho potuto appurare che il locale commerciale è utilizzato come bar paninoteca con annessa sala scommesse è ubicato al piano terra del fabbricato vi si accede direttamente dalla strada p. B. a pochi chilometri dall'uscita del casello di M. sud della superstrada a -s.

All'esterno del bar vi è un parcheggio e un'ampia zona per i clienti del bar con la presenza di tavolini e giochi per i bambini, all'interno vi è un piccolo bancone per le consumazioni al bar e una zona destinata alle scommesse sportive, alle spalle del bancone vi è una piccola cucina dove vengono preparati i panini, e vi è inoltre la presenza di due piccoli bagni (vedi foto 5-11).

Si riportano di seguito le dimensioni di ciascun ambiente sopra menzionato:

Locale bar .....mq.57.31

Cucina.....mq.24.21

W.C.1.....mq.2.03

W.C.2.....mq.1.90

**Totale.....mq.85.45**

### **LOCALE-DEPOSITO PIANO TERRA**

Il locale deposito è ubicato al piano terra adiacente al locale commerciale adibito a bar paninoteca, ha un ingresso autonomo e vi si accede direttamente mediante una porta in ferro.

All'interno vi è una pavimentazione in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico (vedi foto 12-14) .

La superficie totale utile è di **mq 32,15**

### **LOCALE DEPOSITO PIANO INTERRATO**

Il deposito è al piano interrato del fabbricato in oggetto è vi si accede tramite una scala interna sempre adiacente al locale commerciale.

E dotata di una porta in ferro che ne garantisce l'accesso, all'interno vi è una pavimentazione di battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico e viene utilizzato come deposito delle derrate alimentari per il locale commerciale (vedi foto 15-17 )

La superficie totale utile è di **mq 29.95**

### **OPIFICIO-DEPOSITO**

L'opificio che viene utilizzato come deposito è staccato dal corpo di fabbrica ed è ubicato nella parte anteriore del parcheggio che è a servizio del locale commerciale, ed è di forma rettangolare.

E dotato di un porta in ferro che ne garantisce l'accesso, all'interno vi è una pavimentazione di battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico (vedi foto 18-20)

La superficie totale utile è di **mq 50.80**

### **Sistemazione dell' area di pertinenza del locale commerciale (AREA URBANA)**

L'area di pertinenza del locale commerciale è costituita per circa **200 mq** dalla presenza di un area attrezzata a giochi per i bambini e alla presenza di tavoli sedie e



ombrelloni che vengono utilizzati dai clienti del bar, la restante parte dell'area viene utilizzata come parcheggio sempre dalla clientela del bar (vedi foto 21-23)

La superficie complessiva che si sviluppa dell'area è di **mq 554.00**.

## **STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Il criterio che si adotta per la stima del locale commerciale è quello della stima sintetica comparativa, prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, le quotazioni di riferimento dell'Agenzia del Territorio, l'andamento del mercato immobiliare, nonché il tipo di struttura dell'edificio e il grado di rifinitura.

Il valore di mercato, considerando l'anno di costruzione, le rifiniture di buona qualità e l'ubicazione in un area dove sono presenti numerose attività commerciali, varia da **€/mq. 2000,00** a **€/mq. 1900,00**.

Nel nostro caso si assume prudenzialmente, in relazione all'anno di costruzione, alle attuali rifiniture e all'ubicazione del villino, il prezzo di **€/mq. 1950,00**.

Per il deposito al piano terra ho adottato i stessi parametri sopraindicati per la stima del locale commerciale e quindi considerando che il valore di mercato varia da **€/mq. 650,00** a **€/mq. 750,00** nel nostro caso si assume prudenzialmente, il prezzo di **€/mq. 700,00**.

Per deposito al piano interrato ho adottato gli stessi parametri sopraindicati per la stima dell'appartamento e quindi considerando che il valore di mercato varia da **€/mq. 650,00** a **€/mq. 750,00** nel nostro caso si assume prudenzialmente, il prezzo di **€/mq. 700,00**.

Per l'opificio uso deposito ho adottato gli stessi parametri sopraindicati per la stima dell'appartamento e quindi considerando che il valore di mercato varia da **€/mq. 650,00** a **€/mq. 750,00** nel nostro caso si assume prudenzialmente, il prezzo di **€/mq. 700,00**.

Infine per ciò che concerne l'area di pertinenza a servizio del locale commerciale ossia la parte destinata ad area attrezzata e a parcheggio per la clientela del bar-paninoteca e centro scommesse prudenzialmente assumiamo il prezzo di **€/mq. 225.00**.

Pertanto avremo i seguenti valori :

<b>Locale commerciale.....mq.85.45 x €/mq.1950,00 = €.</b>	<b>166.627,00</b>
<b>Deposito Piano.Terra.....mq.32,15 x €/mq.700,00 = €.</b>	<b>22,505.00</b>
<b>Deposito piano interrato.....mq.29,95 x €/mq. 700,00 = €.</b>	<b>20.965,00</b>
<b>Opificio uso deposito.....mq.50.80 x €/mq. 700.00 = €.</b>	<b>35.560,00</b>
<b>Area a servizio locale commerciale.....mq 554 x €/mq. 225.00 = €</b>	<b><u>124.650.00</u></b>
<b>VALORE TOTALE .....</b>	<b>€. 370.307,00</b>

**Pertanto l'intero valore dei beni stimati ammonta ad €. 370.307,00**



### **- RIEPILOGO VALORE DEL BENE STIMATO -**

In merito alla vendita del locale commerciale , un deposito al piano terra, un deposito al piano interrato, un opificio staccato dal corpo di fabbrica adibito a deposito e l'area di pertinenza del locale commerciale (area Urbana) come detto in precedenza si può procedere all'individuazione di un unico lotto denominato **LOTTO A** composto da locale commerciale un deposito al piano terra, un deposito al piano interrato, un opificio staccato dal corpo di fabbrica adibito a deposito e l'area di pertinenza del locale commerciale (area Urbana) per un valore stimato di **€ 370.307,00**.

Lo scrivente resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino 08/10/2021

IL C.T.U.  
architetto Donatello Montano

Si allega:

- A- rilievo fotografico
- B- planimetrie scala 1/200
- C- documentazione amministrativa ( concessione edilizia )
- D- relazione dati sensibili
- E- scheda sintetica
- F- scheda sintetica dati sensibili
- G- parcella



<p style="text-align: center;"><b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO</b></p> <p style="text-align: center;"><b>LOTTO B</b></p>
--

Il **lotto B** è costituito da un abitazione ubicata al secondo piano del fabbricato sito [REDACTED] comune di M. (AV).

Il fabbricato di che trattasi si sviluppa su una pianta rettangolare con n.3 piani fuori terra all'interno di un lotto di terreno di forma rettangolare.

La struttura portante verticale è stata realizzata con pilastri in c.a. incastrati alla base al reticolo di travi rovesce. La tompagnatura perimetrale è a cassa vuota in laterizi di

argilla ed è intonacata e pitturata di colore bianco, i solai sono in latero-cemento e la copertura con due spioventi è stata realizzata con struttura in c.a. . (vedi foto 1-4).

Dal sopralluogo svolto ho potuto appurare che l'accesso all'abitazione avviene attraverso un portone laterale e tramite una scala che ne collega l'accesso all'ingresso dell'appartamento (vedi foto 5)

L'immobile di che trattasi , è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, studio, disimpegno, cinque camere da letto, ripostiglio, bagno e bagno di servizio. E' dotato di tre ampi balconi, che affacciano uno sul lato principale del villino, uno sul lato posteriore e un altro lateralmente.

Le rifiniture all'interno dell'unità abitativa possono considerarsi di buona qualità (vedi fotografie da n.6 a n.15) difatti ho riscontrato che le rifiniture all'interno dell'unità abitativa possono considerarsi di ottima qualità difatti ho riscontrato che in tutti gli ambienti è presente una pavimentazione in maiolicato e monocottura di vari colori, le pareti sono tutte tinteggiate con pittura lavabile in vari colori, il rivestimento di piastrelle (cm 20x20) presenti in tutti i bagni arriva fino al soffitto dove vi sono vaso, lavabo e vasca , gli infissi sono tutti in legno con vetro camera. Gli impianti sono quelli per civile abitazione (idrico-elettrico-termico),

Si riportano di seguito le dimensione di ciascun ambiente sopra menzionato:

### **Superficie utile abitabile**

ingresso.....mq.	7.44
letto1.....mq.	16.66
letto 2.....mq.	13.28
letto3.....mq	11.31
letto4.....mq	15.20
letto5.....mq	16.17
soggiorno-pranzo.....mq.	25.97
cucina.....mq.	13.34
bagno.....mq.	7.11

bagno di servizio.....mq.6.19  
disimpegno.....mq.19.38  
studio.....mq 14.05  
ripostiglio..... mq 5.98  
**Totale S.U.A .....mq.172.08**

### **Superficie non residenziale**

Balcone 1.....mq. 22.10  
Balcone 2.....mq. 18  
Balcone 3..... mq 11.10  
**Totale S.N.R.....mq.51.20**

<b>STIMA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO</b>
---

Il criterio che si adotta per la stima dell'immobile è quello della stima sintetica comparativa, prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, le quotazioni di riferimento dell'Agenzia del Territorio, l'andamento del mercato immobiliare, nonché il tipo di struttura dell'edificio e il grado di rifinitura.

Il valore di mercato, considerando l'anno di costruzione, le rifiniture di buona qualità e l'ubicazione in un area dove sono presenti abitazioni e attività commerciali, varia da **€/mq. 1550,00** a **€/mq. 1450,00**.

Nel nostro caso si assume prudenzialmente, in relazione all'anno di costruzione, alle attuali rifiniture e all'ubicazione del villino, il prezzo di **€/mq. 1500,00**.

Per la superficie non abitativa o S.N.R. il prezzo è di un 1/3 della S.U.A, quindi il prezzo è di **€/mq. 500,00** per i balconi.

Pertanto avremo i seguenti valori :

**Superficie utile residenziale.....mq.172.08 x €/mq.1500,00 = €.258.120,00**

**Superficie utile non residenziale (balconi)mq.51.20 x €/mq.500,00 = €.25.600.40**

**VALORE TOTALE .....€. 283.720,40**

**Pertanto l'intero valore dei beni stimati ammonta ad €. 283.720,40**

**- RIEPILOGO VALORE DEL BENE STIMATO -**

In merito alla vendita dell'abitazione come detto in precedenza si può procedere all'individuazione del **lotto B** composto da un un abitazione posta al secondo piano del villino in oggetto per un valore di **€. 283.720,00.**

Lo scrivente resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino 08/10/2021

IL C.T.U.

architetto Donatello Montano

Si allega:

- A- rilievo fotografico
- B- planimetrie scala 1/200
- C- documentazione amministrativa ( concessione edilizia )
- D- relazione dati sensibili
- E- scheda sintetica
- F- scheda sintetica dati sensibili
- G- parcella