

# TRIBUNALE DI AVELLINO

Seconda Sezione Esecuzioni Immobiliari

**G. I.** Dott.ssa Patrizia Grasso

**UDIENZA DEL**

**RINVIO**

**PARTI**

XXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX -xxxxx (creditore  
procedente)

Sig.ri: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

:via Portella n.16- San Mango Sul Calore (AV);

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

*Proc. n°128/2019 R.GEs.*

**DATA** Gennaio 2022

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.....       | 30 |

### **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 San Mango Sul Calore
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 xxxxxxxxxxxxxx (creditore procedente)

**Contro**(debitore): sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

---

# Capitolo 1

## Caratteri Generali

### 1.1 Premessa

Con decreto di nomina del 07/02/2019 il l'III.mo Giudice per le Esecuzioni della II<sup>a</sup> Sez. Civ. Es. Imm. del Tribunale di Avellino, dott. G. Guglielmo nominava lo scrivente ing. Aniello Alessandrino esperto nella procedura esecutiva n.128/2019 promossa da xxxxxxxxxxxxxxxx. contro i sig.ri coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Cfr. All.to n.1).

Alla nomina seguiva verbale di giuramento del CTU in data 17.02.2020.

A seguito dell'impossibilità da parte del CTU di raggiungere i sig.ri debitori in quanto gli stessi irreperibili, vista la necessità di dover accedere all'immobile oggetto della procedura per espletare le necessarie attività ai fini dello svolgimento dell'incarico ricevuto, il CTU relazionava al Giudice con nota del 22.10.2020.

Il Giudice nominava custode dei beni il dott. xxxxxxxx. Che in data 26.10.2020 rinunciava all'incarico.

Successivamente veniva nominata, in sostituzione del dott. xxxxxx, la dott.ssa xxxxxxx con studio in Avellino alla via T. Benigni n.10.

## 1.2 Analisi dell'atto di pignoramento

I beni, oggetto della presente stima ed inclusi nell'atto di pignoramento, notificato a mezzo ufficiale giudiziario in data 14 ottobre 2019, sono costituiti da:

**A)** Di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dei sig.ri **XXXXXXXXXXXX**, nato in **XXXXXXXXXXXX**, CF: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e sig.ra **XXXXXXXXXXXX** nata in **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, CF: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, rispettivamente per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno

1.) Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di San mango Sul calore (AV) alla via Portella n.16, distinta al nuovo catasto edilizio urbano di detto Comune al foglio 9 p.Ila 1314 sub. 1 ctg. A/4, vani 8, sup. catastale 189 mq.

2.) Locale destinato ad autorimessa, sito nel Comune di San mango Sul calore (AV) alla via Portella n.14, distinta al nuovo catasto edilizio urbano di detto Comune al foglio 9 p.Ila 1314 sub. 2 ctg. C/6, sup. catastale 18 mq.

L'atto di pignoramento risulta essere stato trascritto il 21 ottobre 2019 ai numeri 16073 Reg. part. 13173 Reg presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Avellino.

## 1.3 Operazioni Peritali

A seguito di accordi con la dott.ssa **XXXXXXXXXX**, quale custode dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, in data 10 giugno 2021 si procedeva ad accesso forzoso mediante l'ausilio della Polizia Municipale del Comune di San Mango nella persona di **XXXXXXX**, e del fabbro sig. **XXXXXXXXXXXX**, a seguito di autorizzazione del G.Es. del 27.04.2021.

Il sottoscritto procedeva a rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

Al termine delle operazioni veniva redatto relativo verbale da parte del custode dott.ssa **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (Cfr. All.to n.3)

## 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).

A seguito di richiesta di documentazione tecnica effettuata presso l'UTC di San Mango Sul Calore (02.10.2020), lo stesso ufficio successivamente rilasciava quanto agli atti riguardo i beni oggetto della procedura.

I beni risultano essere composti da un'abitazione (il sub.1), con accesso dalla via Comunale Portella, che si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo. Alla stessa è annesso un locale autorimessa, posto al piano terra (il sub.3), a cui si accede dalla stessa via Comunale Portella.

Al locale autorimessa, oltre all'accesso indipendente sulla via comunale, vi si accede direttamente dall'ingresso dell'abitazione mediante porta interna.

Il garage possiede i caratteri di pertinenzialità rispetto all'abitazione.

Quanto sopra detto, vista la differente destinazione d'uso, nonché differente tipologia catastale degli stessi, ci consente di affermare che i beni possono essere suddivisi in UN LOTTO di vendita.

*Tutti i beni riportati nell'atto di pignoramento sono intestati a xxxxxxxxxx, nato in xxxxxxxxxxxxxxxx, e sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, CF: xxxxxxxxxxxxxxxx, rispettivamente per la quota di 500/1000 ciascuno.*

**NOTA**

**LOTTO UNO**

**Abitazione sita nel Comune di San Mango Sul Calore alla via Portella n.16, composto da piano terra composto da 8 vani, su tre livelli, piano interrato, piano terra e piano primo. Locale garage 18 mq, catastalmente così riportati:**

Tab. 1 – Individuazione del lotto di vendita – LOTTO UNO

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Abitazione al piano interrato, piano terra e piano primo                | N.C.E.U. foglio 9 p.la 1314 sub.1 |
| Locale garage – annesso all'abitazione                                  | N.C.E.U. foglio 9 p.la 1314 sub.2 |
| <b>Tipologia:</b> <i>Abitazione con annesso garage</i>                  |                                   |
| <b>Ubicazione:</b> <i>Comune di San mango Sul Calore.</i>               |                                   |
| <b>Accesso:</b> <i>Da strada comunale via Portella</i>                  |                                   |
| <b>Identificazione</b> N.C.E.U. foglio n.9 p.la 1314 sub.1 e sub.2      |                                   |
| <b>Intestazione:</b> <i>sig. xxxxxxxxxxxx e sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx</i> |                                   |
| <b>Confini:</b> <u><i>Piano Interrato</i></u>                           |                                   |
| <i>Lato Nord e Sud: Altra proprietà</i>                                 |                                   |
| <i>Lato Est: area esterna</i>   |                                   |
| <i>Lato Ovest : terrapieno</i>  |                                   |
| <u><i>Piano Terra e Piano Primo</i></u>                                 |                                   |
| <i>Lato Nord e Sud: Altra proprietà</i>                                 |                                   |
| <i>Lato Est: area esterna – altra proprietà</i>                         |                                   |
| <i>Lato Ovest : Strada Comunale Portella</i>                            |                                   |

Fig.1 – Individuazione su base aerea - ubicazione



Fig.2 – Individuazione su base aerea (dettaglio)



## 2.2 Descrizione Urbanistica del bene

Nel Comune di San Mango Sul Calore è vigente il Piano di Recupero, approvato con delibera n°8 del 21.03.2003 (approvazione variante al Piano di recupero - Centro). L'area interessata dalla costruzione (NCEU foglio n.9, particella n.1314 sub. 1 e 2) ricade in zona così denominata: **“ZONE DIFICATE DA COMPLETARE O DA RISTRUTTURARE “A1”** – art. 6

*Cfr. All.to n.7)*



*Stralcio Piano di Recupero - Centro*

### PROVENIENZA

Le unità immobiliari pervenivano ai sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, in regime di comunione legale di beni, con atto a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx x in data xxx rep. n. xxxx di formalità, i cui venditori i signori xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx. (Cfr. All.to n.8).

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

Con *Concessione Edilizia* per la vori di *Ricostruzione Fabbricato (Ex Legge n.219/1981) n.106 del 07/06/1989 e n.142 del 21/06/1991*, Il Comune di San Mango Sul calore autorizzava, agli allora "eredi xxxxxxxxxxx" la realizzazione del fabbricato civile sito alla via Portella allora identificato al foglio 9 p.lle 232 e 235. (Cfr. All.to n.7).

I lavori si concludevano in data 31/03/1994, come da certificato del DD.LL. che si allega alla presente relazione (Cfr. All.to n.7).

Il collaudo statico veniva rilasciato in data 14/11/1992 dal competente Ufficio Provinciale del Genio Civile (collaudatore ing. xxxxxxxxxxx).

Il Comune di San Mango Sul Calore – Area Tecnica Manutentiva, nella persona del Responsabile dell'Area Geom. xxxxxxxxx, rilasciava in data 16.03.2009, pratica n. 477, regolare Certificato di Agibilità.

## 2.3 Provenienza del bene e stato di possesso

Dal certificato notarile prodotto dallo Studio Notarile Associato xxxxxxxxxxxx – xxxxxxxxxxxx (Via xxxxxxxxxxxx – 00186 ROMA) del 30.10.2019 (Cfr. All.to n.8) emerge quanto segue:

### **PUNTO C:**

**In forza di successione** ab intestato del padre xxxxxx, nato a San Mango Sul Calore il 03/06/1896, e deceduto in data 19/01/1985, registrata presso l'Ufficio del registro di Avellino in data 21/10/1965 trascritta ad Avellino in data 04/02/1966 al n. 1741 di formalità, sono pervenuti agli eredi, i figli xxxxxxxxxxxx, nato a San Mango Sul Calore il xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, nata a San Mango Sul Calore il 19/09/1928, ed xxxxxxxxxxxx, nato a San Mango Sul Calore il 21/09/1935, e la moglie xxxxxxxxxxxx, nata a San Mango Sul Calore il 20/10/1904, tra maggior consistenza, i seguenti beni:

- Fabbricato in San Mango Sul Calore via Portella di vani 5 tra p. terranei e primo piano censito al NCEU p.ta 177 F.9 n. 232/1 e n.232/2 e al C.T. p.ta 751 F.9 n. 232 f.r. ca 48 con diritto alla corte n. 230;
- Terreno Loc. Portella ivi Are 7,28 P.ta 751 F.9 n.233 e n. 237.

Su tali terreni i sopra menzionati signori xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx ed xxxxxxxxxxxx, proprietari in seguito al decesso della propria madre xxxxxxxxxxxx, hanno realizzato il fabbricato in oggetto.

### **PUNTO D:**

Con atto a **rogito** Notaio xxxxxxxxxxxx di Ariano Irpino in data 27/08/2008 rep. n. 42878, **trascritto ad Avellino il 29/08/2008 al n. xxxxxxxxxxxx di formalità**, i signori xxxxxxxxxxxx ed xxxxxxxxxxxx hanno venduto a xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, sopra generalizzati ed attuali proprietari, che hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni, la piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

## **FORMALITA'**

### ISCRIZIONI contro

- **Ipoteca volontaria** del 29/08/2008 iscritta ad Avellino al n. xxxxx di formalità per complessivi euro 220.000,00., a garanzia di un mutuo fondiario di euro 110.000,00 concesso con atto a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx di Ariano Irpino in data xxxxxxxx rep. n. xxxxx, dalla xxxxxxxxxxxx. Per azioni. Con sede in xxxxxxx, ai suddetti sig.nori xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx;

---

TRASCRIZIONI contro

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Avellino il 21/10/2019 al numero 13173 di formalità a favore del "xxxxxxxx - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", con sede in Roma, CF: xxxxxxx, a carico dei sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxx, sopra generalizzati, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

**STATO DI POSSESSO**

All'atto del sopralluogo: L'immobile identificato al foglio 9 p.lla 1314 sub.1e sub.2, ricadente nel Comune di San Mango Sul Calore (AV), risulta di proprietà dei signori xxxxxxxxxxxxxxxxx, nato in Argentina il xxxxxxxxxxxxx, CF: xxxxxxxxxxxxx, e sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxxx, CF: xxxxxxxxxxxxx, rispettivamente per la quota di 500/1000 ciascuno.

## 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 disimpegno 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*

| ESPOSIZIONE PREVALENTE (Ce)   | COEFFICIENTE |
|-------------------------------|--------------|
| <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*

| PROSPETTI (Cp)         | COEFFICIENTE |
|------------------------|--------------|
| <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*

| PREVALENZA VISTA (Cv) | COEFFICIENTE |
|-----------------------|--------------|
| <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<br>(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 San Mango Sul Calore, (zona centrale/CENTRO ABITATO) può essere così assunto:

Per abitazioni di tipo civile:

**€ 600,00 al mq.** per edifici simili (min. 500,00 €/mq. Max. 640,00 €/mq.);

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

---

### 3.3 Descrizione della zona

L'area ove sono situati gli immobili in esame si nella zona centrale del Comune di San Mango sul Calore, precisamente nell'area nord-est, a ridosso della zona boscata, lungo il limite dell'edificato urbano.

Dalla Provinciale SP 39, raggiungibile a poche centinaia di metri, si raggiunge il capoluogo Provinciale percorrendo circa 24 km, con tempi di percorrenza di circa 30min. Egualmente si stimano i tempi per raggiungere l'autostrada più vicina (casello Avellino Est – autostrada A16).

Nei dintorni, nei pressi del centro del paese, troviamo servizi primari quali scuole, poste, farmacia, negozi vari.

Il coefficiente complessivo della zona, valutando tutti i coefficienti dinanzi esaminati può essere posto pari a 0,95 pertanto, per l'immobile a destinazione residenziale, il prezzo di base sarà quello esposto precedentemente, ridotto del 5%: **Unità abitativa: € 570,00/mq;**

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

#### *Caratteristiche dell'edificio – abitazione (sub.1) e garage annesso (sub.2)*

La costruzione dell'edificio risale agli inizi degli anni '90, è stata realizzata con struttura portante in cemento armato, tompagnatura esterna in forati e solai in latero-cemento. Tramezzature interne in mattoni forati. La struttura di copertura è realizzata mediante solaio in latero cemento gettato in opera con tegole. Le rifiniture interne sono di scarsa qualità e necessitano di manutenzione. Le facciate esterne dell'edificio si presentano rivestite con strato di intonaco colorato, in uno stato di conservazione buono. L'elemento del cornicione in calcestruzzo arato necessita di intervento di ripristino superficiale a causa di evidenti fenomeni di infiltrazione. Nell'edificio si è riscontrato l'installazione dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico, telefono e TV.

---

Il locale garage, annesso all'abitazione e prospiciente la via Comunale Portella, a cui si accede anche da porta interna all'abitazione stessa, ad oggi non possiede le caratteristiche di carrabilità per l'ingresso, in quanto il livello del piano stradale si trova sottoposto di circa un metro rispetto al piano di calpestio del locale

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **1. ABITAZIONE e Garage annesso**

#### **Caratteristiche strutturali**

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

*Solai intermedi:* -

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

*Travi:* in c.a.

*Copertura:* A falde con tegole.

*Collegamenti verticali:* Corpo scala in c.a.

#### **Componenti edilizie**

*Tramezzi interni:* blocchi forati di spessore cm. 10 posti in opera con malta

*Infissi esterni:* In legno con doppio vetro singolo. Persiana esterna in legno.

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

*Pareti esterne:* opportunamente intonacate e verniciate.

*Pavimentazione* in gres porcellanato in tutti gli ambienti.

*interna:*

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

#### **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 230V

*Telefonico:* del tipo sottotraccia

**Riscaldamento:** autonomo a gas metano – Radiatori in ghisa - caldaia non presente

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

### STIMA RESIDENZA e Garage Annesso (fgl. N.9 p.IIa 1314 sub. 1 e sub.2)

| Piano  | Destinazione d'uso                   | Superficie nominale lorda (interno+esterno) | Superficie Calpestabile | Coeff. Correttivo (k) | Superficie commerciale raggugliata (mq.) |
|--------|--------------------------------------|---|-------------------------|-----------------------|--|
| P.S.S. | S.U. (intero piano)                  | <b>82,00</b>                                |                         |                       |  |
| P.S.S. | Cantina                              | 57,00                                       | 57,00                   | 0,50                  | 28,50                                    |
| P.S.S. | Sgombero 1                           | 7,00  | 7,00                    | 0,50                  | 3,50                                     |
| P.S.S. | Sgombero 2                           | 18,00                                       | 18,00                   | 0,50                  | 9,00                                     |
| P.T.   | S.U. (intero piano)                  | <b>89,00</b>                                |                         |                       |  |
| P.T.   | Ingresso                             | 5,60  | 5,60                    | 1,00                  | 5,60                                     |
| P.T.   | Cucina - pranzo                      | 28,00                                       | 28,00                   | 1,00                  | 28,00                                    |
| P.T.   | Bagno 1                              | 7,30  | 7,30                    | 1,00                  | 7,30                                     |
| P.T.   | Letto 1                              | 17,00                                       | 17,00                   | 1,00                  | 17,00                                    |
| P.T.   | disimpegno                           | 4,00  | 4,00                    | 1,00                  | 4,00                                     |
| P.T.   | Vano scala                           | 11,00                                       | 11,00                   | 0,50                  | 5,50                                     |
| P.T.   | Balcone 1                            | 16,00                                       | 16,00                   | 0,25                  | 4,00                                     |
| P.T.   | Garage                               | <b>19,40</b>                                |                         |                       |  |
| P.P.   | S.U. (intero piano)                  | <b>91,30</b>                                |                         |                       |  |
| P.P.   | Letto 2                              | 21,00                                       | 21,00                   | 1,00                  | 21,00                                    |
| P.P.   | Bagno 2                              | 10,00                                       | 10,00                   | 1,00                  | 10,00                                    |
| P.P.   | Letto 3                              | 17,00                                       | 17,00                   | 1,00                  | 17,00                                    |
| P.P.   | Letto 4                              | 15,00                                       | 15,00                   | 1,00                  | 15,00                                    |
| P.P.   | Corridoio                            | 13,00                                       | 13,00                   | 1,00                  | 13,00                                    |
| P.P.   | Vano scala                           | 11,00                                       | 11,00                   | 0,50                  | 5,50                                     |
| P.P.   | Balcone 3                            | 4,30  | 4,30                    | 0,35                  | 1,51                                     |
|        | <b>Tot. Sup. Nominale Lorda</b>      | <b>262,30</b>                               |                         |                       | <b>195,41</b>                            |
|        | <b>Superficie calpestabile (mq.)</b> |   | <b>262,20</b>           |                       |  |
|        | <b>Superficie commerciale (mq.)</b>  |   | <b>195,41</b>           |                       |  |

---

La superficie commerciale, arrotondata a **196 mq.**, e moltiplicata per il rispettivo prezzo base al metro quadrato ci dà il seguente valore dell'immobile:

**VALORE IMMOBILE (APPARTAMENTO) = Euro 570/mq x 196 mq = € 111.720,00**

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 – discretamente assoluta) = 1,00

Cp = (prospetti prevalenti su due lati) = 0,96

Cv = (vista – panoramica) = 1,10

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

Cse = (stato conservativo esterno discreto) = 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: < 50 anni, coeff. 1,00
3. superficie commerciale: > 150 mq, coeff. 0,95
4. edificio occupato non dagli esecutati: 1,00

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

$1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = \mathbf{1,003}$

ossia:

**VALORE IMMOBILE = Euro 111.720,00 x 1,003 = Euro 112.000,00 (arrotondato)**

---

### 3.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NEGATIVO**
- Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura: **NEGATIVO**
- Convenzioni matrimoniali: **NEGATIVO**
- Difformità catastali: **NEGATIVO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NEGATIVO**

#### TRASCRIZIONI

---

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** TRASCRITTO IL XXXXXX AI NUMERI XXXXX, A FAVORE DEL "XXXXXXXXXXXXXXXXX- FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO" CON SEDE IN XXXXXXXXXXXXXXXXCF: XXXXXXXX.

#### **OSSERVAZIONI**

Per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli occorrono le seguenti spese:

Euro 267,00 per il pignoramento;

#### Altre informazioni per l'acquirente:

- Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:

L'immobile passava in proprietà ai sig.ri xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx dai sig.ri xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx ed xxxxxxxxxxxxxx, a seguito di atto di compravendita in data xxxxxxxxxxxxxx, a rogito xxxxxxxxxxxxxxxxxxx rep. n. 42878. (Cfr. All.to n.8).

## Capitolo 4

### Giudizio conclusivo di stima

#### **LOTTO UNICO – ABITAZIONE e garage annesso**

Lo scrivente, per quanto sopra esposto, ritiene che il più probabile valore venale dell'immobile DESTINATO A RESIDENZA di che trattasi, nel mese di gennaio 2022, al netto delle decurtazioni e correzioni, risulta di:

€ (112.000,00 – 267,00) =

**Euro 111.733,00**

**(euro CENTOUNDICIMILASETTECENTOTRENTATRE/00)**

**L'esperto**

*Ing. Aniello Alessandrino*



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Aniello Alessandrino".

In data 07 GENNAIO 2022 copia della presente relazione è stata spedita:

all'avv. Roberto Pietro Sidoti, p.zza Velasca n.8 – MILANO- pec:robertopietro.sidoti@milano.pecavvocati.it

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. 25+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.

Prata di Principato Ultra (AV), lì 07 gennaio 2022

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



A circular professional stamp from the Order of Engineers of the Province of Avellino. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AVELLINO', 'DOTT. ING. ANIELLO ALESSANDRINO', 'ISCRITTO AL N. 2148', 'SETTORE INGENIERIA INDUSTRIALE', and 'SEZIONE'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.