

TRIBUNALE DI AVELLINO

Seconda Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. I. Dott.ssa Patrizia Grasso

UDIENZA DEL

RINVIO

PARTI XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Proc. n°28/2021 R.GEs.

DATA Aprile 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.....	12
3.1.1 Superficie coperta lorda.....	14
3.1.2 Parametri e coefficienti correttivi.....	15
3.2 Valore di mercato al mq.....	17
3.3 Descrizione della zona.....	18
3.4 Descrizione dei cespiti e calcolo del loro valore	18
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 Mercogliano
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^a Sez. Civ. Es. Imm. del Tribunale di Avellino

Causa promossa da
(creditore precedente): **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Contro
(debitore): **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Capitolo 1

Caratteri Generali

1.1 Premessa

Con decreto di nomina del 06/08/2021 il l'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni della IIa Sez. Civ. Es. Imm. del Tribunale di Avellino dott.ssa Patrizia Grasso, nominava quale esperto nella procedura esecutiva n.28/2021, lo scrivente ing. Aniello Alessandrino. La procedura è promossa da Prelios credit Servicing S.p.A. con sede in Milano – via Valtellina n.15/17 contro la sig.ra xxxxxxxxxxxx residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(Cfr. All.to n.1).

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 08 febbraio 2021, sono costituiti da:

A) Di proprietà per l'intero della sig.ra [REDACTED] residente in [REDACTED] alla traversa [REDACTED] n.11 int. 17, CF [REDACTED]

1.) Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Mercogliano (AV) alla via C.so Garibaldi, distinta al nuovo catasto edilizio urbano di detto Comune al foglio 9 p.lla 780 sub. 17 ctg. A/2, vani 7,5, sup. catastale 173 mq.

L'atto di pignoramento risulta essere stato trascritto il 09 aprile 2021 ai numeri 4777 Reg. part. 5772 Reg. Generale, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Avellino.

1.3 Operazioni Peritali

A seguito di contatto telefonico sopraggiunto con il debitore, il sottoscritto poteva fissare data sopralluogo per il giorno 25/11/2021. L'accesso avveniva grazie alla presenza della stessa sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx

Il sottoscritto procedeva a rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

Al termine delle operazioni veniva redatto relativo verbale (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 Mercogliano, lo stesso ufficio successivamente rilasciava (14/03/2022) quanto agli atti riguardo il bene oggetto della procedura.

Il bene risulta essere destinato ad abitazione (il sub.17), con accesso dalla via Comunale C.so Garibaldi, al piano 3, si sviluppa su singolo livello.

Quanto sopra detto 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 per l'intero a xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

NOTA

LOTTO UNO

Abitazione sita nel Comune di Mercogliano alla via Corso Garibaldi, composto da un unico livello da 7,5 vani, così riportato:

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.lla 783 sub.17
Tipologia:	<i>Abitazione</i>
Ubicazione:	<i>Comune di Mercogliano</i>
Accesso:	<i>Da strada comunale via Corso Garibaldi, scala A piano 3</i>
Identificazione	N.C.E.U. foglio n.9 p.lla 780 sub.17
Intestazione:	<i>sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx</i>
Confini:	<i><u>Piano Terzo</u></i> <i>Lato Nord e Est: Altra proprietà</i> <i>Lato Sud: Via Comunale Corso Garibaldi</i> <i><u>Lato Ovest</u> : Vico Carmine</i>

Fig.1 – Individuazione su base aerea - ubicazione



Fig.2 – Individuazione su base aerea (dettaglio)



2.2 Descrizione Urbanistica del bene

Nel Comune di Mercogliano è vigente il Piano Urbanistico Comunale, adottato Con Delibera di Giunta Comunale n. 40 del 2/4/2019 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale. L'area interessata dal bene oggetto della procedura (NCEU foglio n.9, particella n.783 sub.17) ricade in zona Storica destinata a residenze ed attività commerciali (Cfr. All.to n.7)



Stralcio Piano Urbanistico – Individuazione zona omogenea di appartenenza

PROVENIENZA

L' unità immobiliare perveniva alla sig.ra xxxxxxxxxxxx con atto a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx, i cui venditori i signori xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx per diritti di ½ di

piena proprietà e xxxxxxxxxxxx nata ad xxxxxxxxxxxx per i diritti di ½ di piena proprietà. (Cfr. All.to n.8).

CONFORMITA' URBANISTICA

Con *Concessione Edilizia* per lavori di *Ricostruzione Fabbricato (Ex Legge n.219/1981) n.18/90/R in data 28/03/1990*, Il Comune di Mercogliano autorizzava la realizzazione del fabbricato residenziale condominiale unità di intervento n.2-3 facente parte del Piano Particolareggiato di Recupero di Corso Garibaldi, Vico Carmine, Vico Prota, in ditta xxxxxxxxxxxx (delegato di Condominio). Veniva rilasciata variante al progetto in data 09/11/1994. Ulteriore concessione edilizia in variante veniva rilasciata in data 12/06/1996 (Cfr. All.to n.7).

I lavori si concludevano in data 28/08/1996, come si evince da atti che si allegano.

Veniva rilasciato certificato di abitabilità in data 19.06.1997, e relativa integrazione allo stesso in data 03.03.1998 (Cfr. All.to n.7).

2.3 Provenienza del bene e stato di possesso

Dal certificato notarile prodotto dal Notaio Nicolò Tiecco in Perugia (Cfr. All.to n.8) emerge quanto segue:

Gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx per 1/1 di piena proprietà, e che a tutto il 12/04/2021 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

▪ **Ipoteca volontaria n.379 del 04/03/2011 favore:**

B@nca 24-7 S.p.A. con sede in Bergamo CF: 02805490162, e contro: xxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx, xxxxx nato a xxxxxx (debitore non datore di ipoteca); per euro 320.000,00 di cui Euro 160.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 21 anni, come da atto notarile pubblico a rogito xxxxxxxxxxxx

▪ **Pignoramento immobiliare n. 4777 del 09/04/2021 favore:**

MAIOR SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) P.IVA: 04951650268, e **contro:** xxxxxxxxxxxxxx, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Avellino, in data 08/02/2021 rep. 290.

STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo: L'immobile identificato al foglio 9 p.la 780 sub.17 , ricadente nel Comune di Mercogliano (AV), risulta di proprietà della sig.ra xxxxxxxxxxxx nata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1000/1000 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 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:

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

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

SPAZI SCOPERTI (Ss)	COEFFICIENTE
<i>Balconi < 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 < 100,00 mq.</i>	0,10
<i>Giardino > 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:

TIPOLOGIA (Ct)	COEFFICIENTE
<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 (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 Mercogliano, (zona centrale/CENTRO ABITATO B1 – stato conservativo NORMALE) può essere così assunto:

Per abitazioni di tipo civile:

€ 1.000,00 al mq. per edifici simili (min. 800,00 €/mq. Max. 1100,00 €/mq.);

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

3.3 Descrizione della zona

L'area ove è situato l'immobile in esame ricade nella zona centrale-storica del Comune di Mercogliano, precisamente nell'area Est, a ridosso della zona storica di Capocastello.

Percorrendo il Corso Garibaldi, al termine si incontra la SS 374 che verso Nord porta al Monte Partenio e alla Basilica di Montevergine, verso Sud, percorrendo circa 2 km si può raggiungere l'autostrada più vicina (casello Avellino Est – autostrada A16).

Il centro del capoluogo Irpino, territorialmente confinante con il Comune di Mercogliano, si raggiunge in auto in circa 5 minuti.

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 1,05 pertanto, per l'immobile a destinazione residenziale, il prezzo di base sarà quello esposto precedentemente, incrementato del 5%: **Unità abitativa: € 1.050,00/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 alla fine degli anni '90, è stata realizzata con struttura portante in cemento armato, tombagnatura 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 buona qualità e necessitano di parziali interventi di manutenzione. Le facciate esterne dell'edificio si presentano rivestite con strato di intonaco colorato, in uno stato di conservazione buono.

La parte. L'elemento del cornicione in calcestruzzo, parte estrema del balcone dell'appartamento in esame, 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.

E' presente camino a legna nella zona soggiorno

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

1. ABITAZIONE

Caratteristiche strutturali

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

Solai intermedi: -

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

Travi: in c.a.

Copertura: A falde con tegole.

Collegamenti verticali: Corpo scala in c.a.
Impianto ascensore

Componenti edilizie

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

Infissi esterni: In legno con doppio vetro singolo. Scuri interni 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

Igigenico 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,

E' presente condizionatore (Split) aria-aria in soggiorno.

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 APPARTAMENTO (vgl. N.9 p.lla 783 sub. 17)

Piano	Destinazione d'uso	Superficie nominale lorda (interno+esterno)	Superficie Calpestabile	Coeff. Correttivo (k)	Superficie commerciale raggugliata (mq.)
P.III	S.U. (intero piano)	91,30			
P.III	Cucina	17,50	17,50	1,00	17,50
P.III	Soggiorno	32,60	32,60	1,00	32,60
P.III	Bagno	6,70	10,00	1,00	10,00
P.III	Letto 1	14,20	14,20	1,00	14,20
P.III	Letto 2	16,00	16,00	1,00	16,00
P.III	Corridoio	6,50	6,50	1,00	6,50
P.III	Ripostiglio	63,00	63,00	0,40	25,20
P.III	Balcone -Terrazzo	21,00	21,00	0,40	8,40
	Tot. Sup. Nominale Lorda	91,30			130,40
	Superficie calpestabile (mq.)		180,80		
	Superficie commerciale (mq)		130,40		

La superficie commerciale, arrotondata a **130 mq.**, e moltiplicata per il rispettivo prezzo base al metro quadrato ci dà il seguente valore dell'immobile:

VALORE IMMOBILE (APPARTAMENTO) = Euro 1.050,00/mq x 130 mq = € 136.500,00

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. 1,00
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

$$1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \mathbf{1,056}$$

ossia:

VALORE IMMOBILE = Euro 136.500,00 x 1,056 = Euro 144.144,00

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 N. 4777 DEL 09/04/2021, A FAVORE DI "MAIOR SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) P.IVA: 04951650268.

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 alla sig.ra xxxxxxxxxxxx dai sig.ri xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx nata ad xxxxxxxxxxx, a seguito di atto di compravendita in data 27/11/1997, a rogito xxxxxxxxtrascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Avellino in data 04/12/1997 al n. 15484 di formalità (Cfr. All.to n.8).

Capitolo 4

Giudizio conclusivo di stima

LOTTO UNICO – ABITAZIONE

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

€ (144.144,00 – 267,00) =

Euro 144.000,00 (arrotondato)

(euro CENTOQUARANTAQUATTROMILA/00)

L'esperto

Ing. Aniello Alessandrino



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Aniello Alessandrino", written over the bottom part of the professional stamp.

In data 03 aprile 2022 copia della presente relazione è stata spedita:

all'avv. Giuseppe Lucibello, Via San Barnaba,39 – MILANO- pec:giuseppe.lucibelloi@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. 24+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 03 aprile 2022

L'esperto
Ing. Aniello Alessandrino



