

**TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**52/2019**

**PROCEDURA PROMOSSA DA:**

**DEBITORE:**

**GIUDICE:**

**DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**  
**PERIZIA INTEGRATIVA/MODIFICATIVA**

CF: PRZSNN60R20A326O

con studio in PRATA DI PRINCIPATO ULTRA (AV) VIA C. PETRILLO N. 9

telefono: 3279252839

email: Sabino1960@hotmail.it

PEC: sabino.antonio.mario.preziosi@geopec.it



RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
III.MO SIG.Es.Dottoressa PATRIZIA GRASSO  
CAPITOLO I  
CARATTERI GENERALI  
CAUSA PROMOSSA DA  
BANCA DI CREDITO COOP. DI FLUMERI  
CONTRO

1.1 PREMESSA

La presente Relazione peritale di stima viene svolta a seguito delle osservazioni di parte prodotte dall'Avv. CECERE, legale scorta della Relazione di parte prodotta a firma dell'Architetto Parente. In considerazione di ciò il sottoscritto invito le parti ad effettuare un nuovo sopralluogo alla presenza di tutte le parti interessate (o di loro delegati) al fine di verificare misure e analisi di stima.

Il giorno 15.12.2020 così come concordato telefonicamente con l'Avv.Cecere e alla presenza dell'esecutato e di tecnico di sua fiducia si provvedeva a effettuare misure di controllo dapprima esterne e successivamente a campione all'interno che evidenziavano l'esattezza delle misurazioni effettuate in precedenza.



Si riscontrava la presenza di un'area esterna non facilmente rintracciabile nel corso del primo sopralluogo e l'esistenza di terreni di pertinenza al fabbricato.

Così come si potrà evincere dalla perizia di stima presentata dall'Arch. Parente (e in atto alla procedura) vi sono differenze sostanziali basate sul calcolo delle superfici di vendita e sulle metodologie di calcolo delle stesse.

Pertanto in questa fase si procederà a un ricalcolo sia delle superfici sia del metodo di calcolo, fermo restando che anche tenendo conto di alcune osservazioni fatte dal CTP altre non potranno essere prese in considerazione poiché non applicabili per le stime giudiziali.

### 1.2 Individuazione dei Beni pignorati:

Allo stato attuale i beni possono essere così individuati:

<i>Beni</i>	<i>Individuazione Catastale</i>	<i>Ditta Catastale</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Fabbricato sito a Capriglia Irpina (AV) alla Via Molinelle n°18, identificato catastalmente al NCEU di Avellino al Foglio n°8 particella 945/2, Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano primo, cat.A/7;</li><li>- Fabbricato sito a Capriglia Irpina (AV) alla Via Molinelle n°18, identificato catastalmente al NCEU di Avellino al Foglio n°8 particella 945/3, Piano Seminterrato cat.C/6;</li></ul>	<p>Foglio n° 8 Particella NCEU 945/2; 945/3; 945/3; CT Foglio n°8 Particella n°944</p>	



<p>- Terreno sito a Capriglia Irpina (AV) alla Via Molinelle n°18, identificato catastalmente al CT di Avellino al Foglio n°8 particella 944 Seminativo Arb. Di classe 3, Mq 390, RD € 1,41 RA € 0,91;</p>		
--	--	--

### 1.3 CONFORMITA URBANISTICA

Il Fabbricato in questione secondo il vigente programma urbanistico(PUC) ricade in parte (MQ 314,34) nell'ambito del sistema naturalistico e ambientale dello spazio rurale aperto come zona E3-AREA AGRICOLA ORDINARIA, la restante parte (Mq 75,86) ricade in zona E2-Aree agricole di pregio.

NB= Si precisa che in base allo strumento urbanistico vigente sono ammessi per edifici legittimamente esistenti o condonati, anche di proprietà di non di coltivatori diretti interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume, ampliamenti *una tantum* della volumetria preesistente nel rispetto dei seguenti limiti:

- 15% per volumi esistenti fino a 500 mc;
- 10% per volumi esistenti da 501 mc a 1000;
- 5% per volumi esistenti da 1001 mc a 2500;
- 2% per volumi esistenti da 2501 mc a 4000;
- 0,5% per volumi esistenti da 2501 superiori a 4000;



- CRONOLOGIA CONCESSIONI EDILIZIE

CONCESSIONI	
Numero 28 Protocollo 1766 del 29.3.1996	COSTRUZIONE FABBRICATO RURALE IN SANATORIA CON AMPLIAMENTO DELLO STESSO
DEPOSITO GENIO CIVILE	PROTOCOLLO N.439 E 927 DEL 5.3.1997
COLLAUDO	NON RISULTANO DATI DELL'AVVENUTO COLLAUDO

TABELLA CONFORMITA URBANISTICA

Concessioni Edilizie	INIZIO LAVORI	ULTIMAZIONE LAVORI
CONFORME PER L'ESISTENTE	N.D.	N.D
DEPOSITO GENIO CIVILE	PROTOCOLLO N.439 E 927 DEL 5.3.1997	COLLAUDO N.D
SITUAZIONE CATASTALE	CONFORME	



#### 1.4 INTESTAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA

I Beni risultano intestati:

##### INTESTATI

	SECRET [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000%1000%
--	----------------------	------------	-----------------------------

- A) Il Fabbricato e il terreno risulta all'intestatario con Istrumento Atto Pubblico del 15.3.2011 Rogante Dott. Notaio MASSIMO GIORDANO Notaio in Lacedonia, iscritto al Collegio dei Distretti Riuniti di Avellino e S. Angelo dei Lombardi Sede di Montemiletto(AV) Registrazione n.°3821.1/1999.

#### 1.5 STATO DI POSSESSO



## DEFINIZIONE DEI LOTTI DÌ VENDITA

In considerazione dello stato dei luoghi viene definito un unico Lotto di Vendita;

### LOTTO 1 (Unico):

- 1°) Fabbricato sito a Capriglia Irpina (AV) alla Via Molinelle n°18, identificato catastalmente al NCEU di Avellino al Foglio n°8 particella 945/2, Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano primo, cat.A/7;
- 2°) Fabbricato sito a Capriglia Irpina (AV) alla Via Molinelle n°18, identificato catastalmente al NCEU di Avellino al Foglio n°8 particella 945/3, Piano Seminterrato cat.C/6;
- 3°) Terreno sito a Capriglia Irpina (AV) alla Via Molinelle n°18, identificato catastalmente al CT di Avellino al Foglio n°8 particella 944Seminativo Arb. Di classe 3, Mq 390, RD € 1,41 RA € 0,91;
- *Quota di proprietà:*

⇒ 1000%/1000%

## CAPITOLO II

### CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

#### 2.1 Criterio e Metodo di stima adottato

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 ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

Il metodo di stima utilizzato è stato quello del metodo sintetico comparativo, tenendo conto anche di peculiari indagini di mercato per cespiti con caratteristiche similari a quelle di cui trattasi ed al



dettagliato esame di atti pubblici e privati di cieca compravendita di unità immobiliari simili a quelle in oggetto della presente stima.

L'unità di consistenza per questo tipo di immobile è il metro quadrato, ovviamente a "modellare" il prezzo, oltre alla semplice formula Euro per mq, potranno essere considerati altri coefficienti che esprimono le caratteristiche, l'appetibilità commerciale, lo stato di manutenzione, ecc.....

## 2.2 VALORE di MERCATO al Mq del LOTTO(Una)

### DESCRIZIONE LOTTO:

Il Fabbricato realizzato con Concessione Edilizia in sanatoria Numero 28 Protocollo 1766 del 29.3.1996. Esso è costituito da un Piano terra adibito a zona giorno(K/Soggiorno) a cui si accede tramite scale esterne con terrazza adiacente. Al Piano primo si accede tramite scala interna adibita esclusivamente a zona notte, con 3 camere da letto e Bagno.

Al Piano interrato vi sono vari locali adibiti principalmente a cantine/depositi, garage.) Parte delle fondazioni (precisamente quelle oggetto di sanatoria) furono realizzate con conglomerato cementizio, fondazioni a sacco, dello spessore di cm 60, sovrastate da cordolo dello spessore di cm 60 h cm 30. L'altra parte delle fondazioni furono realizzate in conglomerato cementizio spessore cm 50 + cordolo 50 h 30 cm. Le strutture verticali sono in conglomerato cementizio dello spessore di cm 30. i solai sono in latero-cemento spessore 20.

La superficie a terrazzo è impermeabilizzata con guaina bituminata.

Per il resto della descrizione (tinteggiature, intonaco, rivestimenti, pavimentazione) sono del tipo comune così come si potrà evincersi dalla documentazione fotografica allegata.



Utilizzando le Tabelle dell'OMI <sup>1</sup> (Osservatorio del Mercato Immobiliare) i beni oggetto di stima ricadono In zona Periferica del Comune, la tipologia per beni analoghi oscilla tra 620/770 €/mq. In considerazione dello stato conservativo e di altri fattori che si andranno ad analizzare viene preso come punto di partenza il prezzo di 695,00 €/mq.

N.B <sup>1</sup> = Si precisa che le Tabelle OMI non costituiscono un metodo di stima (così come espressamente elencato nelle norme di Valutazione dell'Agenzia delle Entrate) ma costituiscono soltanto la "base di partenza" per determinare un valore di Mercato che più si avvicini al valore reale di beni simili

#### CAPITOLO IV GIUDIZIO CONCLUSIVO DÌ STIMA

Per determinare il valore del bene stimato è necessario individuare gli adeguati parametri atti a descrivere quanto più verosimilmente possibile in termini estimativi lo stato dell'Immobile oggetto di stima.

##### 04.1 Calcolo SCV (Superficie Commerciable Vendibile)

Prima di passare all'esame vero e proprio del valore venale del lotto, le superfici esistenti saranno preventivamente ragguagliate alla Superficie utile utilizzando appositi coefficienti di raccordo pertanto:

A riguardo si precisa che la Superficie Commerciale di Vendita viene così definita: <sup>2</sup>

N.B <sup>2</sup> = La **superficie commerciale** è nota anche con l'acronimo SCV (**Superficie Commerciale** Vendibile), intendendo con essa la somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e il criterio oggettivo di riferimento al quale commisurare le valutazioni patrimoniali delle unità immobiliari.



**CALCOLO SUPERFICI**

PIANO	DESTINAZIONE	MISURE	S.N.	X	COEFF.	SLV
TERRA	ABITAZIONE	8,90 x 6,40	56,96	X	100%	56,96
	Incidenza Muratura		56,96	X	10%	5,69
	Terrazze	Mq 53,21+ 49,95+ 35,00=	25,00	X	35%	8,75
			113,16	X	10%	11,31
P.PRIMO	ABITAZIONE	8,90 x 6,40	56,96	X	100%	56,96
	Incidenza Muratura		56,96	X	10%	5,69
P.INTERR.	S.U.		13,29	X	100%	13,29
	Incidenza Muratura		13,29	X	10%	1,32
	CANTINE		83,95	X	35%	29,38
	Incidenza Muratura		83,95	X	10%	8,39
	GARAGE		58,70	X	60%	35,22
	Incidenza Muratura		58,70	X	10%	5,87
	Aree scoperte di pertinenza	1155,25 + 390,00 = Mq 1.845,25	269,86 N.B <sup>3</sup>	X	10%	26,98
		1.845,25- 269,86=	1.575,39	X	2%	31,50
					<b>TOTALE SCV</b>	<b>297,31</b>

N.B<sup>3</sup> = Appare opportuno aggiungere le Tabelle dei Coefficienti di ponderazione per una migliore chiarezza nell'applicazione dei dati da me applicati.

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
<b>SUPERFICIE UTILE NETTA CALPESTABILE</b>	<b>100%</b>	
<b>TERRAZZE E LOGGE</b>	<b>35%</b>	<b>APPLICABILE FINO A 25MQ, L'ECCEDENZIA VA CALCOLATA AL 10%</b>
<b>GIARDINI E AREE DI PERTINENZA DI "VILLE E VILLINI"</b>	<b>10%</b>	<b>FINO AL LIMITE COSTITUITO DALLA SOMMA DELLE SUPERFICI</b>



		<b>DEI VANI PRINCIPALI E VANI ACCESSORI,</b>
<b>LOCALI ACCESSORI</b> * collegati ai vani principali	<b>35%</b>	<b>APPLICABILE FINO A 25MQ, L'ECCEDEXZA VA CALCOLATA AL 2%</b>
* collegati ai vani principali <b>GARAGE</b>	<b>60%</b>	

#### 04.3 VALORE LOTTO:

$$SLV = Mq \ 297,31 \times \text{€} \ 695,00 = \text{€} \ 206.630,45$$

#### 04.4 CALCOLO INDENNITA DI OCCUPAZIONE;

SUP.L.V. MQ 297,31 x € 2,40 Mq =	€ 713,54
----------------------------------	----------



**LOTTO 1**

Il Fabbricato realizzato con Concessione Edilizia in sanatoria Numero 28 Protocollo 1766 del 29.3.1996. Esso è costituito da un Piano terra adibito a zona giorno(K/Soggiorno) a cui si accede tramite scale esterne con terrazza adiacente. Al Piano primo si accede tramite scala interna adibita esclusivamente a zona notte, con 3 camere da letto e Bagno.

Al Piano interrato vi sono vari locali adibiti principalmente a cantine/depositi, garage.) Parte delle fondazioni (precisamente quelle oggetto di sanatoria) furono realizzate con conglomerato cementizio, fondazioni a sacco, dello spessore di cm 60, sovrastate da cordolo dello spessore di cm60 h cm 30. L'altra parte delle fondazioni furono realizzate in conglomerato cementizio spessore cm 50 + cordolo 50 h 30 cm. Le strutture verticali sono in conglomerato cementizio dello spessore di cm 30.i solai sono in latero-cemento spessore 20.

La superficie a terrazzo è impermeabilizzata con guaina bituminata.

Per il resto della descrizione (tinteggiature, intonaco, rivestimenti, pavimentazione) sono del tipo comune così come si potrà evincersi dalla documentazione fotografica allegata.

Altri dati utili relativi ai servizi esistenti:

- Impianto Idrico: Allacciamento pozzo privato;
- Impianto Igienico-Sanitario: Collegato alla Fogna Comunale;
- Impianto Luce: Contatore Enel;
- Impianto citofonico: Esistente /Funzionale;
- Impianto gas-Metano: Collegato a bombolone GPL;
- Impianto telefonico: Linea telefonica esistente manca l'allaccio;



<p>Superficie Lorda di Vendita(SLV) = Mq 177,23</p>	<p>Quota di proprietà ██████████ → 1000%/1000%= <b>Pignorata</b> e quindi in Vendita 1000%/1000%;</p>
<p>Terreno zona: zona E3- AREA AGRICOLA ORDINARIA, la restante parte (Mq 75,86) ricade in zona E2-Aree agricole di pregio.  = Mq 390</p>	<p>Quota di proprietà ██████████ → 1000%/1000%= <b>Pignorata e quindi in Vendita</b> 1000%/1000%;</p>
STATO DÌ POSSESSO	In possesso del proprietario
PRATICHE EDILIZIE	Vedi paragrafo 2.3
DOTAZIONE IMPIANTI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impianto Idrico: Allacciamento pozzo privato;</li> <li>- Impianto Igienico-Sanitario: Collegato alla Fogna Comunale;</li> <li>- Impianto Luce: Contatore Enel;</li> <li>- Impianto citofonico: Esistente /Funzionale;</li> <li>- Impianto gas-Metano: Collegato a bombolone GPL;</li> <li>- Impianto telefonico: Linea telefonica esistente manca l'allaccio;</li> </ul>
ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	N.D.
ALTRI ONERI	<p>Per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli occorrono le seguenti spese:</p> <p>Euro 94,00* per ogni ipoteca volontaria</p> <p>Euro 262,00* per ogni ipoteca giudiziale</p>



	Euro 262,00* per il pignoramento Oneri da verificare in base alla normativa vigente all'atto di vendita
PROVENIENZA	Il Fabbricato e il terreno risulta all'intestatario con Istrumento Atto Pubblico del 15.3.2011 Rogante Dott. Notaio MASSIMO GIORDANO Notaio in Lacedonia, iscritto al Collegio dei Distretti Riuniti di Avellino e S. Angelo dei Lombardi Sede di Montemiletto(AV) Registrazione n.°3821.1/1999.

RIEPILOGO GENERALE:

LA VENDITA RIGUARDA QUOTA DI POSSESSO PARI A 1000/1000%

Altre Informazioni per l'acquirente:

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: nd

Individuazione dei precedenti proprietari: vedasi Certificato notarile.

-VALORE QUOTA ESECUTATA € 206.630,45



In data 09-02-2021 copia della presente Relazione è stata spedita:

Tramite PEC stesso giorno

Nel rassegnare la presente Relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e ritenendo

di avere dato ampio ed esaustivo riscontro al mandato affidatomi, mi prego di rassegnarle

la presente Relazione che si compone di n°15 pagine dattiloscritte, al solo scopo

di fare conoscere ai Giudici la verità, dichiarandomi sin d'ora disponibile a qualsiasi ulteriore

chiarimento in merito.



