

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO  
II SEZIONE -ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Ill-mo Dott. P.Grasso**

**COMUNE DI GROTTOLELLA**

**PROVINCIA DI AVELLINO**

**OGGETTO: RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**c/o**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**R.G.E. n. 36-2023**

**Ud. 23.02.2024**

**CUSTODE: dott. avv . Nadia Cozza**

**ESPERTO INCARICATO: dott. ing. Patrizio Ciasullo**

REV. 0.0 DEL 04.01.2024



Indice:

1. INCARICO_____	pag4
1.1 ATTIVITA' ESPLETATE_____	pag4
2. ACCERTAMENTI EFFETTUATI_____	pag6
3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA_____	pag.7
4. GRAVAMI_____	pag.9
5. DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA_____	pag.11
5.1.VERIFICA DI REGOLARITÀ URBANISTICA E CONFORMITA' CATASTALE_____	<u>pag 13</u>
6. VALORIZZAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA_____	pag.12
7. CONCLUSIONI: SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO_____	pag.18

**Elenco Allegati**

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed allegati:

- 1) Elaborato fotografico;
- 2) Inquadramento territoriale;
- 3) Nomina e giuramento;
- 4) Comunicazione inizio operazioni peritali;
- 5) Elaborati catastali
- 6) Verbali di sopralluogo;
- 7) Richiesta atti comune Grottolella;
- 8) Ricevuta atti richiesta con elaborati progettuali;
- 9) Richiesta Collaudo statico Genio Civile di Avellino;
- 10) Ricevuta Collaudo statico Genio Civile di Avellino;
- 11) Pianta rilevato in sopralluogo dell' autorimessa;
- 12) Computo Metrico Estimativo per rimozione e smaltimento pareti;
- 13) Visura ipotecaria;
- 14) Scheda sintetica Lotto 1
- 15) Avvenuta trasmissioni della CTU alle parti;

## **1.Incarico**

La S.V. nominava, nell'udienza del 04.09.2023, (alleg.3), il sottoscritto ing. Patrizio CIASULLO, nato a Mercogliano (Av) il 02/04/1961, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Avellino con il 951, con sede in Avellino alla via F.lli Bisogno 41, Esperto Tecnico d'Ufficio nel procedimento generale del Tribunale ordinario di Avellino, seconda sezione delle esecuzioni immobiliari R.G.n.36-2023, promosso dalla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede legale in Milano, Via Broletto n. 4, Partita IVA n. **XXXXXXXXXX**, rappresentata da Avv. Calogero Lanza (C.F. LNZCGR70M01D0960K) e Avv. Matteo Giarratana (C.F. GRRMTT70L30Z114P) con studio in Milano, Via San Martino n. 19 nella loro qualità di Procuratori della Barclays Bank Ireland PLC, Tel. 02 58316939 – Fax. 02 58324051-P.IVA 03795740962

PEC: [calogero.lanza@milano.pecavvocati.it](mailto:calogero.lanza@milano.pecavvocati.it) – [matteo.giarratana@milano.pecavvocato.it](mailto:matteo.giarratana@milano.pecavvocato.it), contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata ad Avellino (AV) il 6 agosto 1965 (CF **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**).

Con provvedimento di nomina depositato in cancelleria il 04.09.2023 e notificato, veniva nominato custode giudiziario l'avv. Nadia Cozza che successivamente accettava l'incarico.

Lo scrivente, in data 11.09.2023, prestava il giuramento di rito, trasmesso a mezzo PEC, prendendo visione degli atti per potere procedere all'espletamento dell'incarico assegnato.

### **1.1 Attività espletata dalla nomina dell'Esperto**

Il sottoscritto, al fine di poter espletare l'incarico ricevuto, previo accordo con il Custode, inviava la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, per il giorno 19.09.2023 alle ore 15.30, a mezzo raccomandata al Debitore ed a mezzo pec ai Procuratori del Creditore Precedente. In tale data, ci si è recati presso l'immobile da periziare a Grottolella (Av) in via Dei Caduti, oggi via Satoli n. 5 presso il compendio immobiliare pignorato redigendo apposito verbale (all.6). Sul posto si constatava che l'appartamento era disabitato,

pertanto, in accordo con il Custode, che avrebbe richiesto certificato di residenza per verificare la correttezza dell'indirizzo, si stabiliva di effettuare una ulteriore comunicazione, visto che la missiva inviata non veniva ritirata dal destinatario.

In data 23.09.23, il sottoscritto inviava nuovamente la raccomandata A/R n. alla debitrice esecutata, che, in data 19.10.2023, incaricava la sig.ra XXXXXX XXXXXX di consegnare le chiavi al Custode per accedere al compendio staggito. Quindi, in data 23 ottobre 2023 il sottoscritto effettuava l'accesso, constatando lo stato di abbandono dell'immobile, privo di utenze luce e gas, e procedendo ad effettuare rilievi fotografici e metrici dei luoghi.

Successivamente, in data 31.10.2023 (alleg.7), lo scrivente protocollava richiesta di accesso agli atti al comune di Grottolella per visionare ed estrarre copia degli elaborati tecnici relativi ai titoli abilitativi che legittimassero l'immobile, che venivano consegnati il 18.11.2023 (alleg.8)

Dai documenti ricevuti è stato rilevato il riferimento del progetto depositato al genio civile, con n.40190 del 30.11.1194, che consentiva di protocollare, in data 07.12.2023, richiesta di copia di collaudo statico (alleg.9), presso il Genio Civile di Avellino, che veniva consegnato in data 18.01.2024 (alleg.10), consentendo al sottoscritto di poter redigere la seguente perizia.

## **2.Accertamenti effettuati**

Presso l'Agencia del Territorio, sono stati effettuati attraverso il portale telematico SISTER, richieste di

- Estratto di foglio di mappa;
- Tipo mappale con tutte le unità appartenenti all'intervento (alleg.5);
- Planimetria catastale di entrambi i beni pignorati (alleg.5);
- Visure catastali degli immobili (alleg.5).

Presso l'ex Conservatoria veniva effettuata ispezione ipotecaria al fine di verificare eventuali ulteriori trascrizioni o di altre formalità gravanti sui beni (alleg. 13)

Presso l'Ufficio Tecnico comunale ed il Genio Civile per verificare la corrispondenza tra i beni oggetto di pignoramento e la documentazione tecnica ricevuta (alleg. 7-9)

### **3.Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita**

La consistenza immobiliare oggetto di perizia è costituita da una porzione di un complesso residenziale di villette a schiera, ubicata nella frazione di Tropeani del comune di Grottolella, che, pur essendo periferico rispetto al centro del paese, risulta essere il nucleo abitato più vicino alla città capoluogo (alleg.2), in quanto, si è sviluppato lungo la provinciale che collega il centro di Grottolella con il capoluogo Irpino, risultando in talo modo ben collegato con le direttrici principali. Il complesso contenente il bene è costituito da due corpi rettangolari, posti a 90 gradi tra di loro, contenenti rispettivamente cinque e tre unità abitative.

Nella parte centrale di quello con cinque unità, con il lato lungo esposto a sud e parallelo a via Satoli, si trova l'unità pignorata distribuita su tre livelli nel seguente modo strutturati: un seminterrato con destinazione ad autorimessa, con accesso a raso dalla strada, antistante il prospetto sud del fabbricato; un piano terra, accessibile sempre da detto prospetto solo con rampa di scala esterna, in cui vi sono un bagno, una cucina, un soggiorno pranzo, la scala che collega verticalmente i piani, un terrazzo antistante ed un giardino posteriore; un piano primo con tre camere da letto ed un bagno sormontato da un locale sottotetto, raggiungibile con scala retrattile, ubicata nella parte di solaio sopra al disimpegno.

L'immobile è disabitato ed in stato di abbandono, privo di allacci alle utenze alla rete elettriche e gas.

La consistenza è classificata presso l'Agenzia del Territorio nel catasto fabbricati nel seguente modo:

Dati identificativi: Comune di GROTTOLELLA (E214) (AV)

Via Dei Caduti

Unità	Foglio	P.lla	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Consis.	Super. mq	Rendita
Abitazione	7	820	12	T-1	A/2	1	Vani 6,5.	155sup.cat 137escl. aree scop.	€ 369,27
Autorimessa	7	820	13	S1	C/6	2	Mq 72	83	€ 122,71

**Patrizio Ciasullo**  
**Ingegnere**

**83100-Avellino (Av)**  
**via F.lli Bisogno 41**

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Avellino il 06.08.1965, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1000/1000

Che, per come è configurata, con le unità collegate in modo così diretto tra di loro, non è possibile frazionarla in due lotti, per cui, si individua per la vendita un unico lotto in seguito meglio descritto.

## **4.Gravami**

Da ispezione ipotecaria effettuata in data 21.01.2024 non risultano ulteriori gravami rispetto a quanto già riportato nella relazione notarile presente nel fascicolo telematico, come si evince dalla visura ipotecaria effettuata ed allegata (alleg.13)

### **Elenco sintetico delle formalità**

#### **Sezione 1**

Periodo informatizzato dal 18/01/1996 al 19/01/2024 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 17/01/1996

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/11/2001 - Registro Particolare 19434 Registro Generale 22367  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 40/716 del 15/11/1999  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in AVELLINO(AV)  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/03/2003 - Registro Particolare 3973 Registro Generale 4969  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 70/751 del 30/08/2001  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in AVELLINO(AV)  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2005 - Registro Particolare 5549 Registro Generale 7320  
Pubblico ufficiale GIORDANO VINCENZO Repertorio 79365/27362 del 23/03/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in AVELLINO(AV)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/2005 - Registro Particolare 6244 Registro Generale 8280  
Pubblico ufficiale GIORDANO VINCENZO Repertorio 79563/27451 del 02/05/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in GROTTOLELLA(AV)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/2005 - Registro Particolare 1523 Registro Generale 8411  
Pubblico ufficiale GIORDANO VINCENZO Repertorio 79564 del 02/05/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in GROTTOLELLA(AV)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 1027 del 13/07/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/06/2010.  
Cancellazione totale eseguita in data 19/07/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2007 - Registro Particolare 3969 Registro Generale 5179  
Pubblico ufficiale TRIFUOGGI CARLO Repertorio 64943/16688 del 28/02/2007  
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in AVELLINO(AV)  
SOGGETTO CEDENTE  
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/02/2008 - Registro Particolare 1937 Registro Generale 2571  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 29/850 del 27/02/2007  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in AVELLINO(AV)  
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2010 - Registro Particolare 2000 Registro Generale 11735  
Pubblico ufficiale GIORDANO VINCENZO Repertorio 87987/32312 del 11/06/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO  
Immobili siti in GROTTOLELLA(AV)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2022 - Registro Particolare 4240 Registro Generale 4917  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 170  
del 21/01/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GROTTOLELLA(AV)  
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2023 - Registro Particolare 5519 Registro Generale 6743  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 487  
del 10/03/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GROTTOLELLA(AV)  
Nota disponibile in formato elettronico

## **5.Descrizione del lotto oggetto di vendita**

Il bene oggetto di valutazione è costituito da un'unità abitativa a schiera, contenuta nella zona centrale di un complesso di cinque unità abitative, sviluppata tre livelli nel seguente modo strutturati:

- un seminterrato con destinazione ad autorimessa, con accesso a raso dalla strada antistante il prospetto sud del fabbricato (alleg.1);

Autorimessa                      mq. 83

- un piano terra, accessibile sempre da detto prospetto solo con rampa di scala esterna, in cui vi sono un bagno, una cucina ed un soggiorno pranzo, la scala che collega verticalmente i piani, un terrazzo antistante ed un giardino posteriore (alleg.1);

Residenza (Sup.netta)        mq. 67

Terrazzo                              mq.58,52

Giardino                              mq.112,70

- un piano primo, sormontato da un locale sottotetto, con tre camere da letto, un bagno ed un balcone (alleg.1);

Residenza (Sup. netta)        mq.69,00

Balcone                              mq. 12,31

Totale superficie residenziale    mq. 135,31

Totale superficie non residenziale omogenizzata

- Giardino 10% della residenziale        mq.11,27
- Terrazzo 20 % della residenziale        mq. 11,70
- Balcone 20 della residenziale            mq. 2.46
- Autorimessa 30% della residenziale      mq.29,05

## **Caratteristiche costruttive**

Dal punto di vista costruttivo l'intero complesso è stato realizzato con una struttura in conglomerato cementizio armato, con travi e pilastri in elevazione, solaio in latero cemento, copertura a falde con sovrastante manto di tegole.

I prospetti sono intonacati, con ridotte superfici rivestite in trani ad opera incerta, con infissi esterni in legno con vetro camera ed ante esterne in pvc con lamelle orientabili.

I pavimenti interni ed esterni sono in gres, i rivestimenti in ceramica, le porte rivestite in laminato di legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni, con caldaia a gpl, servita da un serbatoio comune, posizionato su spazio condominiale (sub 1 dell'elaborato planimetrico) che alimenta le varie utenze.

Sono presenti anche due pompe di calore, al piano terra e primo, posizionate sul prospetto principale a sud, per climatizzare il soggiorno e la sovrastante camera da letto.

Si fa presente che sul regolare funzionamento degli impianti termici non è possibile esprimersi essendo l'immobile al momento del sopralluogo privo di energia elettrica.

### **Stato di consistenza**

Dal sopralluogo effettuato è emerso lo stato di abbandono del bene immobiliare che, però, considerato la recente epoca di costruzione, non contribuisce ad una fatiscenza ed un degrado dell'unità abitativa il cui stato di consistenza è globalmente buono. Infatti, non si riscontrano elevate criticità tali da prevedere interventi complessi di manutenzione straordinaria in tempi brevi.

### **Titolo di Proprietà**

Il bene è stato acquisito dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXX, mediante atto di compravendita del 02.05.2005, rep n. XXXXXXXXXXXX per notaio Vincenzo Giordano di Avellino, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 04.05.2005 ai n.ri XXXXXXXXXXXX

### **Provenienza**

L'appezzamento di terreno, p.lla 344 del foglio 7, su cui sono state costruite le unità immobiliari, contenente il bene in oggetto, è stato

acquistato dalla società XXXXXXXXXXXXXXXX s.a.s. di XXXXXXXX  
XXXXXXXX, con sede in Forino (Av), C.F. XXXXXXXXXXX, con atto di  
compravendita del 14.07.1994 n. rep. XXXXXXX del notaio Edgardo  
Pesiri di Montoro Superiore, trascritto presso la Conservatoria dei  
Registri Immobiliari di Avellino il 19.07.1994 ai n.ri XXXXXXX

**Confini** (rif. allegato 5 elaborato planimetrico ed estratto foglio di mappa)

- Ovest con altra ditta (p.lla 820 sub 3);
- Nord con strada secondaria;
- Sud con strada comunale oggi via Satoli;
- Est con altra ditta (p.lla 820 sub 14);

### **Stato di Possesso**

Al momento del sopralluogo i beni erano in stato di abbandono, in quanto non vissuti già da un po' di tempo. Infatti, l'accesso è stato possibile effettuarlo utilizzando le chiavi consegnate dalla sig.ra XXXXXXX al Custode

### **5.1 Verifica di regolarità urbanistica e conformità catastale**

Lo strumento urbanistico vigente è un Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio, Adottato con deliberazione C.C. n. 16 del 17 luglio 2003 e deliberazione C.C. n. 27 del 18 dicembre 2003, e Norme di Attuazione, integrate con le prescrizioni della delibera di consiglio provinciale n. 137 del 30/11/2005.

In tale strumento la zona è classificata

#### **B) ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO**

Con i seguenti indici

Indice di fabbricabilità fondiaria If = 1,125 mc/mq

Rapporto di copertura Pc = 0,35 mq/mq

Distacco minimo dai confini:

- in rapporto all'altezza 1/ 2
- assoluto m. 5,00

È consentita la costruzione in confine o in aderenza.

Distacco minimo fra i fabbricati:

-in rapporti all'altezza 1/1

-assoluto m. 10,00 Altezza massima: m. 10,50

-distacco dalle strade: valgono norme del prec. Art. 5

-n° piani fuori terra: tre

Inoltre, è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale ed allegati afferenti-Studio Geologico-Carta dell'uso agricolo e Piano Zonizzazione Acustica ai sensi dell'art.3 del Regolamento Regione Campania 04/08/2011 n.ro5, con Deliberazione della Giunta Comunale Numero 89 Del 30-12-2021

In tale strumento la zona è classificata

## **B) ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO**

**Art. 38 delle N.T.A.**

L'indice di fabbricabilità fondiario è pari a: 1,00 mc/mq. del lotto

Il lotto minimo d'intervento è pari a mq.500.

Il rapporto di copertura RC non potrà essere superiore al 70% del lotto edificatorio.

L'altezza max consentita è pari a mt. 10.50

Distanza dai confini: in aderenza ad essi o a mt. 5,00

Distanza dai fabbricati: in aderenza alle pareti non finestrate dei fabbricati o a mt. 10,00 tra pareti finestrate

È fatto obbligo di realizzare l'area di parcheggio di pertinenza della costruzione, anche interrata, per una superficie minima pari a 1mq/10 mc di volume edificato.

Le aree libere dalla costruzione dovranno essere sistemate almeno per il 20% a verde arborato e/o a giardino

La costruzione del fabbricato oggetto di perizia risale all'anno 1994 con ultimazione lavori nel gennaio 2005, come da accatastamento di primo impianto, ed è stata oggetto dei seguenti provvedimenti amministrativi che hanno assentito le opere sino ad ora eseguite:

### **Provvedimenti amministrativi**

1. Concessione edilizia emessa a favore di Tropeano Antonio con prot. 2585 del 05 luglio 1994 e volturata successivamente a nome

della XXXXXXXXXXXXXXX s.a.s di XXXXXXXXXXXX in data  
09.11.1994 e ritirata in data 03.10.1994 (alleg. 8);

Elaborati progettuali depositati al genio civile

1. Deposito al Genio Civile di Avellino in data 30.11.1994 con prot 14540 e n. 40190;
2. Certificato di Collaudo è stato redatto due volte, un primo certificato presentato in data 23.01.2005, per la legge 1086/71, a firma dell'arch. Raffaele Caruso, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n. 113, regolarmente nominato all'interno di una terna richiesta all'Ordine della Provincia di Avellino in data 29.07.2003 prot. N 1003/03X ed un successivo certificato, ai sensi della legge regionale 9/83, a firma dell'ing. Francesco Zitano, iscritto all'ordine Ingegneri della provincia di Avellino con il 746, depositato il 21.01.2011 e ritirato il 02.08.2011 (alleg. 10)

Dai controlli effettuati in fase di sopralluogo è emerso che l'immobile corrisponde a quanto assentito, infatti, è stata riscontrata la conformità degli elaborati catastali ed urbanistici ai luoghi periziati, con l'unica eccezione della presenza di divisori in cartongesso, ubicati al piano S1, che delimitano il locale avente destinazione di autorimessa in tre locali, come da elaborato grafico rappresentativo di quanto rilevato (alleg. 11). Dette pareti, vista la loro natura, possono essere facilmente rimosse al fine di ripristinare lo stato dei luoghi, per cui, è stato effettuato un Computo Metrico Estimativo, redatto con prezzi tariffario Regione Campania anno 2023, relativo alle attività lavorative da eseguire per ripristinare lo stato dei luoghi, pari ad un importo di €. 1'757,42 (alleg. 12)

## 6 Valorizzazione dei beni oggetto di vendita

Di seguito, viene individuato il valore di vendita della consistenza oggetto di pignoramento, tenendo conto delle caratteristiche dei cespiti, contraddistinti principalmente dalla tipologia costruttiva, dall'epoca di costruzione, dall'ubicazione del cespite, dai collegamenti non ottimali con la viabilità principale di collegamento e con servizi limitrofi del centro abitato.

### Criterio adottato: Stima sintetica

Prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare (rif. Osserv. Immobiliare allegato), il grado di urbanizzazione, la disponibilità dei servizi, sono stati definiti i seguenti prezzi di mercato, applicato alle seguenti superfici calcolate (rif. tabella):

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: CAPRIGLIA IRPINA

Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL COMUNE

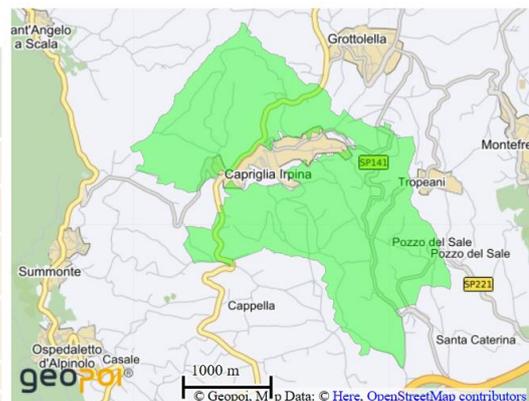
Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	520	640	L	2,1	2,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	640	750	L	2,5	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	540	650	L	2,2	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	430	540	L	1,7	2,2	L
Box	Normale	380	560	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Ottimo	750	910	L	2,9	3,4	L
Ville e Villini	Normale	610	750	L	2,3	2,9	L



Ai fini della valutazione si fatto riferimento ad un valore di potenziale vendita dei beni pari al valore medio di un'abitazione civile in normale stato conservativo € 640,00 €/mq e di un valore medio di box pari ad € 500,00 €/mq riferiti allo stato di consistenza in cui versa l'immobile,

mentre, per il canone di locazione si è preso il valore €/mq 2,5 rapportato alla superficie totale ragguagliata, il tutto come riportato nella precedente tabella dei parametri Osservatorio del Mercato Immobiliare, che tengono conto delle caratteristiche dei beni analizzati, sul seguente valore di superficie ragguagliata, si ha:

Totale superficie residenziale e non omogenizzata

▪ Residenza (Sup. netta) P.P.	mq.69,00
▪ Residenza (Sup.netta) P.T.	mq. 67,00
▪ Giardino 10% della residenziale	mq.11,27
▪ Terrazzo 20 % della residenziale	mq. 11,70
▪ Balcone 20 della residenziale	mq. 2,46
▪ Autorimessa 35% della residenziale	<u>mq.29,05</u>
<b>Totale</b>	<b>mq. 190,48</b>

Sup. residenziale e non P.Seminterrato			mq	Per.%	Ragg.
Autorimessa			83	35	29.05
Sup. residenziale e non P.Terra			mq	perc.%	Ragg
Abitazione			67,00	100	67,00
Terrazzo/scala ester			58,52	20	11,70
Giardino			112,70	10	11,27
	Totale Sup/ ragg.				89,97

Sup. Residenziale e non P.Primo				perc.%	
Abitazione			69,00	100	69,00
Balconi			12,31	20	2,46
	Totale Sup/ ragg.			10	71,46
Totale sup. resid+ragg (escluso box )					161,43
Totale sup. resid+ragg (compreso box )					190,48

Abitazione Mq. 161,43 x 640,00 €/mq	=€. 103.315,20
Autorimessa Mq. 83 x 500,00 €/mq	=€. 41.500,
<b>Totale</b>	<b>=€.144.815,20</b>
<b>Approssimato per eccesso</b>	<b>=€.145.000,00</b>

### Stima analitica

Dal reddito lordo annuo si può determinare il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Applicando un prezzo di locazione di circa €/mq 2,50 come valore medio sull'intera superficie ragguagliata (abitazione, box e spazi esterni), compreso lo spazio esterno pertinenziale, (Osserv. Immobiliare alleg.) si ottiene un canone mensile di € 476,20, che diventa un conseguente reddito lordo annuo di € 5.714,40

Applicando le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione ordinaria, detrazione ordinaria per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IRPEF, ILOR, ICI) che in genere si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, si giunge ad un reddito annuo netto, da prendere a base della capitalizzazione, di €. 4.000,00

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, della perimetrazione della zona, si può assumere pari al 3.0%, per cui il più probabile valore di mercato, risulta:

$$\text{€ } 4.000,00 / 0,030 = \text{€ } 133.336,00$$

$$\text{Approssimato per eccesso} = \text{€ } 133.500,00$$

I risultati ottenuti da entrambi i criteri di valutazione conducono quasi allo stesso valore, però dei due, quello che più è vicino al mercato immobiliare attuale, verificato anche su piattaforme di agenzie immobiliare per immobili assimilabili a quelli pignorati, è il valore scaturito dalla stima sintetica considerato come

**PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA € . 145.000,00**

**Da cui detrarre l'importo dei lavori per rendere conforme il bene pari ad € .1757,42**

## **Conclusioni**

Nel rassegnare la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si ribadiscono le conclusioni a cui si è giunti:

### **DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA**

#### **Descrizione:**

La consistenza immobiliare oggetto di perizia è costituita da una porzione di un complesso residenziale di villette a schiera, ubicata nella frazione di Tropeani del comune di Grottolella, che, pur essendo periferico rispetto al centro del paese, risulta essere il nucleo abitato più vicino alla città capoluogo (alleg.2), in quanto, si è sviluppato lungo la provinciale che collega il centro di Grottolella con il capoluogo Irpino, risultando in talo modo ben collegato con le direttrici principali. Il complesso contenente il bene è costituito da due corpi rettangolari, posti a 90 gradi tra di loro, contenenti rispettivamente cinque e tre unità abitative.

Nella parte centrale di quello con cinque unità, con il lato lungo esposto a sud e parallelo a via Satoli, si trova l'unità pignorata distribuita su tre livelli nel seguente modo strutturati: un seminterrato con destinazione ad autorimessa, con accesso a raso dalla strada antistante il prospetto sud del fabbricato

#### **Caratteristiche costruttive**

Dal punto di vista costruttivo l'intero complesso è stato realizzato con una struttura in conglomerato cementizio armato, con travi e pilastri in elevazione, solaio in latero cemento, copertura a falde con sovrastante manto di tegole.

I prospetti sono intonacati, con ridotte superfici rivestite in trani ad opera incerta, con infissi esterni in legno con vetro camera ed ante esterne in pvc con lamelle orientabili.

I pavimenti interni ed esterni sono in gres, i rivestimenti in ceramica, le porte rivestite in laminato di legno

L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni, con caldaia a gpl, servita da un serbatoio comune, posizionato su spazio condominiale (sub 1 dell'elaborato planimetrico) che alimenta le varie utenze.

Sono presenti anche due pompe di calore, al piano terra e primo, posizionate sul prospetto principale a sud, per climatizzare il soggiorno e la sovrastante camera da letto.

Si fa presente che sul regolare funzionamento degli impianti termici non è stato possibile esprimersi essendo l'immobile al momento del sopralluogo privo di energia elettrica.

Dal punto di vista distributivo e funzionale globalmente il complesso

- un seminterrato con destinazione ad autorimessa, con accesso a raso dalla strada antistante il prospetto sud del fabbricato (alleg.1);

Autorimessa mq. 83

- un piano terra, accessibile sempre da detto prospetto solo con rampa di scala esterna, in cui vi sono un bagno, una cucina ed un soggiorno pranzo, la scala che collega verticalmente i piani, un terrazzo antistante ed un giardino posteriore (alleg.1);

Residenza (Sup.netta) mq. 67,00

Terrazzo mq.58,52

Giardino mq.112,70

- un piano primo, sormontato da un locale sottotetto non abitabile e non collegato da scala, con tre camere da letto, un bagno ed un balcone (alleg.1);

Residenza (Sup. netta) mq.69,00

Balcone mq. 12,31

### **Le superfici totali del bene, così come approvate con gli elaborati**

#### **progettuali assentiti, sono le seguenti:**

Sup. residenziale e non P.Seminterrato			mq	Per.%	Ragg.
Autorimessa			83	35	29.05
Sup. residenziale e non P.Terra			mq	perc.%	Ragg
Abitazione			67,00	100	67,00
Terrazzo/scala ester			58,52	20	11,70
Giardino			112,70	10	11,27
	Totale Sup/ ragg.				89,97

Sup. Residenziale e non P.Primo				perc. %	
Abitazione			69,00	100	69,00
Balconi			12,31	20	2,46
	Totale Sup/ ragg.			10	71,46
Totale sup. resid+ragg (escluso box )					161,43
Totale sup. resid+ragg (compreso box )					190,48

**PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA € .145.000,00**

**Da cui detrarre l'importo dei lavori per rendere conforme il bene pari ad € .1757,42**

### Stato di possesso

Al momento del sopralluogo i beni erano in stato di abbandono, in quanto non vissuti già da un po' di tempo. Infatti, l'accesso è stato possibile effettuarlo utilizzando le chiavi consegnate dalla sig.ra XXXXXXXX al Custode

**Confini** (rif. allegato 5 elaborato planimetrico ed estratto foglio di mappa)

- Ovest con altra ditta (p.lla 820 sub 3);
- Nord con strada secondaria;
- Sud con strada comunale oggi via Satoli;
- Est con altra ditta (p.lla 820 sub 14);

### **Dati Catastali e Dati identificativi:**

Dati identificativi: Comune di GROTTOLELLA (E214) (AV)

Via Dei Caduti

Unità	Foglio	P.lla	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Consis.	Super. mq	Rendita
Abitazione	7	820	12	T-1	A/2	1	Vani 6,5.	155sup.cat 137escl. aree scop.	€ 369,27
Autorimessa	7	820	13	S1	C/6	2	Mq 72	83	€ 122,71

### **Intestataro**

1. XXXXXXXXXXXXX, nata ad Avellino il 06.08.1965, C.F. XXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1000/1000

### **Titolo di Proprietà**

Il bene è stato acquisito dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXX, mediante atto di compravendita del 02.05.2005, rep n. XXXXXXXXXXXXX per notaio Vincenzo Giordano di Avellino, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Avellino il 04.05.2005 ai n.ri XXXXXXXXXXXXX

### **Provenienza**

L'appezzamento di terreno, p.lla 344 del foglio 7, su cui sono state costruite le unità immobiliari contenente il bene in oggetto è stato acquistato dalla società XXXXXXXXXXXXX s.a.s. di Del Franco Gaetano, con sede in Forino (Av), C.F. XXXXXXXXXXXXX, con atto di compravendita del 14.07.1994 n. rep. XXXXXXXXX del notaio Edgardo Pesiri di Montoro Superiore, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 19.07.1994 ai n.ri XXXXXXXXXXXXX

### **Stima del bene:**

Il più probabile valore di vendita attuale del bene pignorato è di complessivi  
**€ .145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)**

**Da cui detrarre l'importo dei lavori per rendere conforme il bene  
pari ad € .1757,42**

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto  
Avellino 04.01.2024



Il Tecnico  
Ing. Patrizio Ciasullo