

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

**COMUNE DI CASTELFRANCI**

**PROVINCIA DI AVELLINO**

**OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**c/o**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**R.G.E. n. 36-2019**

**ud. 10.12.2019**

**COMMITTENTE: TRIBUNALE DI AVELLINO  
(Ill-mo Sig. G. Dr.ssa Michela Palladino)**

**CONSULENTE TECNICO: ing. Patrizio Ciasullo**

REV. 0.0 DEL 19.08.2019



**Indice:**

▪ Premessa_____	pag.3
▪ Identificazione dell'immobile, etc_____	pag.6
▪ Descrizione della consistenza_____	pag.11
▪ Determinazione del valore di vendita_____	pag.14
▪ Stato di possesso _____	pag.17
▪ Provenienza _____	pag.17
▪ Conclusioni _____	pag.19
▪ Elaborato fotografico _____	pag.25
▪ Elenco allegati _____	pag.32



## Premessa

Nell'udienza del 07.05.2019, la S.V. nominava 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, residente in Aiello del Sabato (Av) alla via Esca n. 27, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento generale del Tribunale ordinario di Avellino, seconda sezione delle esecuzioni immobiliari R.G.n.36-2019, promosso dalla società Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa, rappresentata dagli Avv.ti Marina Vandini, Carlotta Casamorata, Filippo Berardi, con studio in Via Baccarini n. 52 – Ravenna, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

Il 14.05.2019 lo scrivente prestava il giuramento di rito assumendo l'incarico di redigere la seguente perizia di consulenza tecnica e prendeva visione degli atti per potere procedere <<Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

*Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*



*All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione>>.*

Al fine di poter espletare l'incarico ricevuto, venivano inviate le comunicazioni di inizio delle operazioni peritali, a mezzo raccomandata (rif.alleg.1), ai sigg. ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, riuscendo ad effettuare l'accesso in data 28.06.2019, alla presenza del sig. XXXXXXXXXXX. Il sig. XXXXXXXXX informato del procedimento in atto, ha consentito la possibilità di eseguire il sopralluogo (rif. verbale alleg.2), per effettuare i rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il quale è stata ribadita la necessità di acquisire la documentazione richiesta tecnica amministrativa, richiesta nella comunicazione di inizio delle operazioni peritali. Il debitore dichiarando di essere in possesso della predetta documentazione, chiedendo del tempo per metterla insieme, si è fatto carico di consegnarla successivamente presso lo studio del scrivente, consentendo la redazione della presente relazione nel seguente modo costituita:

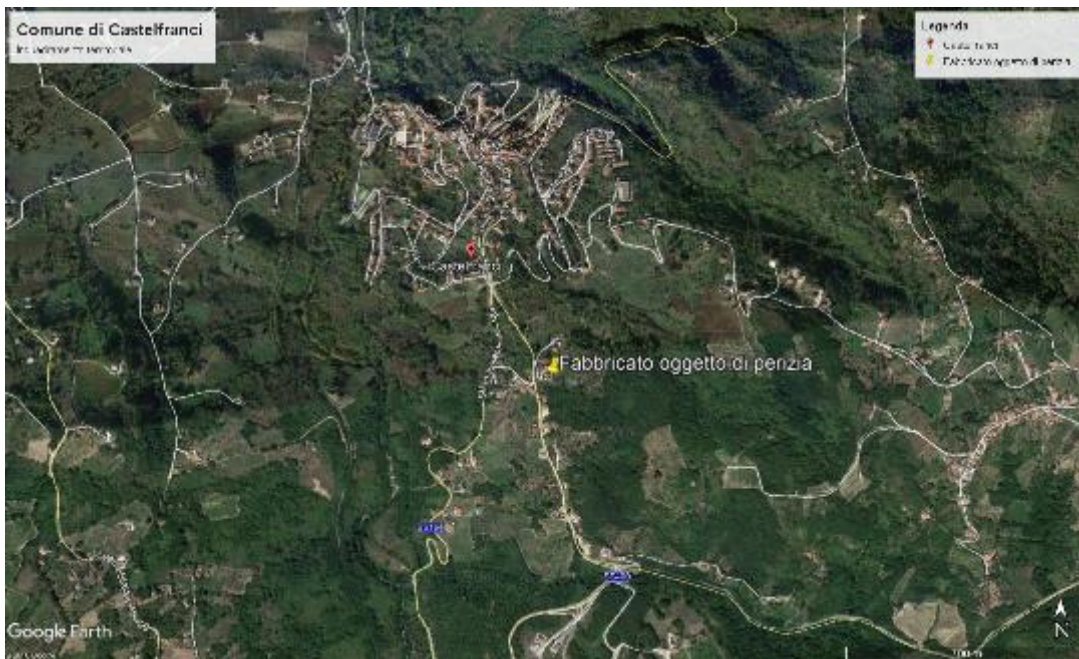


- Identificazione dell'immobile tramite l'accertamento dell'epoca in cui fu realizzato, degli estremi della concessione edilizia, della conformità della stessa agli strumenti urbanistici, della presenza di eventuali difformità, ecc.;
- Descrizione dell'immobile;
- Stima dell'immobile;
- Determinazione del prezzo base di vendita;
- Conclusioni;
- Documentazione fotografica
- Allegati



**Identificazione dell'immobile tramite l'accertamento storico, eventuali estremi della concessione edilizia, della conformità della stessa agli strumenti urbanistici, della presenza di eventuali difformità, ecc.;**

La consistenza oggetto di perizia è ubicata in zona semicentrale della parte alta del centro abitato di Castelfranci, a destinazione specificamente agricola, servita da viabilità secondaria, ubicata su proprietà privata, mediante l'esercizio di servitù per l'accesso al fabbricato, contenente i beni pignorati. Detta strada, di lunghezza limitata e caratterizzata da una notevole pendenza, consente un sufficiente collegamento con le direttrici principali, con il vicino centro abitato e con i servizi al contorno.

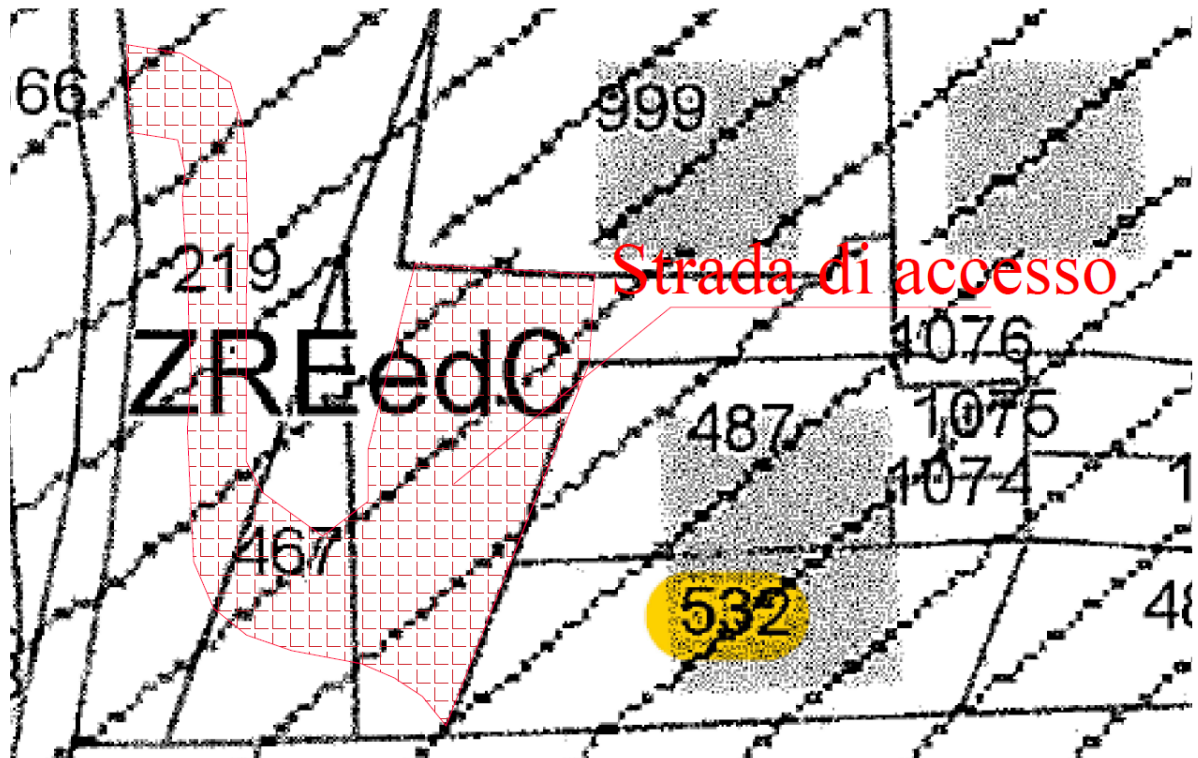


**Inquadramento Territoriale**

Il fabbricato, contenente il bene, è stato costruito in calcestruzzo armato, dopo il sisma del 1980, come volumetria fuori sito, con struttura di pilastri e travi in elevazione e copertura a falde inclinate, costituito da due porzioni strutturali simmetriche su quattro livelli, ognuna servita da scala interna comune alle unità sui vari livelli, e



superficie al contorno a servizio, esclusiva per ogni porzione verticale di fabbricato.



STRADA DI ACCESSO AL LOTTO UBICATA SU ALTRE PARTICELLE



I beni pignorati ricadono in una di queste porzioni, in particolare, in quella posizionata a destra, guardando il prospetto principale con le spalle alla strada. Nello specifico, al piano terra, vi è quella adibita a magazzino, ed al piano primo quella ad uso residenziale, adibito ad abitazione del debitore.

Rispettivamente consistono, al piano terra, in un unico ambiente, con annesso locale di servizio, con accesso carrabile, dalla corte antistante, e pedonale dalla scala interna, attualmente a deposito e vendita vino; al piano primo, da un appartamento, costituito da un disimpegno, un soggiorno, una cucina, due bagni, quattro camere da letto, un ripostiglio ed un'ampia balconata che serve l'abitazione sul lato lungo e corto dell'immobile.

L'unità al piano terra, adibita a magazzino, si presenta con avvolgibile in acciaio a doghe orizzontali, superfici intonacata e pavimenti in monocottura di piccole dimensioni; l'unità residenziale con pavimenti in monocottura, superfici intonacate, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in PVC ed interni in laminato di legno.

Dalla documentazione acquisita, dalle visure catastali, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che la consistenza oggetto di perizia è individuata nel seguente modo (rif alleg. n 3):

al N.C.E.U.

Intestate a:

-XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Paternopoli il XXXXX, C.F.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

in regime di comunione di beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata in Svizzera (EE) il XXXXXXXXXXXX,

Contrada Valle:





- Piano Terra- Magazzino -Foglio 4 p.lla 532, sub. 3, categ. C/2, cons.117 mq, sup. cat. 132 mq., Rendita € 175,23;
- Piano Primo-Abitazione- Foglio 4 p.lla 532, sub. 4, categ. A/2, cons.6,5 vani, sup. cat. 154 mq., Rendita € 436,41;

Il terreno, su cui sono stati realizzati entrambi i beni immobiliari, è stato acquistato tramite atto di compravendita per Notaio Laura Romano del XXXXXXXXXX, trascritto in Avellino il XXXXXXXXXX ai nn XXXXXXXX.

Come già anticipato precedentemente, detta consistenza ricade in zona esclusivamente a destinazione agricola, anche se immediatamente prossima al centro abitato, al punto da ricadere in zona B di completamento.

L'epoca di costruzione del fabbricato risale al 1988, così come risulta dalle due concessioni edilizie n 01 / 1988 del 30.09.1988, con prot. 2012/T, e n 462/1990 del 14.06.90 (rif alleg. n 7), intestate al sig. XXXXXXXXXX, nato a Paternopoli il 25.05.1954, rispettivamente per la costruzione di un fabbricato fuori sito con la volumetria, assentita nei grafici di progetto. Il deposito al Genio Civile di Avellino è avvenuto in data 15.02.1988 con n. 24015, per la realizzazione del fabbricato, collaudato in data 29.05.1990, con l'avvenuto deposito del certificato di collaudo presso il Genio Civile, riportato nello stato finale.

La pratica di ricostruzione fuori sito con contributo è stata chiusa con l'avvenuto protocollo dello stato finale giurato, protocollato al Comune di Castelfranci in data 29.12.1993 al n. 3156/T(rif.allg.7)

L'immobile, come si rileva dallo stralcio del C.d.U, (rif.allg.4) ricade in una zona, classificata dal PRG, vigente nel seguente modo:



**CERTIFICA**

che le particelle oggetto della richiesta sono classificate, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Castelfranci, come di seguito:

Zonizzazioni:					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
00004	00486	406,00			
	per	406,00	100,00	ZREedC	Zone Residenziali Esistenti e di Completamento

**ZREedC - Zone territoriali omogenee di tipo "B" - zone di completamento**

In tali zone l'edificazione è consentita sulla base dei seguenti parametri:

Parcheggi inerenti alle costruzioni:

1 mq./20 me.

Rapporto di copertura:

0,40

Hmax:

mi. 10,50

n° piani fuori terra:

3 + P.T.

Indici fabbr. fondiarii:

3 mc/mq.

distanze tra i fabbricati e degli spazi pubblici, strade, ecc.: quelle previste dalle vigenti norme per le costruzioni in zone riconosciute sismiche anche per gli edifici in aderenza.

La concessione edilizia è rilasciata in queste zone senza che venga predisposto un intervento urbanistico.

È fatto obbligo al momento della presentazione dell'istanza di concessione, allegare tutte le indagini geologiche

geotecniche - geofisiche richieste dalle vigenti norme per le ostruzioni in zone sismiche e sulla base delle indagini di cui all'art. 14 della Legge regionale n°9/83. In tali zone valgono per intero le Norme di Attuazione dei Piani Recupero.



All'atto del sopralluogo, si è potuto rilevare che lo stato dei luoghi è conforme agli elaborati progettuali ricevuti, riferiti alle concessioni edilizie n 01 / 1988 del 30.09.1988, con prot. 2012/T, e n 462/1990 del 14.06.90, pertanto, si può attestare la conformità rispetto agli stessi.

Stesso discorso vale per l'aspetto catastale che risulta conforme a quanto periziato.



### Descrizione della consistenza

La consistenza immobiliare è ubicata in zona semiperiferica del comune di Castelfranci, adiacente al centro urbano, in una zona caratterizzata da fabbricati unifamiliari e bifamiliari, con aree pertinenziali al contorno. Collegata abbastanza bene con le direttrici principali e con i servizi al contorno, raggiungibili anche a piedi ed in auto.

Le unità oggetto di perizia, sono contenute in un corpo di fabbrica in calcestruzzo, costruito, dopo il sisma del 1980, come volumetria fuori sito, con struttura di pilastri e travi in elevazione e copertura a falde inclinate, costituito da due porzioni strutturali simmetriche su quattro livelli, ognuna servita da scala interna comune alle unità sui vari livelli, e superficie al contorno a servizio, esclusiva per ogni porzione verticale di fabbricato. I beni pignorati ricadono in una di queste porzioni, in particolare quella posizionata a destra guardando dal prospetto principale lato strada. Nello specifico al piano terra, quella adibita a magazzino, ed al piano primo quella ad uso residenziale, adibito ad abitazione del debitore.

La consistenza descritta risulta intestata

-XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Paternopoli il XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX;

in regime di comunione di beni con XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, nata in Svizzera (EE) il XXXXXXXXXXXXX,

Contrada Valle:

- Piano Terra- Magazzino -Foglio 4 p.lla 532, sub. 3, categ. C/2, cons.117 mq, sup. cat. 132 mq., Rendita € 175,23;



- Piano Primo-Abitazione- Foglio 4 p.lla 532, sub. 4, categ. A/2, cons.6,5 vani, sup. cat. 154 mq., Rendita € 436,41;

Il terreno, su cui sono stati realizzati entrambi i beni immobiliari, è stato acquistato tramite atto di compravendita per Notaio Laura Romano del 29.03.1988, trascritto in Avellino il 29.04.1988 ai nn 6058/5285.

I beni confinano

Su tre lati con particella 532 sub 1 e su un lato con particella 487

Dal punto di vista della consistenza

l'immobile a piano terra, magazzino, è composto dalla seguenti superficie:

- Sup. piano terra mq. 120,00 ca

l'immobile a piano primo, adibito ad appartamento, è composto dalla seguenti superficie:

- Sup. appartamento mq. 135,00 ca
- Sup. balcone mq. 25,00 ca
- Ragg. al 35% mq. 8,75 ca
- Totale sup. commerciale mq. 143,75 ca

**Che comporta un valore totale per l'intera consistenza**

- **Sup. Magazzino (SNR) mq. 120,00 ca**
- **Sup. residenziale +ragg. mq. 143,75 ca**

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono con struttura in cemento armato, in elevazione, e solai in latero cemento. I prospetti sono intonacati e la copertura è piana. Per la porzione residenziale le pavimentazioni sono in ceramica, le pareti tinteggiate, con



zoccoletto alla base in marmo, con quelle della cucina e del bagno rivestite da maioliche in ceramica, gli infissi esterni sono in PVC.

L'impianto di riscaldamento per la parte residenziale è autonomo con caldaia a gas e radiatori.

Lo stato di consistenza globale sia internamente che esternamente è di tipo civile standard in linea con l'epoca di costruzione in cui è stato realizzato.

Considerate le caratteristiche delle due unità e delle rispettive ubicazioni, ai fini del procedimento esecutivo di vendita si individuano due lotti, nel seguente modo determinati:

**LOTTO 1**-Unità al piano terra di un fabbricato, ubicato nel Comune di Castelfranci, individuata all'Agenzia del Territorio al Foglio 4 p.lla 532, sub. 3, categ. C/2, cons.117 mq, sup. cat. 132 mq., per complessivi mq. 120,00 ca.

**LOTTO 2**-Unità abitativa al piano primo di un fabbricato, ubicato nel Comune di Castelfranci, individuata all'Agenzia del Territorio al Foglio 4 p.lla 532, sub. 4, categ. A/2, cons.6,5 vani, sup. cat. 154 mq per complessivi mq. 143,75 ca. scaturiti dalla residenziale di mq. 135,00, più la superficie ragguagliata del balcone mq. 8,75

**A tal proposito, si ricorda che l'accesso al fabbricato avviene tramite strada privata che, con pendenza consistente, si sviluppa dalla sottostante provinciale al cancello del lotto, individuato come particella 532 sub 1 non pignorata, che rappresenta la corte comune all'intero fabbricato, su cui avviene l'accesso alle unità pignorate.**



**Patrizio Ciasullo**  
*Ingegnere*

**83020-Aiello del Sabato (Av)**  
**via Esca 27**

Cell.335/1018993 - Tel.Fax 0825/780530  
E Mail: [patrizio.ciasullo@gmail.com](mailto:patrizio.ciasullo@gmail.com) - [pec\\_ciasullo.patrizio@ingegneriavellino.it](mailto:pec_ciasullo.patrizio@ingegneriavellino.it)  
P.I. 01772840649-CSL PRZ 61D02 F141I

Pagina 15 di 33

Firmato Da: CIASULLO PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3343772ce1ab54f075788360972afb0d



## Determinazione del valore 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 e dall'ubicazione del cespite, dai collegamenti non proprio diretti con la viabilità principale di collegamento e con servizi limitrofi del centro abitato.

### Stima sintetica

Prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare (Osserv. Immobiliare alleg. n.5), il grado di urbanizzazione, la disponibilità dei servizi, sono stati definiti i seguenti prezzi di mercato.

In definitiva, considerando anche lo stato di manutenzione della consistenza, si ha quanto segue:

### **LOTTO 1**

- Sup. locale magazzino piano terra mq. 120,00 ca  
Per un valore di 400 €/mq, in considerazione delle difficoltà di accesso e della condivisione di spazi che comportano interferenze con le unità residenziale, condizioni limitative per la determinata destinazione d'uso  
Mq. 120,00 x 400,00 €/mq **€. 48.000,00**

### **LOTTO 2**

- Sup. residenziale ragguagliata mq. 143,75 ca  
Per la stato in cui si presenta  
Mq. 143,75 x 650,00 €/mq **€. 93.437,50**  
**Approssimato per eccesso €. 94.000,00**
- Totale Lotti 1 e 2 €. 142.000,00**





### Stima analitica

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

#### **LOTTO 1**

Applicando un prezzo di locazione di circa €/mq 1,5 si ottiene un canone mensile di € 180,00 che diventa un conseguente reddito lordo annuo di € 2.160,00.

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 € 1.515,00.

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:

$$\text{€ } 1.515,00 / 0,030 = \text{€ } 50.400,00$$

#### **LOTTO 2**

Considerando come superficie quella residenziale al 100% più la ragguagliata del terrazzo al 35%, si ha un valore finale di 143,75 mq.

Applicando un prezzo di locazione medio di circa €/mq 2,25 si ottiene un canone mensile di € 323,475, approssimato per difetto si usa un valore di 325,00 che diventa un conseguente reddito lordo annuo di € 3.900,00.



Applicando le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione ordinaria, detrazione ordinaria per sfiti, 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 € 2.730,00.

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:

$$\text{€ } 2.730,00 / 0,030 = \text{€ } 91.000,00$$

**Approssimato per eccesso € 91.000,00**

Tra i risultati ottenuti si è ritenuto di considerare, come quello più idoneo alla vendita, il valore scaturito dal criterio delle stime sintetica ed analitica, figurando come quello più vicino al mercato immobiliare attuale, che ci riporta al valore seguente:

#### **VALORE COMMERCIALE**

<b>LOTTO 1</b>	<b>€ 48.000,00</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>€ 94.000,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 142.000,00</b>

**LOTTI 1 e 2**



## **Stato di possesso**

### **LOTTO 1**

In locazione al conduttore XXXXXXXXXXXXX, nata a Castellamare di Stabia (Na) il XXXXXXXXX e residente in Gragnano, alla via Ponte Carmiano 69, in qualità di Legale Rappresentante della società XXXXXXXXXXXXX con sede in Angri (Sa) alla via Dei Goti n.380, così come si evince da contratto di locazione (alleg. 5), registrato in Avellino in data XXXXXXXXXXXX con prot. XXXXXXXXXXXX, acquisto durante le operazioni peritali ed allegato alla presente. L'accesso all'unità è stato consentito dal proprietario [REDACTED]

### **LOTTO 2**

L'appartamento è in possesso del proprietario XXXXXXXXXXXX, che ha consentito l'accesso e le operazioni peritali all'interno dell'immobile.

## **Provenienza**

Il terreno, su cui sono stati realizzati entrambi i beni immobiliari, è stato acquistato tramite atto di compravendita per Notaio Laura Romano del XXXXXXXXXXXX, trascritto in Avellino il XXXXXXXXXXXX ai nn XXXXXXXXXXXX.

I beni confinano

Su tre lati con particella 532 sub 1 e su un lato con particella 487

Attualmente i bene oggetto di perizia sono censiti nel seguente modo



Al N.C.E.U.

**LOTTO 1**

Intestato:

-XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Paternopoli il XXXXXXXXX, C.F.  
XXXXXXXXXXXXXXXXX;

in regime di comunione di beni con XXXXXXXXX, C.F.  
XXXXXXXXXXXXXXXXX, nata in Svizzera (EE) il XXXXXXXXX,

Contrada Valle:

- Piano Terra-Magazzino-Foglio 4 p.lla 532, sub. 3, categ. C/2,  
cons.117 mq, sup. cat. 132 mq., Rendita € 175,23;

**LOTTO 2**

Intestato:

-XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Paternopoli il XXXXXXXXXXXXX, C.F.  
XXXXXXXXXXXXXXXXX;

in regime di comunione di beni con XXXXXXXXXXXXX, C.F.  
XXXXXXXXXXXXXXXXX, nata in Svizzera (EE) il XXXXXXXXXXXX,

Contrada Valle:

- Piano Primo-Abitazione- Foglio 4 p.lla 532, sub. 4, categ.  
A/2, cons.6,5 vani, sup. cat. 154 mq., Rendita € 436,41;



## **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:

### **LOTTO n. 1**

#### **Descrizione:**

La consistenza oggetto di perizia è ubicata in zona semicentrale della parte alta del centro abitato di Castelfranci, a destinazione specificamente agricola, servita da viabilità secondaria, ubicata su proprietà privata su cui viene esercitata la servitù per l'accesso al fabbricato, contenente i beni pignorati. Detta strada, di lunghezza limitata e caratterizzata da una notevole pendenza, consente un sufficiente collegamento con le direttrici principali, con il vicino centro abitato e con i servizi al contorno.

Il fabbricato, contenente il bene, è stato costruito in calcestruzzo armato, dopo il sisma del 1980, come volumetria fuori sito, con struttura di pilastri e travi in elevazione e copertura a falde inclinate, costituito da due porzioni strutturali simmetriche su quattro livelli, ognuna servita da scala interna comune alle unità sui vari livelli, e superficie al contorno a servizio, esclusiva per ogni porzione verticale di fabbricato.

I beni pignorati ricadono in una di queste porzioni, in particolare in quella posizionata a destra guardando dal prospetto principale lato strada.

L'unità in questione è ubicata al piano terra, adibita a magazzino, consiste in un unico ambiente, con annesso locale di servizio, con accesso carrabile, dalla corte antistante, e pedonale dalla scala interna, attualmente a deposito e vendita vino.



L'unità si presenta con avvolgibile in acciaio a doghe orizzontali, superfici intonacata e pavimenti in monocottura di piccole dimensioni.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono con struttura in cemento armato, in elevazione, e solai in latero cemento. I prospetti sono intonacati e la copertura è a falde inclinate.

**Che comporta un valore totale per il bene**

- |                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| ▪ Sup. piano terra       | mq. 120,00 ca       |
| Mq. 120,00 x 400,00 €/mq | <b>€. 48.000,00</b> |

**Stato:** L'immobile attualmente è occupato dal conduttore XXXXX XXXXX, nata a Castellamare di Stabia (Na) il 03.04.1977 e residente in Gragnano, alla via Ponte Carmiano 69, in qualità di Legale Rappresentante della società XXXXXXXXXXXX con sede in Angri (Sa) alla via Dei Goti n.380, così come si evince da contratto di locazione, registrato in Avellino in data XXXXXX con prot. XXXXXX, acquisto durante le operazioni peritali ed allegato alla presente. L'accesso all'unità è stato consentito dal proprietario



**Ubicazione:** Comune di Castelfranci (Av) Contrada Valle piano T, individuato al N.C.E.U nel seguente modo:

**Dati Catastali:**

Contrada Valle:

- Piano Terra- Magazzino -Foglio 4 p.lla 532, sub. 3, categ. C/2, cons.117 mq, sup. cat. 132 mq., Rendita € 175,23;

**Proprieta':**

-XXXXXXXXXXXXX nato a Paternopoli il 25.05.1954, C.F. XXXXXXXXXXXXX;



in regime di comunione di beni con XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, nata in Svizzera (EE) il XXXXXXXXXXXXXXX, Il terreno su cui sono stati realizzati entrambi i beni immobiliari è stato acquistato tramite atto di compravendita per Notaio Laura Romano del XXXXXXXXXX, trascritto in Avellino il XXXXXXXXXX ai nn XXXXXXXXXX.

**Stima del bene:** Il più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato è di complessivi

**€. 48.000,00 (quarantottomila/00)**



## LOTTO n. 2

### Descrizione:

La consistenza oggetto di perizia è ubicata in zona semicentrale della parte alta del centro abitato di Castelfranci, a destinazione specificamente agricola, servita da viabilità secondaria, ubicata su proprietà privata su cui viene esercitata servitù per l'accesso al fabbricato, contenente i beni pignorati. Detta strada, di lunghezza limitata e caratterizzata da una notevole pendenza, consente un sufficiente collegamento con le direttrici principali, con il vicino centro abitato e con i servizi al contorno.

Il fabbricato, contenente il bene, è stato costruito in calcestruzzo armato, dopo il sisma del 1980, come volumetria fuori sito, con struttura di pilastri e travi in elevazione e copertura a falde inclinate, costituito da due porzioni strutturali simmetriche su quattro livelli, ognuna servita da scala interna comune alle unità sui vari livelli, e superficie al contorno a servizio, esclusiva per ogni porzione verticale di fabbricato.

Il bene pignorato ricade in una di queste porzioni, in particolare, in quella posizionata a destra guardando dal prospetto principale lato strada, nello specifico al piano primo ad uso residenziale, adibito ad abitazione del debitore.

L'unità rispettivamente consiste, in un appartamento, costituito da un disimpegno, un soggiorno, una cucina, due bagni, quattro camere da letto, un ripostiglio ed un'ampia balconata che serve l'unità sul lato lungo e corto dell'immobile, con pavimenti in monocottura, superfici intonacate, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in PVC ed interni in laminato di legno.

- Sup. appartamento mq. 135,00 ca





▪ Sup. balcone	mq. 25,00 ca
Ragg. al 35%	mq. 8,75 ca
Totale sup. commerciale	mq. 143,75 ca
Mq. 143,75 x 650,00 €/mq	<b>€. 93.437,50</b>

**Approssimato per eccesso €. 94.000,00**

**Stato:** L'immobile attualmente è occupato dal sig. XXXXXXXXX, proprietario, che ha consentito l'accesso e le operazioni peritali all'interno dell'immobile.

**Ubicazione:** Comune di Castelfranci (Av) Contrada Casale piano primo, individuato al N.C.E.U nel seguente modo:

**Dati Catastali:** nel N.C.E.U.

- Piano Primo-Abitazione- Foglio 4 p.lla 532, sub. 4, categ. A/2, cons.6,5 vani, sup. cat. 154 mq., Rendita € 436,41;

**Proprieta':**

-XXXXXXXXXXXXX nato a Paternopoli il 25.05.1954, C.F. XXXXXXXXXXXXX;

in regime di comunione di beni con XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, nata in Svizzera (EE) il XXXXXXXXXXX,

Il terreno su cui sono stati realizzati entrambi i beni immobiliari è stato acquistato tramite atto di compravendita per Notaio Laura Romano del 29.03.1988, trascritto in Avellino il XXXXXXX ai nn XXXXXXX.

**Stima del bene:** Il più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato è di complessivi

**€. 94.000,00 (novantaquattromila/00)**

Avellino 19.08.2019

Il Tecnico  
Ing. Patrizio Ciasullo



### **Allegati**

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed allegati:

- 1) Raccomandate con ricevute;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Visure storiche catastali e planimetrie;
- 4) Attestato di destinazione urbanistica;
- 5) Contratto di locazione;
- 6) Dati osservatorio immobiliare;
- 7) Stato finale giurato;
- 8) Avvenuta trasmissioni alle parti.

