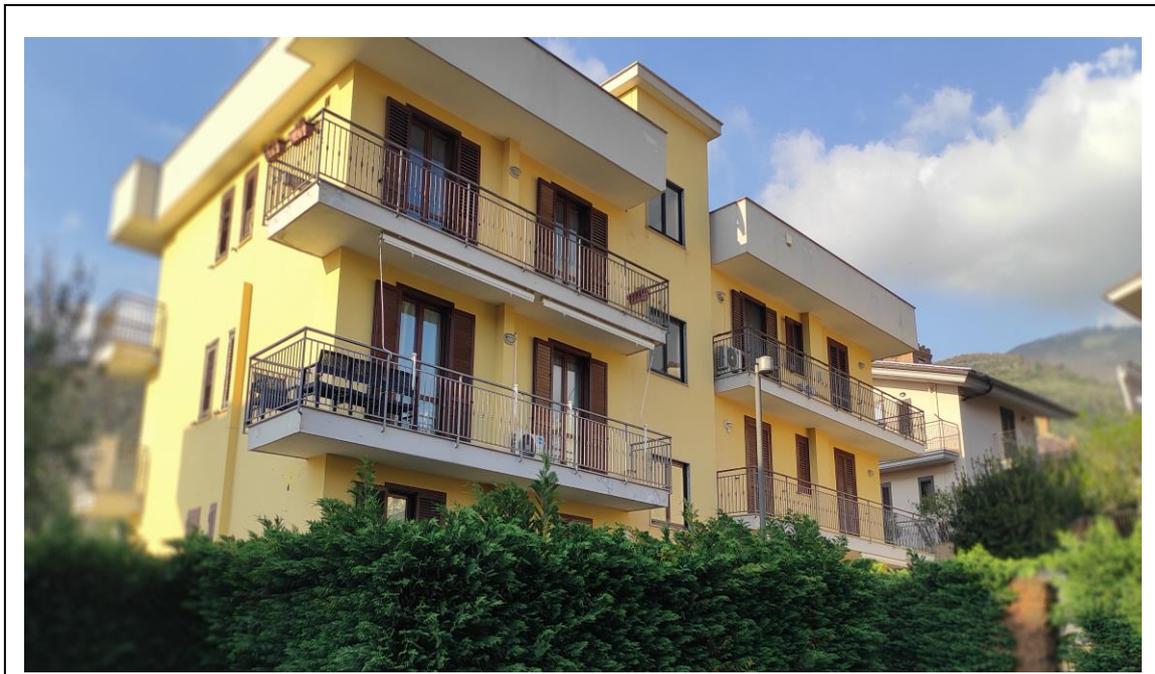


## SCHEDA SINTETICA

FABBRICATO SITO IN SIRIGNANO, PROSPETTO PRINCIPALE



FABBRICATO SITO IN SIRIGNANO, VEDUTA POSTERIORE



## 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Perizia tecnica per la stima e la determinazione del valore di mercato di unità immobiliari, individuate al N.C.E.U., del comune di Sirignano (AV), nel seguente modo:

- **Appartamento** sito nel Comune di Sirignano (AV), alla via Leonardo Da Vinci, riportato al N.C.E.U. del detto comune, al foglio 5, particella 1955 sub 25, categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 386,05, piano 2;
- **Garage** sito nel Comune di Sirignano (AV), alla via Leonardo Da Vinci, riportato al N.C.E.U. del detto comune, al foglio 5, particella 1955 sub 35, categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq., rendita Euro 68,17, piano S1;
- **Lastrico solare** sito nel Comune di Sirignano (AV), alla via Leonardo Da Vinci, riportato al N.C.E.U. del detto comune, al foglio 5, particella 1955 sub 27, categoria F/5, consistenza 84 mq., piano 3.

## 2) DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

- **Appartamento** sito nel Comune di Sirignano (AV), alla via Leonardo Da Vinci, riportato al N.C.E.U. del detto comune, al foglio 5, particella 1955 sub 25, categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 386,05, piano 2;
- **Garage** sito nel Comune di Sirignano (AV), alla via Leonardo Da Vinci, riportato al N.C.E.U. del detto comune, al foglio 5, particella 1955 sub 35, categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq., rendita Euro 68,17, piano S1;
- **Lastrico solare** sito nel Comune di Sirignano (AV), alla via Leonardo Da Vinci, riportato al N.C.E.U. del detto comune, al foglio 5, particella 1955 sub 27, categoria F/5, consistenza 84 mq., piano 3.

Il fabbricato entro cui si collocano gli immobili oggetto di stima, è ubicato nel comune di Sirignano, alla strada denominata Via Leonardo Da Vinci. La strada in questione è un'arteria secondaria. Il centro del comune di Sirignano si colloca a circa 1 Km.. Nelle vicinanze vi sono fabbricati per civile abitazione. Il complesso abitativo si compone di due fabbricati, con uno spazio antistante alla quale si accede tramite due cancelli uno pedonale ed uno carrabile, dalla parte laterale vi è un altro cancello carrabile che tramite una corsia di manovra si accede ai garage al piano seminterrato.

### **Immobili in Sirignano particelle 1955/25 – 27 – 35.**

**Il fabbricato** entro cui si collocano gli immobili oggetto di perizia si trova in una zona semicentrale del Comune di Sirignano in un complesso abitativo composto da due fabbricati, con uno spazio antistante e nella zona posteriore vi è la corsia di accesso dei garage. Gli immobili oggetto di pignoramento si collocano in un fabbricato che si compone di un piano seminterrato, un piano terra/rialzato, un piano primo, un piano secondo ed un lastrico solare che funge da copertura al fabbricato condominiale. Il garage si colloca al piano seminterrato ed è accessibile sia tramite una rampa esterna alla quale si accede tramite un cancello carrabile posto nella parte iniziale del complesso abitativo, sia tramite le scale condominiali che tramite un piccolo corridoio si collegano alla zona esterna. L'accesso al garage si ha solo tramite la saracinesca posta all'esterno lungo la



corsia. Dalle suddette scale, tramite un piccolo corridoio si arriva alla zona esterna dove si collocano gli ingressi ai garage.

L'appartamento si colloca al secondo piano con accesso a sinistra dal pianerottolo condominiale. L'appartamento si compone di un salone d'ingresso, di una cucina, di un disimpegno, di due bagni, tre camere e due balconi. L'appartamento in alcune stanze presenta dei fenomeni di condensa.

Al piano terzo vi è un lastrico solare pavimentato con guaina ardesiata di colore verde e contornato da un parapetto di altezza di circa 90 cm.. Il lastrico solare avrebbe bisogno di un intervento di manutenzione.

Al fabbricato, in cui sono ubicati gli immobili oggetto di perizia, si accede tramite un cancello pedonale e uno carrabile allo spiazzo antistante, mentre tramite un solo cancello carrabile posto a sinistra per chi arriva dalla via Leonardo Da Vinci vi è la corsia di manovra scoperta per accedere ai garage ubicati nella zona posteriore del fabbricato al piano S1. Il fabbricato entro cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento è il fabbricato n. 2 che si colloca in fondo al complesso abitativo.

Le finiture delle unità immobiliari hanno le seguenti caratteristiche:

- gli infissi sono in legno con vetro camera, con persiana esterna in legno, con alette orientabili;
- le porte interne sono in legno;
- il portone d'ingresso è in legno del tipo blindato;
- il pavimento è in gres di qualità normale;
- i bagni sono pavimentati e rivestiti con materiali di qualità normale;
- i balconi sono pavimentati con mattonelle in gres;
- il lastrico solare e pavimentato con guaina ardesiata;
- il portone che da sul lastrico solare è in alluminio scuro;
- il garage è dotato di una saracinesca e illuminata con plafoniera con neon e con pavimento in mattonelle;

### 3) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il fabbricato entro cui si colloca l'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Sirignano, alla strada denominata Via Leonardo Da Vinci. La strada in questione è un'arteria secondaria. Il centro del comune di Sirignano si colloca a circa 1 Km.. Nelle vicinanze vi sono fabbricati per civile abitazione.

### 4) STATO DI POSSESSO

Gli immobili siti nel Comune di Sirignano (AV):

- **Appartamento** sito nel Comune di Sirignano (AV), alla via Leonardo Da Vinci, riportato al N.C.E.U. del detto comune, al foglio 5, particella 1955 sub 25, categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 386,05, piano 2;



- **Garage** sito nel Comune di Sirignano (AV), alla via Leonardo Da Vinci, riportato al N.C.E.U. del detto comune, al foglio 5, particella 1955 sub 35, categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq., rendita Euro 68,17, piano S1;

- **Lastrico solare** sito nel Comune di Sirignano (AV), alla via Leonardo Da Vinci, riportato al N.C.E.U. del detto comune, al foglio 5, particella 1955 sub 27, categoria F/5, consistenza 84 mq., piano 3;

sono stati acquistati dai sig.ri, [redacted] e [redacted] per i diritti di ½ ciascuno di proprietà dalla società [redacted]. con sede in Cimitile per i diritti di 1/1 di proprietà, mediante: *atto di compravendita rogito del Notaio [redacted] del 30/09/2008 rep. [redacted], trascritto presso l’Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Avellino il 07/10/2008 al n. [redacted] di formalità.*

A sua volta i beni su cui è stato realizzato il fabbricato sono stati acquisiti:

*Atto notarile di Compravendita rogito del notaio [redacted] del 10/10/2006 rep. 150178, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Avellino il 12/10/2006 al n. 14876 di formalità a favore di [redacted]. [redacted] con sede a Cimitile per diritti di 1/1 di piena proprietà per quanto riguarda l’area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto contro [redacted] per diritti di 1/1 di piena proprietà.*

#### **5) LIMITAZIONI E VINCOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE E AUTORIZZAZIONI**

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino (vedi data) e dalla certificazione notarile, valide fino alla data in cui sono state rilasciate, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico dell’unità immobiliare oggetto di causa:

1) **Ipoteca volontaria n.ri 3737 del 7/10/2008** a favore del Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto in Napoli alla via Toledo n. 177) e contro [redacted], [redacted] per euro 280.000,00 di cui euro 140.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 30 anni come da atto notarile pubblico a rogito [redacted], Notaio in Avellino, in data 30/09/2008 rep. [redacted];

2) **Pignoramento immobiliare n. 5658 del 14/04/2023** a favore di Intesa San Paolo Spa con sede in Torino e contro [redacted], [redacted], [redacted], pubblico ufficiale Tribunale di Avellino in data 27/03/2023 rep. [redacted].

**(Da aggiornare prima della vendita)**

#### **AUTORIZZAZIONI**

Dalla documentazione rilasciata dall’U.T.C. del Comune di Sirignano si evince che l’immobile è stato realizzato con:

- **Permesso a costruire n. 17 del 20/10/2006,**
- **Permesso a costruire n. 16 del 14/05/2007.**

[redacted]



## ONERI E OSSERVAZIONI

- **L'attestato di qualificazione energetica** è stato richiesto dal sottoscritto se agli atti del comune di Sirignano, ma non mi è stato rilasciato, quindi va redatto prima della eventuale vendita. Inoltre manca il rilascio del **certificato di agibilità**, quindi chi compra dovrà sostenere le spese future per la pratica che riguarda tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.
- Si fa presente, che il corridoio d'ingresso dai garage al vano scale condominiale e di dimensioni di larghezza di circa 80 cm..
- Il lastrico solare ha un parapetto di circa 90 cm.. Quindi andrebbe realizzato un rialzo al parapetto che porti l'altezza ad un minimo di 100 cm. e andrebbe verificata anche la portanza del parapetto.
- Il balcone che sporge nella zona posteriore ha una risega di circa 30 cm. non riportata nei grafici.
- Negli allegati vi è la sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio tra [REDACTED]. Per maggiori dettagli vedi gli allegati.
- Va realizzata una pratica per regolarizzare la superficie effettiva del lastrico solare per un costo di circa 800,00 euro.
- Sono stati visionati solo i beni oggetto di pignoramento.
- Il sig. [REDACTED], Celibe, e la sig.ra [REDACTED], Nubile, con atto del Notaio [REDACTED] del 30/09/2008 rep. [REDACTED], racc. [REDACTED], acquistano i beni oggetto di pignoramento in comune ed in parti uguali fra loro.  
Poi contraggono matrimonio in data 03/10/2012 in regime di separazione dei beni.  
In seguito con provvedimento del Tribunale di Avellino in data 24/02/2020 n. [REDACTED] e stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi.  
Con sentenza del Tribunale di Avellino n. [REDACTED] in data 24/05/2022 è stata dichiarata cessazione degli effetti civili del matrimonio.
- Vedi allegati per maggiori informazioni.



## 6) VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Tabella delle **superfici**

Comune di Sirignano (AV)

<b>Il tutto individuato al N.C.E.U. di Sirignano p.lla 1955/25</b>	Piano Mq.
Piano secondo	95
balconi	25
<b>Il tutto individuato al N.C.E.U. di Sirignano p.lla 1955/35</b>	Piano Mq.
Piano S1	33
<b>Il tutto individuato al N.C.E.U. di Sirignano p.lla 1955/27</b>	Piano Mq.
Lastrico solare	110

### Per l'immobile di p.lla 1955/25 e 1955/27

Con il metodo **diretto**

Valore di mercato dell'immobile € **106.720,00**

Con il metodo **indiretto**

Valore di mercato dell'immobile € **115.200,00**

Facendo la media tra i due valori, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto otteniamo:

(€ 106.720,00 + € 115.200,00)/2= € **110.960,00** (valore dell'immobile)

**Quindi gli immobili hanno il seguente valore Euro 110.960,00**

In definitiva **per gli immobili** oggetto della presente perizia, si è stimato il seguente valore:

### Immobili in Sirignano

#### 1) Valore di mercato degli immobili

Appartamento e lastrico solare p.lla 1955/25 e 1955/27

**Totale Euro 110.960,00**

Garage p.lla 1955/35

**Totale Euro 21.450,00**

Totale generale immobili (Lotto Unico) Euro 132.410,00

**A detrarre spese Euro 800,00**

**Totale generale immobili (Lotto Unico) Euro 131.610,00**

Gentilissimo **Giudice per le esecuzioni immobiliari Dott. Astianatte De Vincentis** restando a sua disposizione per integrazioni o quant'altro ritenesse necessario che non risulta nel presente elaborato peritale, Le consegno la relazione di consulenza tecnica d'ufficio per la stima degli immobili sopradescritti che si compone di n. 15 pagine oltre la scheda sintetica e gli allegati.

