

INDICE

Pag. 3	1. OGGETTO DELL'INCARICO
Pag. 3	2. CONFERIMENTO INCARICO
Pag. 4	3. SOPRALLUOGO
Pag. 5.	4. SCHEDA INFORMATIVA
	4.1 Dati catastali
Pag. 5	4.2 Concessioni edilizie
Pag. 5	4.3 Individuazione della zona in cui ricade il fabbricato
Pag. 6	4.4 Stato di possesso
Pag. 6	4.5 Certificazione energetica
Pag. 6.	5. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE
	5.1 Descrizione del luogo in cui è ubicato l'immobile
	5.2 Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile
Pag. 7.	5.3 Stato conservativo del complesso immobiliare
Pag. 8.	6. LIMITAZIONI E VINCOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE
Pag. 9.	Oneri e osservazioni
Pag. 10.	7. STATO DI CONSISTENZA
Pag. 11.	8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO
Pag. 12	8.1 Valore di mercato metodo diretto
Pag.13	9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI
	9.1 Valore di mercato metodo indiretto
Pag. 14	9.2 Comparazione tra i due metodi di stima
Pag. 15	10. CONCLUSIONI
Pag. 16	SCHEDA SINTETICA DELL'IMMOBILE
Pag. 22	ALLEGATI



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

TRIBUNALE DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 41/2023

G.E Dr. ASTIANATTE DE VINCENTIS

Per **ANDOR SPV S.R.L.** Società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi dell'articolo 3 della Legge 130/99, iscritta al numero 48505.2 nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del Provvedimento della Banca d'Italia del 7 giugno 2017 (in vigore dal 30 giugno 2017) con sede legale in Conegliano (TV) alla Via V. Alfieri, [REDACTED] Capitale sociale: [REDACTED] i.v., iscritta nel Registro delle imprese di Treviso – Belluno con il n. [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED], rappresentata, in forza di procura rilasciata in data 20.12.2023 in autentica notaio dott. [REDACTED] di Sacile del 20.12.2023, Rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED] – registrata a Pordenone il 27/12/2023 N° [REDACTED] Serie 1T, da Intrum Italy SpA con sede legale in Milano [REDACTED], avente codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano- Monza -Brianza- Lodi [REDACTED], società esercente l'attività di recupero crediti ai sensi dell'art. 115 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza per licenza rilasciata al legale rappresentante pro tempore dalla Questura di Milano [REDACTED] di Reg. il 10.12.2020, in persona del Procuratore, dott.ssa [REDACTED], nata a [REDACTED] in data [REDACTED], C.F.: [REDACTED], in virtù di procura conferita dall'Amministratore Delegato [REDACTED] con atto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Milano del 2.8.2023 – Rep. n. [REDACTED], Racc. n. [REDACTED], registrata a Milano 2 in data 9.8.2023 N. [REDACTED] Serie 1T, rappresentata e difesa, come da mandato in foglio separato ma allegato al presente atto, dall'avv. [REDACTED]. La soc. Andor SPV srl rappresentata da Intrum Italy s.p.a interviene e si costituisce a tutti gli effetti di legge e di ragione nella presente procedura, subentrando a Intesa Sanpaolo spa, avvalendosi dei titoli esecutivi e degli atti depositati da quest'ultima nel fascicolo processuale e facendo proprie tutte le istanze già dalla stessa avanzate con esplicita richiesta di estromissione della predetta Intesa Sanpaolo spa.

DEBITORI:

- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], con domicilio in [REDACTED] (NA) alla via [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] con domicilio in [REDACTED] (NA) alla via [REDACTED] n. [REDACTED], entrambi residenti in [REDACTED] (AV) alla via [REDACTED].



1. OGGETTO DELL'INCARICO

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. CONFERIMENTO INCARICO

Io sottoscritto architetto Beniamino Franchilino, iscritto presso l'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia d'Avellino al n. 791 e presso il Tribunale di Avellino come C.T.U. al n° 1440 dal 04/04/2007, sono stato nominato come C.T.U. dal G.E. dott.sa Michela Palladino, ricevendo l'incarico per la redazione di una perizia tecnico estimativa per la valutazione di immobili siti nel comune di Sirignano.

Nell'incarico conferitomi mi si ponevano i seguenti quesiti:

- a) Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, con l'identificazione dei confini e, previa autorizzazione del Giudice, ove si ritenesse necessario, procedere alla redazione di un frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, in caso di esistenza di opere abusive, indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e succ. modifiche e del condono edilizio in genere, relazionando in merito ai relativi costi;
- c) 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;
- d) Di procedere alla redazione di una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:
 - A) Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico;
 - B) descrizione analitica del bene oggetto di stima;
 - C) eventuali dotazioni condominiali;



- D) valutazione complessiva del bene con indicazione dei criteri di stima utilizzati, le fonti e le informazioni usate per la stima;
- E) precisare se il bene risulti comodamente divisibile identificando in caso affermativo le superfici ed i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura;
- F) rilievo metrico e fotografico del bene;
- G) copie della documentazione riguardante il bene;
- H) vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile;
- I) allegare tutta la documentazione di cui si riesce ad entrare in possesso durante l'espletamento dell'incarico assegnato presso i vari enti.

3. SOPRALLUOGO

Il sottoscritto C.T.U. ha inviato ai debitori avviso di sopralluogo tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, al creditore procedente avviso tramite PEC.

In data 02/04/2024, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito il primo sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento, in data 05/04/2024 ha compiuto il secondo sopralluogo, le operazioni necessarie per il rilievo metrico e fotografico ed ha stilato il verbale di sopralluogo.

Oltre il rilievo sopradescritto, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito le seguenti operazioni:

Presso l'Agenzia del Territorio e all'Ufficio del Catasto edilizio

- Visure catastali delle particelle e visure delle planimetrie depositate presso il Catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio d'Avellino;
- Accertamenti vari presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino.

Presso il Comune di Sirignano ho richiesto i seguenti documenti:

1. Copia del progetto approvato e/o dei progetti di variante dell'immobile;
2. Copia delle autorizzazioni ottenute per la realizzazione del manufatto;
3. Certificato di destinazione urbanistica con vincoli;
4. Certificato di ultimazione dei lavori;
5. Certificato di regolare esecuzione;
6. certificato di collaudo strutturale;
7. certificato di agibilità;
8. L. 10/91 e 46/90 certificazione energetica;
9. Ulteriore documentazione in vostro possesso riguardante gli immobili oggetto di pignoramento.

Ed altra documentazione allegata.

Presso il Genio Civile di Avellino ho richiesto i seguenti documenti:

- Relazione a struttura ultimata e Collaudo



4. SCHEDA INFORMATIVA

4.1 Dati catastali

- **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.

4.2 Concessioni edilizie

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.**

4.3 Individuazione della zona in cui ricade il fabbricato

Il terreno sito nel Comune di Sirignano e riportato al foglio 05, particelle n. 1955 ha destinazione urbanistica secondo PRG/1983: "Zona C – Espansione Urbana" con le seguenti prescrizioni:

E prescritto l'intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato o di lottizzazione). In tali piani si applicano gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria in misura rispettivamente di 0,90 mc/mq e 1,50 mc/mq. La superficie da destinare ad attrezzature e servizi di cui al D.M. 1444/48 è fissata in 18 mq. per ogni 80 mc. di volume residenziale costruito. La superficie viaria non deve eccedere il 15% della superficie territoriale. L'altezza massima degli edifici è fissata in h.=10,50 mt.. Il distacco minimo dall'esterno dei marciapiedi ove esistono e dal ciglio stradale delle strade senza marciapiedi.

Per maggiori dettagli vedi certificato allegato rilasciato dal comune di Sirignano.

4.4 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 1/2 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. [redacted], trascritto presso l’Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Avellino il 12/10/2006 al n. [redacted] di formalità a favore di [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] nato a [redacted] per diritti di 1/1 di piena proprietà.

4.5 Certificazione energetica

Dalle carte consegnatemi dall’UTC, del Comune di Sirignano, **non vi è un attestato di qualificazione energetica** ai sensi dell’art. 2 del D.lgs. 311/06 e succ. m.i..

La certificazione dovrà essere preparata prima della vendita del bene.

5. DESCRIZIONE DELL’ IMMOBILE

5.1 Descrizione del luogo in cui è ubicato l’immobile

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.

5.2 Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell’immobile

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 è pavimentato con guaina ardesiata;
- il portone che dà 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.

5.3 Stato conservativo del complesso immobiliare

Il fabbricato si trova in uno stato di normale/bassa manutenzione. Sulle facciate vi sono delle zone in cui l'intonaco si trova in cattive condizioni e anche nei sottofondi dei balconi. Il lastrico solare coperto da guaina ardesiata avrebbe bisogno di un intervento di manutenzione. Nell'appartamento vi sono delle zone con fenomeni di condensa da approfondire.



6. LIMITAZIONI E VINCOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE

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 delle unita immobiliari 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] nato a [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [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] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], pubblico ufficiale Tribunale di Avellino in data 27/03/2023 rep. [REDACTED].

(Da aggiornare prima della vendita)



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. 27/2022 è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi.
Con sentenza del Tribunale di Avellino n. 1005/22 in data 24/05/2022 è stata dichiarata cessazione degli effetti civili del matrimonio.
- Vedi allegati per maggiori informazioni.



7. STATO DI CONSISTENZA

Tabella delle superfici

Comune di Sirignano (AV)

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



8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO

La stima dell'immobile è stata eseguita adottando il metodo di comparazione diretta o stima sintetica.

Tra i principali vantaggi del metodo di comparazione diretta vi è l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare, specifico mercato di riferimento.

Il problema della determinazione del valore appare, quindi, pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quelle in esame.

La delimitazione di tali aree dovrà, pertanto, essere condotta in conformità ad un'analisi concernente l'omogeneità di quelle che possono definirsi "caratteristiche di localizzazione" e che, tranne casi eccezionali, sono riferite all'intero edificio di cui l'unità immobiliare è parte; tali caratteristiche possono così, brevemente sintetizzarsi:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a piccole distanze percorribili a piedi di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "i generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

Si tratta, come può constatarsi, di una serie assai ampia di caratteristiche il cui campo di variabilità è in genere crescente in funzione delle dimensioni dell'intera città.

Nel nostro caso, per ogni singolo immobile si è tenuto conto di tutte le caratteristiche di localizzazione evidenziate e delle caratteristiche di posizione (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale) e delle caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, distribuzione interna dei vani, caratteristiche degli impianti tecnologici, presenza di spazi scoperti privati).

Infine, sulla base delle considerazioni prima esposte ed individuato il mercato omogeneo di riferimento, si è provveduto ad esperire un'indagine presso gli operatori del mercato immobiliare e dell'agenzia del territorio di Avellino, per la determinazione del valore di mercato di immobili simili.



8.1 Valore di mercato metodo diretto

Per il calcolo del valore di mercato per comparazione diretta si tiene conto di vari fattori:

Dati di input:

- ✓ periodo di riferimento
- ✓ mercato elementare omogeneo
- ✓ parametro
- ✓ beni simili
- ✓ prezzi

La zona omogenea, per l'immobile in questione, di riferimento, è la zona centrale del Comune di Sirignano, che si colloca in una zona residenziale non molto distante dal centro del paese dove, per immobili unifamiliari di tipo normale, come l'edificio in questione con finiture normali, si riscontrano valori unitari di mercato oscillanti tra €/mq. 770,00 e 930,00. Nel nostro caso, viste le osservazioni, appare prudentiale e ragionevole assegnare ad esso un valore unitario pari a €/mq. 920,00 per l'abitazione. Per il piano seminterrato a destinazione garage si riscontrano valori unitari di mercato oscillanti tra €/mq. 440,00 e 660,00. Nel nostro caso, appare prudentiale e ragionevole assegnare ad esso un valore unitario pari a €/mq. 650,00. La superficie dei balconi e la superficie del lastrico solare vengono ragguagliate alla superficie abitabile del piano secondo abitativo.

Pertanto il probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

Procedimento di stima:

dove:

- V_{m_b} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
 p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
 S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Calcolo del valore dell'immobile

V_{m_b} immobile piano secondo e lastrico = €/mq. 920,00* mq. 116 = € 106.720,00
Totale € 106.720,00

V_{m_b} piano seminterrato = €/mq. 650,00* mq. 33 = € 21.450,00
Totale € 21.450,00

Valore totale € 128.170,00

9. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

9.1 Valore di mercato metodo indiretto

Mi sono servito anche del metodo denominato indiretto o per capitalizzazione dei redditi in modo da avere un parametro di confronto con l'importo già stimato con il metodo diretto. La redditività del bene costituisce un parametro fondamentale e rappresenta il valore dell'immobile anche se in modo indiretto. La stima del valore di mercato di un immobile viene effettuata tramite la capitalizzazione dei redditi nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato, si ricorre ai metodi comparativi indiretti, tra i quali il più utilizzato è quello della **capitalizzazione del reddito** netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del **valore di capitalizzazione** determinabile come rapporto tra il reddito **R** e il saggio di capitalizzazione **i**. Quindi, il valore di mercato sarà pari al valore di capitalizzazione. Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di un'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale (ovvero impiegato nell'acquisto di beni produttivi). In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. Il metodo della capitalizzazione dei redditi netti si basa su alcuni concetti fondamentali di matematica finanziaria che vengono qua di seguito illustrati. È noto che l'interesse è il prezzo d'uso di un capitale e il saggio o tasso d'interesse è l'interesse unitario vale a dire maturato da una lira nell'unità di tempo (può essere annuo, semestrale ecc.). L'interesse è semplice se non produce a sua volta altro interesse; dicesi composto nel caso contrario.

Dati d'input:

- ✓ periodo di riferimento
- ✓ mercato elementare omogeneo
- ✓ parametro
- ✓ beni simili
- ✓ canone di locazione
- ✓ saggio di rendimento

Procedimento di stima:
$$Vm_b = \frac{R_b}{r_o}$$

dove:

- Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
- R_L = Rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima (canone locativo annuo);
- Rb = Rendimento annuo netto del bene oggetto di stima (canone locativo annuo - spese);



r_o = saggio di redditività ordinario (lordo), dello specifico mercato.

Con il procedimento suddetto si deve determinare il reddito annuo costante (R_b) e il saggio di capitalizzazione (r_o). Il reddito netto si dovrà calcolare portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie per la perfetta tenuta del bene che si possono così riassumere:

Spese di manutenzione

Spese di assicurazione

Spese di ammortamento

Spese di amministrazione e servizi

Oneri fiscali

Quote per eventuali sfratti ed inesigibilità

Le spese sopradescritte si possono mediamente valutare tra il 20% ed il 25% del reddito lordo prodotto dall'immobile oggetto di valutazione. Il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2% ed il 7% e maggiore è il livello di rischio di un investimento maggiore è il saggio. Per la stima dell'immobile oggetto della seguente perizia, prenderemo in considerazione una percentuale di spese del 25% ed un saggio del 2,9%. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che i valori di locazione per un immobile in condizioni normali oscillano tra 2,7 e 3,3 €/mq al mese, noi adotteremo un valore pari a 3,2 €/mq.

$R_b = R_L - \text{spese}$

$R_L = \text{€/mq. } 3,2 * 116 * 12 \text{mesi} = \text{€ } 4.454,40$

Le spese sono il 25% del R_L . quindi

$\text{€ } 4.454,40 * 0,25 = \text{€ } 1.113,60$

$R_b = \text{€ } 4.454,40 - \text{€ } 1.113,60 = \text{€ } 3.340,80$

$V_{m_b} = \text{€ } 3.340,80 * 100 / 2,9 = \text{€ } 115.200,00$ (stima con metodo indiretto)

9.2 Comparazione tra i due metodi di stima

Per gli immobili 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:

$(\text{€ } 106.720,00 + \text{€ } 115.200,00) / 2 = \text{€ } 110.960,00$ (valore dell'immobile)

Quindi gli immobili hanno il seguente valore Euro 110.960,00



10 CONCLUSIONI

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.

L.C.S.

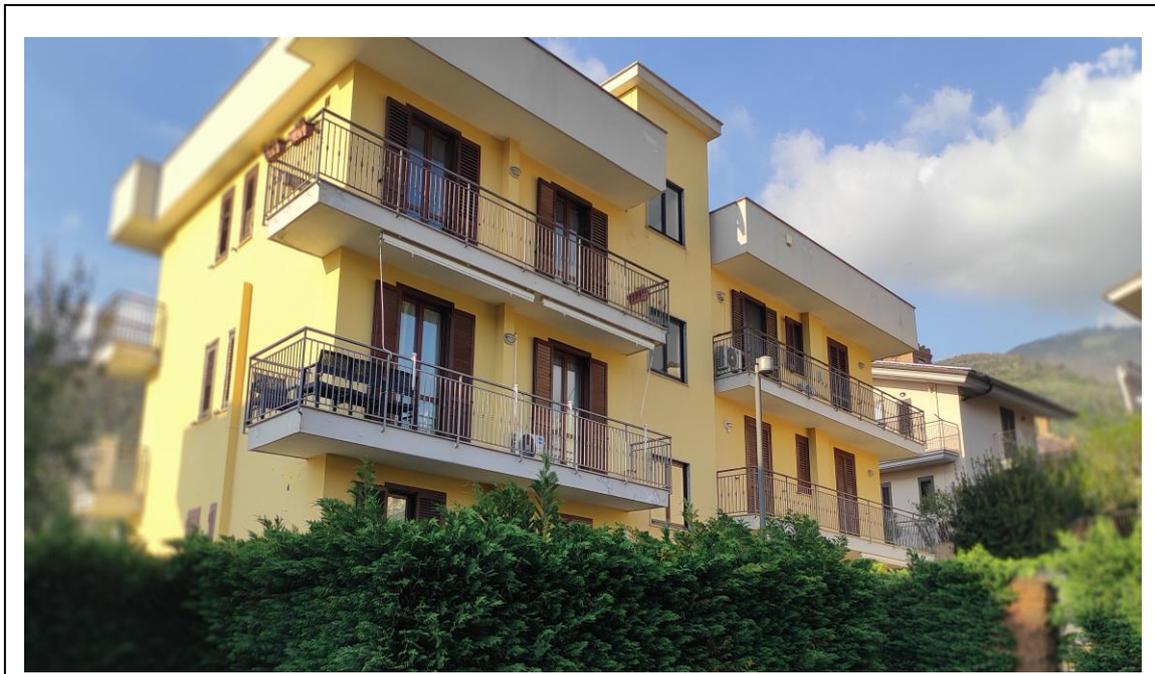
Tanto si doveva per incarico ricevuto.

Grottolella 12/04/2024

Il C.T.U.
Architetto Beniamino FRANCHILINO

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'Agencia 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. [redacted], trascritto presso l'Agencia del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Avellino il 12/10/2006 al n. [redacted] 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]

[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)

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



ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA

ALLEGATO 1. Allegato fotografico.

ALLEGATO 2- Visure catastali, visure ipotecarie e fogli di mappa.

ALLEGATO 3. Verbale di sopralluogo.

ALLEGATO 4. Documenti rilasciati dal comune di Sirignano

ALLEGATO 5. Invio avvisi per sopralluogo di inizio operazioni peritali e ricevute di consegna delle perizie di consulenza tecnica d'ufficio –

ALLEGATO 6. Documenti rilasciati dal Genio Civile di Avellino

ALLEGATO 7. Documenti rilasciati dall'amministratore.

ALLEGATO 8. Sentenze Tribunale di Avellino.

Grottolella 12/04/2024

Il C.T.U.
Architetto Beniamino FRANCHILINO

A
L
L
E
G
A
T
I

