

TRIBUNALE DI AVELLINO
Seconda Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. I. dott.ssa Patrizia Grasso

UDIENZA DEL

RINVIO 29/04/2024

PARTI xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(creditore procedente)
Sig.ra: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Proc. n°102/2022 R. G. Es.

DATA: Aprile 2024

L'Esperto: *Ing. Aniello Alessandrino*

INDICE

CAPITOLO I	CARATTERI GENERALI	
	1.1 PREMESSA	pag. 04
	1.2 ANALISI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	pag. 04
	1.3 OPERAZIONI PERITALI	pag. 05
CAPITOLO II	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	
	2.1 PREMESSA	pag. 06
	2.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE	pag. 06
	2.3 CONFORMITA' URBANISTICA	pag. 06
	2.4 INTESTAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA	pag. 10
	2.5 STATO DI POSSESSO	pag. 10
	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.11
CAPITOLO III	CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
	3.1 CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATO	pag. 12
	3.5 CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	pag. 19
CAPITOLO IV	GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA	Pag. 22

Allegati

1. Ordinanza di nomina e verbale di giuramento
2. Atto di pignoramento immobiliare
3. Rilievo fotografico
4. Visura catastale e Mappale
5. Documentazione reperita presso l'U.T.C. di Avellino;
6. Atti di provenienza – relazione notarile
7. Spese sostenute ed onorario.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.MO SIG. Es. Dr.ssa Patrizia Grasso

CAPITOLO I CARATTERI GENERALI CAUSA PROMOSSA DA

xxxxxxxxxx. – con sede sociale in xxxxxxxxxxxx alla via xxxxxxxxxxxx;

CONTRO

Sig.ra Xxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata il xxxxxxxxxxxx ad Avellino CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.1 PREMESSA

Con Decreto del 27 marzo 2023 l'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni della II^a Sez. Civ. Es. Imm. del Tribunale di Avellino, dott.ssa Patrizia Grasso nominava lo scrivente CTU nella procedura Esecutiva R.G.Es. 102/2022. (Cfr. All.to n.1).

L'Ill.mo Giudice con Ordinanza del giorno 28 marzo 2023, nominava Custode il dott. xxxxxxxxxxxx con studio professionale in Avellino alla via xxxxx

1.2 ANALISI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

I beni oggetto della presente stima ed inclusi nell'atto di Pignoramento, notificato in data 11/08/2022 sono costituiti da:

A) Di proprietà della sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata ad Avellino il 28/08/1985,
CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.) Quota di proprietà in ragione di 1/1 su particella di terreno nel Comune di Avellino identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 2 p.lla 1658** cat. A/3; sup. cat.: 52 mq

2.) Quota di proprietà in ragione di 1/1 su particella di terreno nel Comune di Avellino identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 2 p.lla 1659** cat. A/3; sup. cat.: 36 mq

L'atto di pignoramento risulta essere stato trascritto il 12 settembre 2022 ai numeri 15322/13044 Reg. presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Avellino.

1.3 OPERAZIONI PERITALI.

Il sottoscritto C.T.U., in data 17 maggio 2023 alle ore 15:00, alla presenza del custode nominato, dott. xxxxxxxxxxxx, si recava sui luoghi di causa. Il sopralluogo non poteva essere svolto causa assenza del debitore.

In data 24 maggio 2023 il G.E. dott.ssa Patrizia Grasso autorizzava il custode dott. xxxxxxxxxxxx ad eseguire accesso forzoso con ausilio della forza pubblica.

L'accesso avveniva in data 28 giugno 2023 alle ore 15:10. Il sottoscritto provvedeva ad effettuare rilievo fotografico di quanto presente sui luoghi di causa.

CAPITOLO II

DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

2.1 PREMESSA

Il C.T.U. dallo studio dei documenti di causa, esaminato lo stato effettivo dei luoghi e la documentazione tecnico-grafica acquisita, ritiene di poter procedere alla stesura della relazione peritale non prima di avere dato una breve descrizione dello stato dei luoghi. Entrambi gli immobili oggetto della procedura risultano diruti, uno in condizioni di crollo parziale (la particella 1658), l'altro (particella 1659) risulta completamente demolito.

2.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Allo stato attuale i beni sono così classificati:

- Immobile sito nel Comune di Avellino, c.da Pennini, distinto al N.C.E.U. di Avellino al Foglio n°2 Particella n°1658;
- Immobile sito nel Comune di Avellino, c.da Pennini, distinto al N.C.E.U. di Avellino al Foglio n°2 Particella n°1659;

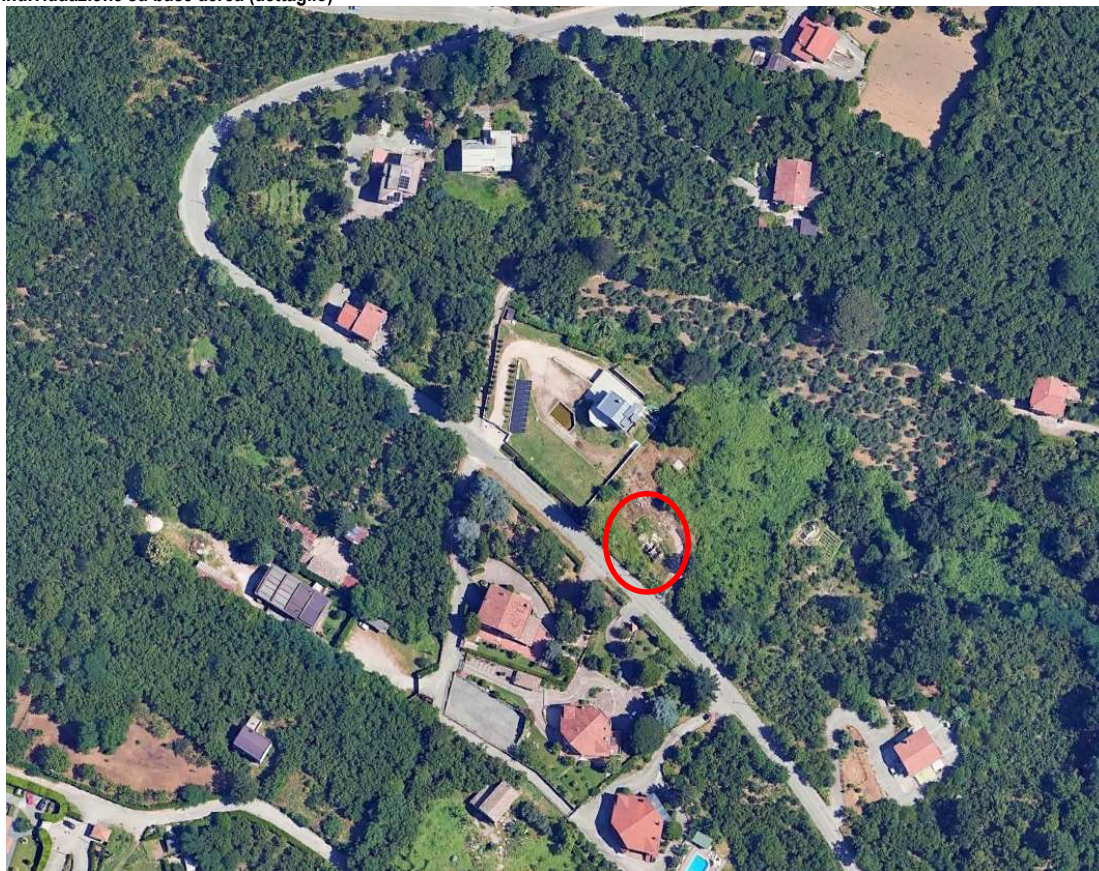
Ad oggi tali beni sono diruti. Dei due uno è parzialmente visibile, l'altro non è più esistente se non per parte di macerie presenti sul posto.



Fig.1 – Individuazione su base aerea - ubicazione



Fig.2 – Individuazione su base aerea (dettaglio)



2.3 CONFORMITA' URBANISTICA

La documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avellino rappresenta uno stato dei luoghi parzialmente coerente con quanto riscontrato sul posto in sede di sopralluogo. Risulta agli atti la presentazione di una SCIA alternativa al Permesso di Costruire di cui al prot. 53774 del 25/06/2019 con la quale la proprietaria sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX presentava una richiesta un progetto per lavori di "Demolizione e ricostruzione di un immobile sito in località Pennini destinato a residenza unifamiliare – Piano Casa".

La documentazione tecnica di cui si compone testimonia, nello stato di fatto, le condizioni di "fabbricato rurale demolito" per l'immobile individuato al foglio 2 particella 1658, e di

“fabbricato rurale da demolire” per l’immobile individuato al foglio 2 particella 1659. La non perfetta rispondenza, di fatto, sta nella reale condizione in cui vertono le dette particelle, in quanto la particella completamente demolita risulta essere la n. 1659 mentre quella che presenta ancora elementi di fabbrica riconoscibili (pareti esterne e parte di copertura) è la n. 1658.

Come da comunicazione inviata dal Comune di Avellino – Assetto e Sviluppo del Territorio alla sig.ra Xxxxxxxx (Prot. xxxxxxxx del xxxxxxxx) si rileva che il procedimento risultava meritorio di parere positivo (Procedimento n. 844/2019), qualora fosse avvenuto relativo pagamento dei relativi costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione.

Pertanto, avendo lo stesso Ufficio Tecnico in sede di istruttoria, rilevato l’idoneità degli stessi beni alla procedura edilizia di demolizione e ricostruzione, gli stessi beni risultano urbanisticamente conformi, ossia se ne può dedurre l’assenza di eventuali abusi.

Di fatto si precisa che la particella 1658 è ad oggi in parte rilevabile, per una porzione delle sue tamponature (vedi rilievo fotografico) mentre la particella 1659 risulta completamente demolita.

Tale aspetto risulta secondario per lo scopo a cui si giungerà con la presente relazione peritale.

2.4 INTESTAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA

Dati identificativi: Comune di AVELLINO (A509) (AV)

Foglio 2 Particella 1658

Classamento:

Rendita: Euro 189,80

Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 3,5 vani

Indirizzo: CONTRADA PENNINI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 52 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 52 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/03/2014 Pratica n. AV0063191 in atti dal 25/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33778.1/2014)

Dati identificativi: Comune di AVELLINO (A509) (AV)

Foglio 2 Particella 1659

Classamento:

Rendita: Euro 135,57

Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: CONTRADA PENNINI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 36 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 36 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/03/2014 Pratica n. AV0063191 in atti dal 25/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33778.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

2.5 STATO DI POSSESSO

I Beni risultano intestati:

INTESTATI

1	Xxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Avellino il xxxxxxxx	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1
---	---	------------------------------	----------------------

I beni sono pervenuti agli intestatari a seguito di Atto di Compravendita a rogito del notaio xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxx (AV) del 10.05.2018 Rep. N xxxxxxxxxxx trascritto ad Avellino il giorno xxxxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxx. (Cfr.All.to n°6)

2.5 DEFINIZIONE LOTTO DI VENDITA

Gli immobili risultano essere destinati ad abitazione.

Quanto sopra detto ci consente di affermare che i beni possono essere riuniti in **UN LOTTO** di vendita.

NOTA

LOTTO UNO

Immobili destinati ad abitazione, siti nel Comune di Avellino alla via Contrada Pennini.

Abitazioni poste su un unico livello. Trattasi di cespiti diruti con capacità edificatoria pari a quanto riportato nella documentazione catastale:

Tab. 1 – Individuazione del lotto di vendita – LOTTO UNO.

ABITAZIONE A	N.C.E.U. foglio 2 p.la 1659, SUP. CAT. 36 mq
ABITAZIONE B	N.C.E.U. foglio 2 p.la 1658, SUP. CAT. 52 mq
Tipologia:	<i>Abitazione – si dispone della sola capacità edificatoria</i>
Ubicazione:	<i>Comune di Avellino</i>
Accesso:	<i>Non presente – da costituire servitù di passaggio per accesso su via Pennini (SP88). La servitù avverrà attraverso il passaggio sulla particella individuata al foglio 2 particella 2077.</i>
Identificazione	N.C.E.U. foglio n.2 p.la 1658 e p.la 1659
Intestazione:	<i>sig.ra Xxxxxxxxxxxxxxxxxx</i>
Confini:	<i>Piano 10</i> <i>Lato Nord, Est, Ovest: Altra proprietà,</i> <i>Lato Sud,: Strada SP88</i>

Tenendo conto dell'attuale stato dei luoghi, si procede alla stima dei cespiti mediante il valore derivante dalla ricostruzione di ciascun immobile. Pertanto, individuato il valore di mercato

degli stessi, in stato di “nuova costruzione”, si procederà a stimarne il relativo costo di costruzione, che verrà detratto dal valore di mercato precedentemente determinato. Il risultato di tale differenza ci fornisce il più probabile valore di mercato di ciascun cespite oggetto della presente procedura.

Capitolo 3

Calcolo del valore commerciale del bene di nuova costruzione

3.1 Criterio e metodo di stima adottato

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, intesi come insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore economico dei beni, sulla base di dati tecnici ed economici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il criterio di stima o aspetto economico adottato è quello del valore venale dei beni, ossia il valore che il bene assume sul mercato pertanto, si sono ricercati i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Ai fini della stima si è scartato prioritariamente il metodo analitico basato sulla capitalizzazione del reddito, poiché a parere dello scrivente, i valori così calcolati, sono lontani dalla realtà e che altrettanto inefficace è una ricerca basata sui prezzi di mercato indicati negli atti di compravendita giacché in essi è riportato un valore non corrispondente a quello reale, ottenuto, per criterio fiscale, con la valutazione automatica, della elaborazione di parametri catastali, pertanto il metodo utilizzato è stato quello del metodo sintetico comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analoga tra i valori, le caratteristiche dei beni noti, ed il bene in oggetto. Il procedimento che sarà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimativo è il così detto procedimento sintetico, esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Le variabili che coincidono nella determinazione del più probabile valore venale, (delle quali si parlerà nei paragrafi successivi) riguardano: le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, il suo stato di conservazione, lo stato locativo, la

regolarità edilizia, la sussistenza d'eventuali vincoli o servitù di sorta che possono incidere sul valore venale, la consistenza del bene, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Fra le condizioni intrinseche si è tenuto conto dell'orientamento, della maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e di conservazione, delle caratteristiche igieniche ed estetiche, dell'importanza e dello sviluppo dei servizi interni, delle dimensioni dei vani in relazione a quelle normali, della consistenza dell'immobile.

Fra le condizioni estrinseche si è considerata la possibilità ed il collegamento con il centro della zona, dei ritrovi, del mercato, la salubrità della zona, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia, i trasporti collettivi, la luce, l'acqua.

L'unità di consistenza considerata è il metro quadrato, ovviamente a "modellare" il prezzo, oltre che alla semplice formula Euro x mq., saranno considerati altri coefficienti che esprimono, nel particolare, le caratteristiche proprie dell'abitazione, quindi, l'analisi dei parametri "in gioco" si estenderà dal generale (zona o quartiere) che esprime dei valori generici d'appetibilità commerciale, al particolare (edificio) il quale esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita, per arrivare all'unità immobiliare vera e propria che esprime valori di rendita.

In virtù di tale sistema d'analisi e per quanto detto pocanzi, le variabili adottate per il calcolo sono state di due tipi:

caratteristiche ambientali, ossia proprie della zona,

caratteristiche relative all'edificio, ed entrambe possono così sintetizzarsi:

CARATTERISTICHE AMBIENTALI

Caratteristiche posizionali della zona in cui ricade il cespite oggetto di pignoramento (centralità, vicinanza, ecc...);

Caratteristiche funzionali (primaria, secondaria, terziaria, sia in positivo che in negativo);

Caratteristiche estetiche (visuale e fruizione diretta);

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Varianti funzionali;

Varianti estetiche;

Varianti posizionali;

Varianti dimensionali;

Varianti di conservazione;

Varianti di stato

Tab. 2 – Elenco delle varianti utilizzate per il calcolo di stima

3.1.1 Superficie coperta lorda

Per determinare il valore di un edificio, è necessario individuare degli adeguati parametri atti a descrivere quanto più verosimilmente possibile, in termini estimativi, lo stato dell'immobile oggetto di causa. La superficie commerciale, che si andrà a determinare, e che costituirà la base delle successive elaborazioni, è data dallo sviluppo delle superfici utili e delle proiezioni orizzontali delle mura. Tra gli ambienti che contribuiscono a determinare l'intera superficie coperta lorda dell'unità, distinguiamo quelli attinenti alla *residenza* (ivi compresi gli ambienti accessori, quali i bagni, i ripostigli, i disimpegni e quanto altro direttamente comunicante sul piano) e quelli specificatamente di *servizio* che possono trovar posto all'interno della stessa struttura principale, ma non direttamente comunicanti con la parte destinata a residenza (piano cantinato o sottotetto), così come essere posizionati al di fuori.

I coefficienti correttivi presi in considerazione sono i seguenti:

RESIDENZA (Cr)	COEFFICIENTE
<i>Piano interrato</i>	0,70
<i>Piano Terra e Primo</i>	1,00
<i>Piano Secondo e successivi</i>	0,90

SERVIZIO (Cs)	COEFFICIENTE
<i>Cantina, ripostiglio, centrale term.</i>	0,50
<i>Piano sottotetto</i>	0,40
<i>Autorimessa</i>	0,50

SPAZI SCOPERTI (Ss)	COEFFICIENTE
<i>Balconi < 10,00 mq.</i>	0,35
<i>Balconi oltre i 10,00 mq.</i>	0,25
<i>Terrazza coperta e/o portico</i>	0,40
<i>Giardino < 100,00 mq.</i>	0,10
<i>Giardino > 100,00 mq.</i>	0,05

3.1.2 Parametri e coefficienti correttivi

a) Tipologia

Possiamo distinguere la varietà tipologica delle abitazioni singole, a seconda di quante unità abitative siano contenute in un unico blocco edilizio. Si avranno quindi ville unifamiliari che rappresentano il massimo della qualità residenziale alle quali assegneremo il maggior coefficiente, seguiranno poi unità abitative in bifamiliare, in trifamiliare, ecc., con un decremento dei valori corrispondenti ai coefficienti e che elenchiamo qui di seguito:

TIPOLOGIA (Ct)	COEFFICIENTE
<i>unifamiliare</i>	1,00
<i>bifamiliare</i>	0,97
<i>trifamiliare</i>	0,95
<i>quadrifamiliare</i>	0,92
<i>esafamiliare</i>	0,90

b) Prevalenza esposizione

ESPOSIZIONE PREVALENTE (Ce)	COEFFICIENTE
<i>Non assoluta (Nord)</i>	0,93
<i>Scarsamente assoluta</i>	0,95
<i>Discretamente assoluta</i>	1,00
<i>Ottimamente assoluta</i>	1,05

c) Prospetti

PROSPETTI (Cp)	COEFFICIENTE
<i>Su un solo lato</i>	0,94
<i>Su due lati</i>	0,96
<i>Su tre lati</i>	0,98
<i>Su quattro lati</i>	1,00

d) Prevalenza vista

PREVALENZA VISTA (Cv)	COEFFICIENTE
<i>ostacolata</i>	0,95
<i>libera</i>	1,00
<i>panoramica</i>	1,10

e) Stato conservativo interno

Questo coefficiente, è in genere riferito ad un'eventuale ristrutturazione in quanto, gli interventi di ristrutturazione, o meglio di manutenzione, si susseguono spesso in maniera parziale e in tempi diversi e conseguentemente sarebbe inesatto parlare in generale di immobile ristrutturato o non ristrutturato.

Considereremo quindi in "pessime" condizioni l'unità abitativa che impegnerà il potenziale acquirente con opere radicali che riguarderanno la globalità dell'immobile (impianti, murature, rivestimenti, pitturazioni, ecc.).

Sarà in condizioni "scadenti" l'immobile sul quale si dovrà intervenire solo parzialmente: quindi per sanare solo alcuni stati manifestamente inaccettabili.

Sarà da considerare in "discrete" condizioni, se non ci sarà la necessità improcrastinabile d'interventi di miglioria, quand'anche se ne ritenesse l'opportunità ma esclusivamente per scelte personali.

Infine, considereremo in "ottimo" stato (come nella fattispecie di edificio di nuova costruzione) l'edificio che si presenterà all'interno in un perfetto stato di manutenzione e con finiture di buon livello qualitativo.

STATO CONSERVATIVO INTERNO (Csi)	COEFFICIENTE
<i>pessimo</i>	0,90
<i>scadente</i>	0,95
<i>discreto</i>	1,00
<i>ottimo</i>	1,10

3.2 Valore di mercato al mq.

Da indagini dirette, il prezzo base medio di mercato al mq., per l'area in esame del Comune di AVELLINO, (zona Periferica (Pennini) – stato conservativo ottimo-Nuova costruzione) può essere così assunto:

Per abitazioni di tipo Ville e Villini:

€ 1.700,00 al mq. per edifici in stato ottimo di conservazione/nuova costruzione (min. 1.400,00 €/mq. Max. 1700,00 €/mq.);

Tale valore sarà aggiornato in funzione dei coefficienti tipici relativi alle caratteristiche innanzi descritte.

3.3 Descrizione della zona

L'area ove sono situati gli immobili in esame ricade nella zona periferica del Comune di Avellino, posta sulla via Pennini, prosieguo della Centrale Via Tagliamento che porta al centro del capoluogo.

Per raggiungere servizi primari quali scuole, poste, farmacia, negozi vari, bisogna percorrere una distanza di circa 3 km.

Il coefficiente complessivo della zona, valutando tutti i coefficienti dinanzi esaminati può essere posto pari a 1,00 pertanto, per l'immobile a destinazione residenziale, il prezzo di base sarà quello esposto precedentemente.

Unità abitativa: € 1.700,00/mq;

3.4 Valore commerciale del bene ricostruito

La superficie commerciale la si assume pari a quella catastale dell'immobile originario, ossia pari a 52 mq. per la particella 1658 e 36 mq per la particella 1659, e moltiplicata per il rispettivo prezzo base al metro quadrato ci dà il seguente valore dell'immobile:

Particella 1658:

- VALORE IMMOBILE DI NUOVA COSTRUZIONE (Ricostruito) =
Euro 1.700,00/mq x 52 mq = € 88.000,00

Particella 1659:

- VALORE IMMOBILE DI NUOVA COSTRUZIONE (Ricostruito) =
Euro 1.700,00/mq x 36 mq = € 61.200,00

Il valore così ottenuto, deve essere adeguato, sia con i coefficienti correttivi innanzi descritti

Ct = (abitazione unifamiliare) = 1,00

Ce = (esposizione ottimamente assoluta) = 1,05

Cp = (prospetti prevalenti su quattro lati) = 1,00

Cv = (vista – libera) = 1,00

Csi = (stato conservativo interno ottimo) 1,10

Cse = (stato conservativo esterno ottimo) = 1,00

sia con i coefficienti legati alla modalità costruttiva, all'età del fabbricato, alla superficie commerciale, allo stato di possesso:

1. modalità costruttiva: in cls, coeff. 1,00
2. età del fabbricato: < 50 anni, coeff. 1,00
3. superficie commerciale: < 150 mq, coeff. 1,00
4. edificio non occupato dagli esecutati: 1,00

Il valore finale che il bene può assumere sul libero mercato sarà il valore iniziale moltiplicato per il prodotto dei coefficienti

$$1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \mathbf{1,10}$$

ossia:

1. particella 1658:

$$\text{VALORE IMMOBILE} = \text{Euro } 88.000 \times 1,10 = \mathbf{\text{Euro } 96.800,00}$$

2. particella 1659:

$$\text{VALORE IMMOBILE} = \text{Euro } 61.200 \times 1,10 = \mathbf{\text{Euro } 67.320,00}$$

3.5 CALCOLO VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA MEDIANTE IL COSTO DI RICOSTRUZIONE

Lo stato dei luoghi di allora, coincidente con l'attuale situazione catastale odierna, ci consente di poter effettuare una stima dei beni tenendo conto del valore degli stessi, e dei relativi costi di ricostruzione da dover sostenere.

Si procede a stimare il **costo di ricostruzione** del bene, tenendo conto delle principali categorie di lavorazione interessate:

3.5.1 Per la **particella 1658** (sup. residenziale: 52 mq):

- Trasporto a rifiuto resti dell'immobile, comprensivo di oneri di scarica:
5.000,00 €;
- Struttura in c.a., comprensiva di solaio di copertura in laterocemento a doppia falda): 15.000,00 €;
- Tamponatura e divisioni interne (4 stanze: ingresso cucina, bagno, e due camere da letto): 7.000,00 €;
- Impianti: 18.000,00 €;
- Pavimenti, rivestimenti e pitturazione: 15.000,00 €;
- Infissi: 8.000,00 €;
- Spese tecniche e oneri vari (prog., DD.LL., oneri ricostr.) 15.000,00 €

TOTALE COSTO DI RICOSTRUZIONE: 83.000,00 €

Pertanto, il più probabile valore di mercato che si ritiene attribuire all'immobile identificato con la particella 1658 risulta pari alla differenza tra il valore dello stesso

di nuova costruzione, ad oggi, e i costi che si devono sostenere per la sua ricostruzione, ossia

particella 1658:

$$€ 96.800 - € 83.000 =$$

€ 13.800,00 (diconsi Euro TREDICIMILAOTTOCENTO/00)

Per la particella 1659 si procede ad adottare il valore parametrico al mq ottenuto dalla precedente valutazione, ossia:

$$13.800 € / 52 \text{ mq} = \mathbf{265 €/\text{mq}}$$
 (arrotondato)

Tenendo conto, come nel caso precedente, di poter ricostruire una superficie residenziale che sia pari a quella catastale originaria, ossia 36 mq, otteniamo il valore del cespite catastalmente identificato con la

particella 1659:

$$€ 265 \times 36 \text{ mq} = \mathbf{9.500 €}$$
 (arrotondato)

(diconsi Euro NOVEMILACINQUECENTO/00)

Si precisa che l'accesso a detti immobili dovrà essere garantito mediante relativo riconoscimento di diritto di passaggio su proprietà terza non sottoposta a pignoramento, per la precisione sulla particella catastale 2077, che contiene l'accesso carrabile dalla via pubblica. Tale aspetto si ritiene costituisca elemento penalizzante per il valore di detti cespiti, per una percentuale che si determina nel 15% dell'intero valore, pertanto, il totale dei beni oggetto della presente procedura avrà un valore complessivo stimato come segue:

$$(\text{valore Particella 1658} + \text{valore Particella 1659}) \times 0,85 =$$

$$(13.800 + 9.500) \text{ €} \times 0,85 = 23.300\text{€} \times 0,85 = 19.805,00 \text{ €}$$

3.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **come di seguito indicate**
- Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura: **NEGATIVO**
- Convenzioni matrimoniali: **NEGATIVO**
- Difformità catastali: **Cespiti entrambi diruti.**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **Assenza accesso alla via pubblica**

TRASCRIZIONI

-
- TRASCRIZIONE NN. XXXXXXXXX DEL XXXXXXXX NASCENTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL XXXXXXXX NUM. REP. XXXXXXXX EMESSO DA UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE SEDE DI AVELLINO A FAVORE DI XXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXX0, CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXX NATO IL XXXXXXXXXXXX) CF: XXXXXXXXXXXX, GRAVANTE SU ½ DEGLI IMMOBILI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL COMUNE DI AVELLINO FOGLIO 2 PARTICELLA 1658 E PARTICELLA 1659.

 - TRASCRIZIONE NN. XXXXXXXXX DEL XXXXXXXXXXXX NASCENTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL XXXXXXXXXXXX NUM. REP. XXXXX EMESSO DA UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE SEDE DI AVELLINO A FAVORE DI XXXXXXXXXXXX. SEDE XXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXX (RICHIEDENTE: AVV. XXXXXXXXXXXX VIA M. XXXXXXXXXXXX) CONTRO XXXXXXXX ANGELA NATA IL XXXXXXXXXXXXA AVELLINO CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX GRAVANTE SU BENI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL COMUNE DI AVELLINO FOGLIO 2 PARTICELLA 1658 E PARTICELLA 1659

Capitolo 4

Giudizio conclusivo di stima

LOTTO UNICO

Lo scrivente, per quanto sopra esposto, ritiene che il più probabile valore venale degli immobili di che trattasi, nel mese di Aprile 2024, risulta di:

Euro 20.000,00 (arrotondato)

(euro VENTIMILA/00)

L'Esperto
Ing. Aniello Alessandrino



A circular professional stamp from the Order of Engineers of the Province of Avellino. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AVELLINO', 'DOTT. ING. ANIELLO ALESSANDRINO', 'ISCRITTO AL N. 2148', 'SETTORE CIVILE E IMMOBILIARE', 'INDUSTRIAL INFORMATION', and 'SEZIONE'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

In data 06/04/2024 copia della presente Relazione è stata spedita:

Avv. Antonio Ferrara	Via M. Cervantes 55/5 - NAPOLI - Pec.: antonioferrara@avvocatinapoli.legalmail.it

Nel rassegnare la presente Relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e ritenendo di avere dato ampio ed esaustivo riscontro al mandato affidatomi, mi prego di rassegnarle la presente Relazione che si compone di n° 23+1 pagine dattiloscritte e di n° 7 allegati, al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità, dichiarandomi sin d' ora disponibile a qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

L' Esperto
Ing. Aniello Alessandrino



A circular professional stamp from the Order of Engineers of the Province of Avellino. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AVELLINO", "DOTT. ING. ANIELLO ALESSANDRINO", "ISCRITTO AL N. 2148", "SEZIONE PROVINCIALE INDUSTRIALE", and "SEZIONE". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.