

TRIBUNALE DI AVELLINO

Seconda Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. I. Dott.ssa Patrizia Grasso

UDIENZA DEL

RINVIO

PARTI Dott.sa xxxxxxxxxxxxxxxx (creditore procedente)
Sig.ra Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore)

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Proc. n°32/2024 R.G.Es.

DATA Maggio 2025

L'Esperto *Ing. Aniello Alessandrino*



Sommario

Capitolo 1 – caratteri generali

| | |
|---|---|
| 1.1 Premessa..... | 4 |
| 1.2 Analisi dell'atto di pignoramento | 5 |
| 1.3 Operazioni Peritali..... | 6 |

Capitolo 2 - definizione dei lotti di vendita

| | |
|---|----|
| 2.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita | 6 |
| 2.2 Descrizione Urbanistica del bene | 10 |
| 2.3 Provenienza del bene e stato di possesso | 13 |

Capitolo 3 - calcolo del valore commerciale

| | |
|---|----|
| 3.1 Criterio e metodo di stima adottato..... | 15 |
| 3.1.1 Superficie coperta lorda..... | 17 |
| 3.1.2 Parametri e coefficienti correttivi..... | 18 |
| 3.2 Valore di mercato al mq..... | 20 |
| 3.3 Descrizione della zona..... | 21 |
| 3.4 Descrizione dei cespiti e calcolo del loro valore | 21 |
| 3.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... | 26 |

Capitolo 4 – giudizio conclusivo di stima



Allegati

1. Ordinanza di nomina e verbale di giuramento
2. Atto di pignoramento immobiliare
3. Verbale di sopralluogo
4. Rilievo metrico
5. Rilievo fotografico
6. Visure e planimetrie catastali
7. Documentazione reperita presso l'U.T.C. di Avellino
8. Atti di provenienza – relazione notarile
9. Spese sostenute ed onorario.



Ingegnere Aniello Alessandrino
Via parco primavera, 3
-83030- Prata di Principato Ultra (AV)

TRIBUNALE DI AVELLINO
Seconda Sezione
Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Proc. n°32/2024 R.G.Es.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

All'ill.mo Sig. G. Es. dott. [REDACTED]
della II^a Sez. Civ. Es. Imm. del Tribunale di Avellino

Causa promossa da [REDACTED] (creditore procedente)

Contro(debitore): sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Capitolo 1 Caratteri Generali

1.1 Premessa

Con decreto di nomina del 03/05/2024 il 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 ing. Aniello Alessandrino esperto nella procedura esecutiva n.32/2024 promossa da [REDACTED] contro la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. All.to n.1).

Alla nomina seguiva verbale di giuramento del CTU in data 09.05.2024.

L'accesso al cespite avveniva in data 30 luglio 2024 alla presenza della dott.ssa Anna Gesuele, nominata custode per la procedura in essere, e della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



1.2 Analisi dell'atto di pignoramento

I beni oggetto della presente stima, ed inclusi nell'atto di pignoramento iscritto in data 17.04.2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, sono costituiti da:

- A)** ½ Del diritto di proprietà vantato dalla sig.ra **Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, nata ad **██████████** il **██████████**, CF: **██████████**
- 1.) immobile sito nel Comune di Avellino, Contrada Pagliarone n. 11/B, Piano S1 - T-1, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1, numero 951, sub 4, categoria A/7, classe 3, consistenza 7,0 vani;
 - 2.) Immobile sito nel Comune di Avellino, Contrada Pagliarone n. 11/B Piano S1, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1, numero 951, sub 5, categoria C/2, classe 5, consistenza 29 m²;
 - 3.) Immobile sito nel Comune di Avellino, Contrada Pagliarone n. 11/B Piano S1, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1, numero 951, sub 6, categoria C/2, classe 5, consistenza 126 m².

Isuccitati beni immobili risultano di proprietà, per ½ pro capite, della sig.ra **Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** (debitore esecutato) e del sig. **Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** nato a **██████████** **██████████** (██████████) il **██████████** cod. fisc. **██████████**

L'atto di pignoramento risulta essere stato trascritto in data 17 aprile 2024 presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Avellino.



1.3 Operazioni Peritali

A seguito di accordi con la dott.ssa Gesuele, quale custode dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, in data 19 novembre 2024, in presenza della debitrice sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si procedeva all'accesso presso il cespite sito alla contrada Pagliarone.

Il sottoscritto procedeva a rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

Al termine delle operazioni veniva redatto relativo verbale da parte del custode dott.ssa Anna Gesuele.

Ulteriore accesso avveniva in data 30 luglio 2024. (Cfr. All.to n.3)

Capitolo 2

Definizione dei lotti di vendita

2.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

L'Esperto 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 aver dato una breve descrizione dello stato dei luoghi al fine di rendere una lettura della stessa quanto più chiara ed esauriente possibile, avvalendosi sia del rilievo metrico (Cfr. All.to n.4) che di quello fotografico (Cfr. All.to n.5).

A seguito di richiesta di documentazione tecnica effettuata presso l'UTC di Avellino (21.10.2024), lo stesso ufficio successivamente rilasciava quanto agli atti riguardo i beni oggetto della procedura.

I beni risultano essere composti da un'abitazione (il sub.4), con accesso da strada privata su contrada Pagliarone, che si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo. Al piano



Ingegnere Ariello Alessandrino
Via parco primavera, 3
-83030- Prata di Principato Ultra (AV)

TRIBUNALE DI AVELLINO
Seconda Sezione
Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Proc. n°32/2024 R.G.Es.

interrato trovasi locale deposito adibito a tavernetta (dotato di cucina, forno, area soggiorno, lavanderia, bagno e ripostiglio. A tale piano si può accedere oltre che da scala interna collegata al piano terra, direttamente da scala esterna collegata al cortile antistante l'ingresso principale dell'abitazione. Al piano interrato inoltre è presente un locale deposito/cantina, annesso al locale appena descritto (tavernetta). Gli stessi locali sono separati da apposito corridoio.

Quanto sopra detto, ci consente di affermare che i beni possono essere suddivisi in UN UNICO LOTTO di vendita.

Tutti i beni riportati nell'atto di pignoramento sono intestati a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata ad **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** CF: **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXXXX**. rispettivamente per la quota di 500/1000 ciascuno.

Si precisa che la quota pignorata è per i soli 500/1000 intestati alla sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.



NOTA

LOTTO UNO

Abitazione sita nel Comune di Avellino alla Contrada Pagliarone n.11/B, composto da piano terra composto da 7 vani (l'abitazione), su due livelli, piano terra e piano primo. Locale deposito posto al piano interrato. Locale cantina posto al piano interrato. I beni risultano catastalmente così riportati:

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

| | |
|--|-----------------------------------|
| Abitazione al piano terra e piano primo | N.C.E.U. foglio 1 p.lla 951 sub.4 |
| Locale deposito – annesso all'abitazione, al piano interrato | N.C.E.U. foglio 9 p.lla 951 sub.5 |
| Locale deposito/cantina – annesso all'abitazione, al piano interrato | N.C.E.U. foglio 9 p.lla 951 sub.6 |
| <p>Tipologia: <i>Abitazione con annesso deposito e deposito/cantina</i> Ubicazione: <i>Comune di Avellino.</i> Accesso: <i>Da stradina privata su via vicinale Pagliarone (contrada Pagliarone)</i> Identificazione N.C.E.U. foglio n.1 p.lla 951 sub.4, sub.5 e sub.6 Intestazione: <i>sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</i> Confini: <u>Piano Interrato</u> <i>Lato Nord, Sud e Ovest: Area pertinenziale;</i> <i>Lato Est: altra proprietà</i></p> | |



Ingegnere Aniello Alessandrino
Via parco primavera, 3
-83030- Prata di Principato Ultra (AV)

TRIBUNALE DI AVELLINO
Seconda Sezione
Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Proc. n°32/2024 R.G.Es.

Fig.1 - Individuazione su base aerea - ubicazione



Fig.2 - Individuazione su base aerea (dettaglio)





2.2 Descrizione Urbanistica del bene

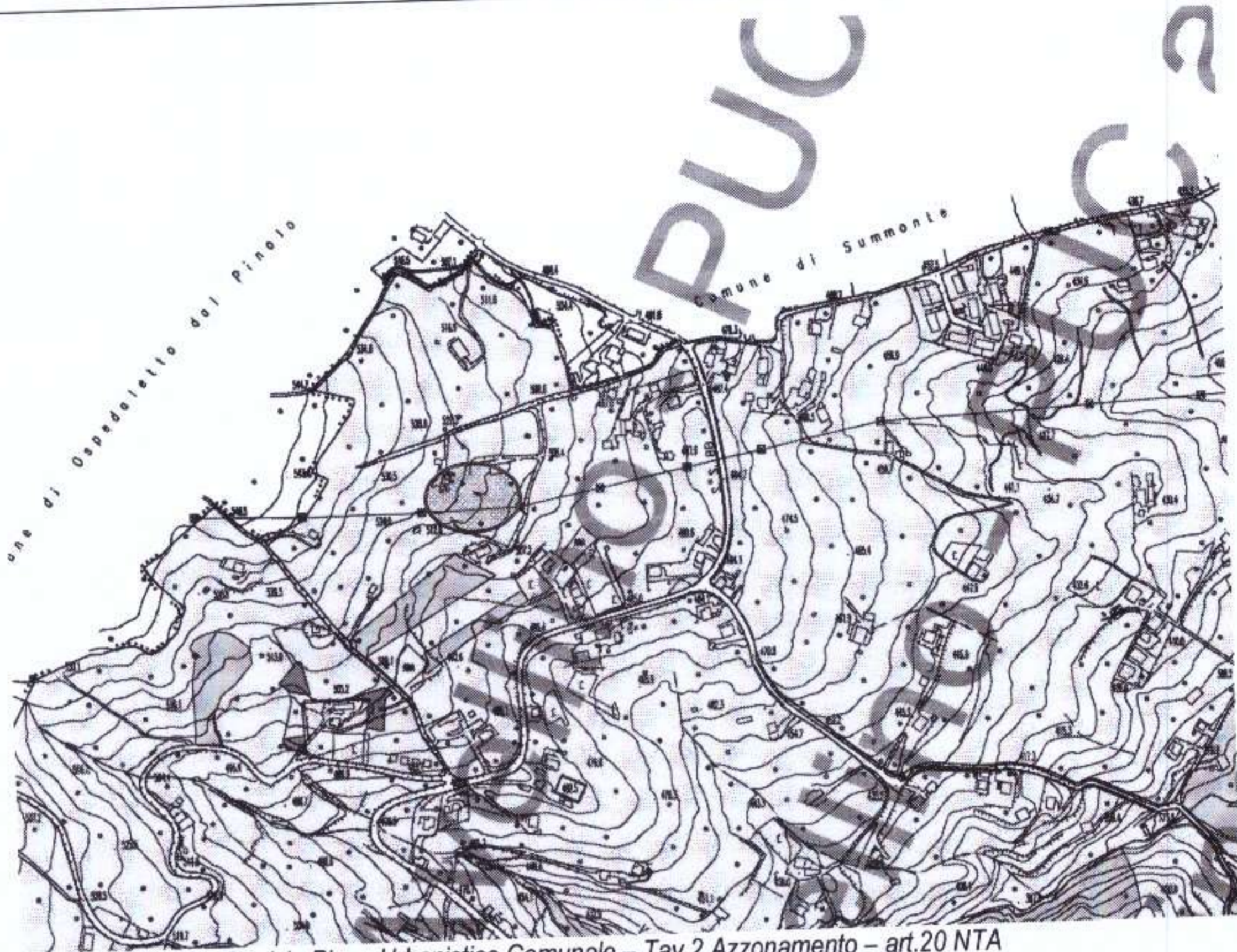
Nel Comune di Avellino è vigente il PUC, Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di C.C. 18 sub.13 del 23/01/2008 ed approvato con DGPP n.1 del 15/01/2008 pubblicato sul BURC Campania n.4 del 28/01/2008. L'area interessata dalla costruzione (NCE foglio n.1, particella n.951) ricade in zona così denominata: **"Zona Agricola" Art.20 NTA)**. (Cfr. All.to n.7).



Ingegnere Ariello Alessandrino
Via parco primavera, 3
-83030- Prata di Principato Ultra (AV)

TRIBUNALE DI AVELLINO
Seconda Sezione
Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Proc. n°32/2024 R.G.Es.



Stralcio Piano Urbanistico Comunale – Tav.2 Azzonamento – art.20 NTA

PROVENIENZA

L'unità immobiliare veniva realizzata mediante *Concessione Edilizia n.7688 del 13/06/1995* (Realizzazione di un fabbricato rurale alla località Pagliarone – progettista ing. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx) a favore dei coniugi xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quali proprietari del suolo. (Cfr. All.to n.8).

L'immobile perveniva ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, mediante atto di compravendita autentificato dal notaio xxxxxxxxxxxx di Montemiletto in data (trascritto in data xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di formalità) contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Ingegnere Aniello Alessandrino
Via parco primavera, 3
-83030- Prata di Principato Ultra (AV)

TRIBUNALE DI AVELLINO
Seconda Sezione
Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Proc. n°32/2024 R.G.Es.

nata a xxxxxxxx xxxxxxxx, CF: xxxxxxxxxxxxxxxx e a favore di xxxxxxxx nata a [REDACTED] il xxxxxxxxxxxx CF: xxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx CF: xxxxxxxxxxxxxxxx.

Successivamente atto di divisione del xxxxxxxxxxxxxx Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. xxxxxxxxxxxx.

CONFORMITA' URBANISTICA

Con Concessione Edilizia n.7688 del 13/06/1995, Il Comune di Avellino autorizzava, agli allora Xxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, la realizzazione del fabbricato sito alla contrada Pagliarone, sul suolo identificato al foglio p.lla 546. (Cfr. All.to n.7).

L'immobile risulta conforme a quanto rappresentato all'interno del progetto di cui la Concessione Edilizia sopra menzionata.

Aspetto da tenere presente, inerente il piano interrato, è la presenza di modifiche interne rispetto ai grafici della detta concessione. Tale piano, identificato oggi catastalmente al sub.6, risulta avere divisioni interne e rifiniture tali da assimilare lo stesso non a deposito con autorimessa, come da concessione edilizia, ma a "locale tavernetta". Tale stato delle cose viene fedelmente rappresentato all'interno della planimetria catastale, che risulta pienamente conforme allo stato dei luoghi.

Ulteriore discordanza rispetto a quanto illustrato per il piano interrato (grafici Concessione Edilizia) è la presenza della cantina, frazionata oggi come locale indipendente (sub. 5), mentre per la detta concessione edilizia essa sarebbe dovuta appartenere al deposito come un unico locale.

Trattasi di difformità non sostanziali che non compromettono l'alienazione del bene stesso. Tali ambienti interrati (sub. 5 e sub.6) verranno valutati come destinazione d'uso deposito, ossia come superficie non residenziale.



2.3 Provenienza del bene e stato di possesso

Dal certificato notarile prodotto dal xxxxxxxxxxxx, in Roma alla via Domenico Cimarosa n.18, del xxxxxxxxxxxx4 (Cfr. All.to n.8) emerge quanto segue:

In forza di atto di compravendita autenticato dal notaio V.A. xxxx di Mxxxxxxx in data 01/03/xxxxxxx Summonte il xxxxxxx, CFxxxxxxx e a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF: xxxxxxxx, Xxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx CF: xxxxxxxxxxxx, in comunione legale con Xxxxxxxxxxxxxxxxxx nata ad [REDACTED] il xxxxxxxxxxxx C.F.: xxxxxxxxxxxx.

Atto di divisione ricevuto dal notaio xxxxxxx di Avellino il xxxxxx, repxxxxxx (trascritto in data xxxxxxxx, contro [REDACTED] e altri.

I beni oggetto della certificazione di cui sopra risultano essere:

1. Unità immobiliare, adibita ad abitazione, sita ai piani interrato, Terra e Primo, riportata al catasto fabbricati, del Comune di Avellino, al foglio 1 particella n.951 sub.4., categoria A/7;
2. Unità immobiliare adibita a deposito, sita nel comune di Avellino, posta al piano interrato identificata al foglio 1, particella n. 951, sub.5, categoria C/2; consistenza 29 mq.
3. nità immobiliare adibita a deposito, sita nel comune di Avellino, posta al piano interrato identificata al foglio 1, particella n. 951, sub.6, categoria C/2; consistenza 126 mq.

FORMALITA'

ISCRIZIONI contro

- Nessuna formalità pregiudizievole.

Atti d'obbligo:

- Atto d'obbligo nei confronti del Comune di Avellino (Notaio xxxxxx in Lacedonia in data xxxxxxxxxxxx rep. xxxxxxx (trascritto in data xxxxxxxxxxxx a favore del Comune di Avellino e contro xxxxxxxxxxxx nato a [REDACTED] il [REDACTED], xxxxxxxxxxxx nata a [REDACTED] il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx, Xxxxxxxxxxxxxxxxxx xnata a [REDACTED] il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il [REDACTED] C.F: [REDACTED]);

- Atto d'obbligo nei confronti del Comune di Avellino per vincolo di inedificabilità ricevuto dal notaio Cxxxxxxxxxxxxxxxx di Lacedonia in data xxxxxxxxx, rep. n. xxxx (trascritto in data xxxxxxxxx al n. xxxxxxxxxx a favore del Comune di Avellino C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxx nato a Avellino il xxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Avellino il xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx nata a Avellino il xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx);

TRASCRIZIONI contro

- Pignoramento immobiliare Notificato alla debitrice sig.ra Xxxxxxxxxxxxxxxxx notificato in data 12/03/2024 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino in data xxxxxxxxx.

STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo: L'immobile identificato al foglio 1 p.la 951 sub.4; sub.5 e sub.6, ricadente nel Comune di Avellino (AV), risulta di proprietà dei signori , Xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxx nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx), rispettivamente per la quota di 500/1000 ciascuno.



Capitolo 3

Calcolo del valore commerciale

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 |
|--------------------------------------|--------------|
| Cantina, ripostiglio, centrale term. | 0,50 |
| Piano sottotetto | 0,40 |
| Autorimessa | 0,50 |

| SPAZI SCOPERTI (Ss) | COEFFICIENTE |
|------------------------------|--------------|
| Balconi < 10,00 mq. | 0,35 |
| Balconi oltre i 10,00 mq. | 0,25 |
| Terrazza coperta e/o portico | 0,40 |
| Giardino < 100,00 mq. | 0,10 |
| Giardino > 100,00 mq. | 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 |
|-----------------|--------------|
| unifamiliare | 1,00 |
| bifamiliare | 0,97 |
| trifamiliare | 0,95 |
| quadrifamiliare | 0,92 |
| esafamiliare | 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 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 |

Infine c'è da considerare il coefficiente relativo alla locazione.

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 Extraurbana - colline Nord Avellino) può essere così assunto:

Per abitazioni di tipo civile:

€ 1.100,00 al mq. per edifici simili, stato conservativo: Normale (min. 1.100,00 €/mq. Max. 1.300,00 €/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 si nella zona Extraurbana-Nord Ovest del Comune di Avellino, contrada Pagliarone, verso il confine territoriale con i comuni di Ospedaletto D'Alpinolo e Summonte.

Per raggiungere la zona urbana centrale di Avellino (zona Campo Coni e dintorni) bisogna percorrere circa 3,00 km, con tempi di percorrenza di circa 5 minuti Provinciale SP 88. In tale area troviamo servizi primari quali scuole, poste, farmacia, attrezzature sportive, negozi vari.

Il coefficiente complessivo della zona, valutando tutti i coefficienti dinanzi esaminati può essere posto pari a 0,95 pertanto, per l'immobile a destinazione residenziale, il prezzo di base sarà quello esposto precedentemente, ridotto del 5%: **Unità abitativa: € 1.045,00/mq;**

3.4 Descrizione dei cespiti e calcolo del loro valore

Caratteristiche dell'edificio – abitazione (sub.4)

La costruzione dell'edificio risale alla metà degli anni '90, è stata realizzata con struttura portante in cemento armato, tompagnatura esterna in forati e solai in latero-cemento. Tramezzature interne in mattoni forati. La struttura di copertura è realizzata mediante solaio in latero cemento gettato in opera con tegole. Le rifiniture interne sono di buona qualità e non necessitano di manutenzione. Le facciate esterne dell'edificio si presentano rivestite con strato di intonaco colorato ed elementi in mattoncini rossi, in uno stato di conservazione buono. Nell'edificio si è riscontrato l'istallazione dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico, telefono e TV.



L'AREA ESTERNA

Esternamente trovasi ampio giardino che si estende per l'intera superficie della particella di terreno pertinenziale all'abitazione. Parte di tale terreno risulta pavimentato in gres da esterno, parte con pavimentazione in calcestruzzo e parte a verde, in buono stato di conservazione.

Caratteristiche del locale deposito (sub.6)

Il locale deposito, annesso all'abitazione, al piano interrato. Vi si può accedere sia mediante scala interna dal piano terra, sia mediante scala con accesso dal terrazzo esterno prospiciente l'ingresso principale all'abitazione, si presenta dotato di angolo cottura con forno annesso, zona soggiorno, bagno e doppio locale ripostiglio. Ben rifinito e tinteggiato.

Caratteristiche del locale deposito (sub.5)

Tale deposito, adibito a locale cantina, presenta molteplici fenomeni di ammaloramento delle pareti, sia all'interno che lungo il corridoio di accesso.

Necessita di intervento di ripristino intonaco ed eliminazione dell'evidente fenomeno di umidità di risalita, dal terreno, lungo le pareti e di eventuali problemi puntuali di infiltrazione in sulle stesse pareti



CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

1. ABITAZIONE e DEPOSITI annessi

Caratteristiche strutturali

- Fondazioni (struttura):* in calcestruzzo armato, presumibilmente con travi rovesce
- Solai intermedi:* laterocemento
- Strutture verticali:* pilastri in c.a. e tompagnatura in laterizio
- Travi:* in c.a.
- Copertura:* A falde con tegole.
- Collegamenti verticali:* Corpo scala in c.a.

Componenti edilizie

- Tramezzi interni:* blocchi forati di spessore cm. 10 posti in opera con malta
- Infissi esterni:* In legno con doppio vetro. Oscuranti interni in legno.
- Infissi interni:* porte in pvc tipo legno, in buono stato di manutenzione.
- Pareti esterne:* opportunamente intonacate e verniciate, con elementi verticali rivestiti in mattoncini rossi.
- Pavimentazione* in gres porcellanato in tutti gli ambienti.
- interna:*
- Rivestimenti:* in gres (bagno) gli altri vani sono tinteggiati.

Caratteristiche impianti

- Igigenico sanitario:* del tipo sottotraccia. Alimentazione idrica da pozzo. Scarico fognario su fossa settica.
- Fognario:* tubazione in p.v.c. di diametro variabile collegato alla fogna pubblica
- Elettrico:* del tipo normale sottotraccia, tensione di rete 230V
- Telefonico:* del tipo sottotraccia
- Riscaldamento:* autonomo- Radiatori in ghisa - caldaia presente.



Ingegnere Aniello Alessandrino
Via parco primavera 3
-83030- Prata di Principato Ultra (AV)

TRIBUNALE DI AVELLINO
Seconda Sezione
Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Proc. n°32/2024 R.G.Es.

Prima di passare all'esame del valore del lotto, in particolare per la porzione destinata a residenza, si premette che essendo le varie superfici esistenti eterogenee tra loro (abitazione, depositi, balconi, ripostiglio, ecc...) esse saranno preventivamente ragguagliate alla superficie utile utilizzando gli appositi coefficienti di raccordo elencati nei paragrafi precedenti.

STIMA RESIDENZA e depositi annessi (fgl. N.1 p.lla 951 sub. 4; sub.5 e sub.6)

| Piano | Destinazione d'uso | Superficie nominale lorda (interno+esterno) | Superficie Calpestabile | Coeff. Correttivo (k) | Superficie commerciale ragguagliata (mq.) |
|--------|--------------------------------------|---|-------------------------|-----------------------|---|
| P.S.S. | S.U. (intero piano) - sub.5 | 138,00 | | | |
| P.S.S. | Depositi-cucina | 128,00 | 125,00 | 0,50 | 62,50 |
| P.S.S. | Bagno | 7,00 | 7,00 | 0,50 | 3,50 |
| P.S.S. | Ripostiglio | 3,00 | 3,00 | 0,50 | 1,50 |
| P.S.S. | S.U. (intero piano) - Sub.6 | 49,00 | | | |
| P.S.S. | Cantina | 29,00 | 29,00 | 0,50 | 14,50 |
| P.S.S. | corridoio | 20,00 | 20,00 | 0,30 | 6,00 |
| P.T. | S.U. (intero piano) - Sub.4 | 95,00 | | | |
| P.T. | Soggiorno | 45,00 | 45,00 | 1,00 | 45,00 |
| P.T. | Cucina | 23,00 | 23,00 | 1,00 | 23,00 |
| P.T. | Bagno | 13,00 | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| P.T. | Vano scala | 11,00 | 11,00 | 0,30 | 3,30 |
| P.T. | Ripostiglio | 3,00 | 3,00 | 0,30 | 0,90 |
| P.P. | S.U. (intero piano) | 95,00 | | | |
| P.P. | disimpegno | 10,00 | 21,00 | 1,00 | 21,00 |
| P.P. | Bagno | 13,00 | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| P.P. | Bagno | 5,00 | 4,00 | 0,30 | 1,20 |
| P.P. | Ripostiglio | 5,00 | 4,00 | 0,30 | 1,20 |
| P.P. | Letto 1 | 26,00 | 25,00 | 1,00 | 25,00 |
| P.P. | Letto 2 | 23,00 | 23,00 | 1,00 | 23,00 |
| P.P. | Letto 3 | 16,00 | 15,00 | 1,00 | 15,00 |
| P.P. | Ripostiglio 2 | 2,00 | 2,00 | 0,40 | 0,80 |
| P.T. | Terrazzo esterno - ingresso abita | 95,00 | 95,00 | 0,25 | 23,75 |
| P.T. | Giardino pertinenziale | 2200,00 | 2200,00 | 0,05 | 110,00 |
| | | | | | 405,95 |
| | Tot. Sup. Nominale Lorda | 2482,00 | | | |
| | | | | | |
| | Superficie calpestabile (mq.) | | 2482,00 | | |
| | Superficie commerciale (mq) | | 405,95 | | |



La superficie commerciale, arrotondata a **406 mq.**, e moltiplicata per il rispettivo prezzo base al metro quadrato ci dà il seguente valore dell'immobile:

$$\text{VALORE IMMOBILE (APPARTAMENTO)} = \text{Euro } 1.045,00/\text{mq} \times 406 \text{ mq} = \text{€ } 424.270,00$$

Per quanto riguarda l'abitazione, il valore così ottenuto, deve essere adeguato, sia con i coefficienti correttivi innanzi descritti

$$C_t = (\text{abitazione bifamiliare}) = 0,97$$

$$C_e = (\text{esposizione} - \text{discretamente assoluta}) = 1,00$$

$$C_p = (\text{prospetti prevalenti su due lati}) = 0,98$$

$$C_v = (\text{vista} - \text{libera}) = 1,00$$

$$C_{si} = (\text{stato conservativo interno discreto}) = 1,00$$

$$C_{se} = (\text{stato conservativo esterno discreto}) = 1,00$$

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. 0,95
4. edificio occupato dagli esecutati: 0,90

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

$$0,97 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = \mathbf{0,81}$$

ossia:

$$\text{VALORE IMMOBILE} = \text{Euro } 424.270,00 \times 0,81 = \text{Euro } 343.660,00 \text{ (arrotondato)}$$



3.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NEGATIVO**
- Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura: **POSITIVO**
- Convenzioni matrimoniali: **NEGATIVO**
- Difformità catastali: **NEGATIVO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NEGATIVO**

TRASCRIZIONI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO IL 17/04/2024, A FAVORE DELLA SIG.RA [REDACTED]

[REDACTED]

OSSERVAZIONI

Per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli occorrono le seguenti spese:

Euro 267,00 per il pignoramento;

Altre informazioni per l'acquirente:

- Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:

L'immobile passava in esclusiva dei sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mediante Atto di divisione ricevuto dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (trascritto in data 16/11/2011 al n. 16375, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e altri. (Cfr. All.to n.8).



Ingegnere Aniello Alessandrino
Via parco primavera, 3
-83030- Prata di Principato Ultra (AV)

TRIBUNALE DI AVELLINO
Seconda Sezione
Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Proc. n°32/2024 R.G.Es.

Capitolo 4

Giudizio conclusivo di stima

LOTTO UNICO – ABITAZIONE e DEPOSITI annessi

Lo scrivente, per quanto sopra esposto, ritiene che il più probabile valore venale dell'immobile DESTINATO A RESIDENZA e dei due depositi annessi, di che trattasi, nel mese di maggio 2025, al netto delle decurtazioni e correzioni, risulta di:

€ (343.660,00 – 267,00) =

Euro 343.000,00

(euro TRECENTOQUARANTATREMILA/00) arrotondato

La quota dell'immobile interessata dalla procedura esecutiva risulta pari ai 500/1000, corrispondente quella di proprietà della debitrice [REDACTED] ossia:

EURO 171.500,00

(euro CENTOSETTANTUNOMILACINQUECENTO/00)

L'esperto

Ing. Aniello Alessandrino

