

TRIBUNALE DI AVELLINO

Seconda Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. I. Dott.ssa Patrizia Grasso

UDIENZA DEL

RINVIO

PARTI

XXXXXXXXXX., con sede XXXXXX XXXXXXXXX (creditore
precedente)

Sig. : **XXXXXXXXXXXX**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. N. 24/2024 R.G. Es.

DATA Gennaio 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.....	5

Capitolo 2 - definizione dei lotti di vendita

2.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	6
2.2 Descrizione Urbanistica del bene	9
2.3 Provenienza del bene e stato di possesso	12

Capitolo 3 - calcolo del valore commerciale

3.1 Criterio e metodo di stima adottato.....	14
3.1.1 Superficie coperta lorda.....	16
3.1.2 Parametri e coefficienti correttivi.....	17
3.2 Valore di mercato al mq.....	19
3.3 Descrizione della zona.....	20
3.4 Descrizione dei cespiti e calcolo del loro valore	20
3.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	23

Capitolo 4 – giudizio conclusivo di stima



Allegati

1. 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 Monteforte Irpino
8. Atti di provenienza – Relazione Notarile
9. Spese sostenute ed onorario.



Ingegnere Aniello Alessandrino
Via parco primavera, 3
-83030- Prata di Principato Ultra (AV)
Tel/fax: 0825961516/3480311164

TRIBUNALE DI AVELLINO
Seconda Sezione
Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Proc. n°24/2024 R.G.Es.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Al'ill.mo Sig. G. Es. dott. Ssa Patrizia Grasso
della II^a Sez. Civ. Es. Imm. del Tribunale di Avellino

Causa promossa da xxxxxxxxxxxx. (creditore procedente)

Contro(debitore): sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Capitolo 1

Caratteri Generali

1.1 Premessa

Con decreto di nomina del 15/04/2024 il l'III.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.24/2024 promossa da xxxxxxxxxx contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Cfr. All.to n.1).

Alla nomina seguiva verbale di giuramento del CTU in data 22.04.2024.

Per la procedura veniva nominato custode del bene la dottoressa xxxxxxxxxxxxxx, con studio in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.



1.2 Analisi dell'atto di pignoramento

I beni, oggetto della presente stima ed inclusi nell'atto di pignoramento, notificato a mezzo ufficiale giudiziario in data 14 ottobre 2019, sono costituiti da:

A) Di proprietà per 1/1, del sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXX**, CF: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

L'atto di pignoramento risulta essere stato trascritto il **XXXXXXXX** ai numeri **XXXXXXXXXX** presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Avellino.

1.3 Operazioni Peritali

A seguito di accordi con la dott.ssa Coccoli, quale custode dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, in data 10 luglio 2024 si procedeva ad accesso presso il cespite, in presenza dell'esecutato, il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Il sottoscritto procedeva a rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

Al termine delle operazioni veniva redatto relativo verbale da parte del custode dott.ssa **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. (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 Monteforte Irpino, lo scrivente otteneva copia di documentazione tecnica sufficiente a poter descriverne lo stato di consistenza attuale ed evidenziarne eventuali anomalie di carattere tecnico-urbanistico.

I beni risultano essere composti da un'abitazione (il sub.1), con accesso dalla via Comunale via Crucis, che si sviluppa su tre livelli, piano terra, piano primo e piano secondo (soffitta non abitabile).

Quanto sopra detto, vista la destinazione d'uso, ci consente di affermare che i beni possono essere riuniti in UN LOTTO di vendita.

Tutti i beni riportati nell'atto di pignoramento sono intestati a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, per l'intera quota di 1000/1000.



NOTA

LOTTO UNO

Abitazione sita nel Comune di Monteforte irpino (AV) alla via Crucis n.14, composto da piano terra, piano primo e piano secondo non abitabile (soffitta), catastalmente così riportato:

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

Abitazione - piano terra – piano primo, piano secondo	N.C.E.U. foglio 17 p.IIa 210 sub.15
Tipologia:	<i>Abitazione c</i>
Ubicazione:	<i>Comune di Monteforte Irpino.</i>
Accesso:	<i>Da strada comunale via Crucis</i>
Identificazione	N.C.E.U. foglio n.17 p.IIa 210 sub.15;
Intestazione:	<i>sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</i>
Confini:	<u><i>Piano Terra - Piano Primo</i></u>
	<i>Lato Ovest e Sud: Via Crucis</i>
	<i>Lato Nord ed Est: altra Proprietà</i>



Ingegnere Aniello Alessandrino
Via parco primavera, 3
-83030- Prata di Principato Ultra (AV)
Tel/fax: 0825961516 / 3480311164

TRIBUNALE DI AVELLINO
Seconda Sezione
Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Proc. n°24/2024 R.G.Es.

Fig.1 – Individuazione su base aerea - ubicazione



Fonte Google Earth

Fig.2 – Individuazione su base aerea (dettaglio)

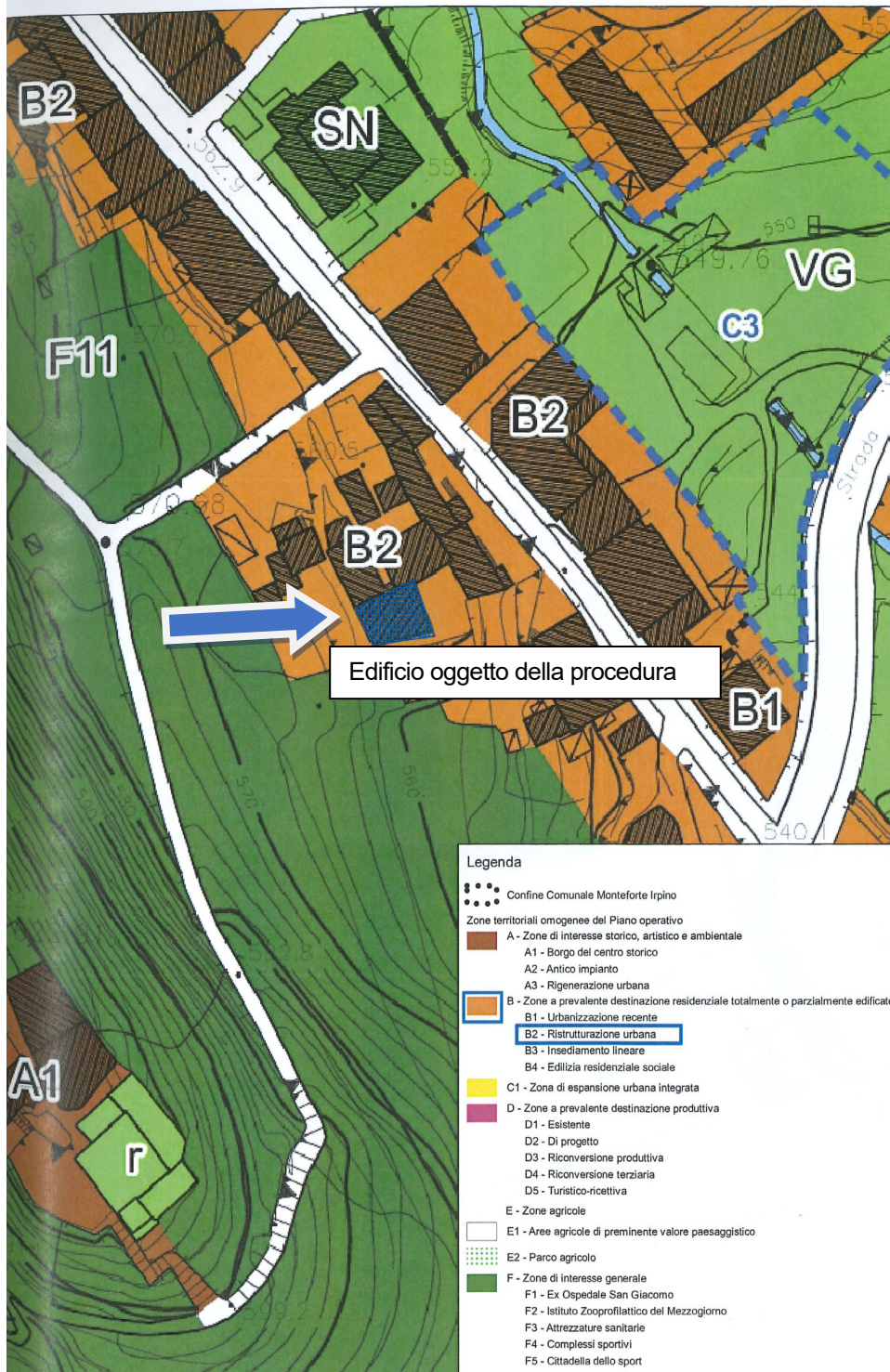


2.2 Descrizione Urbanistica del bene

Nel Comune di Monteforte Irpino è vigente il PUC (Piano Urbanistico Comunale) e per esso il R.U.E.C. (Regolamento Urbanistico E Comunale) della città Metropolitana di Monteforte Irpino, adottato con delibera di Giunta Comunale n.150 del 30.09.2020 e pubblicato sul B.U.R.C. della Regione Campania n.202 del 19.10.2020. L'immobile è inquadrato in Zona Omogenea B a prevalente destinazione Residenziale totalmente o parzialmente edificata, inquadrata sottozona B2 (ristrutturazione Urbana), dedotto dalla G1 (zonizzazione generale) e tavola I4 (zonizzazione di dettaglio) e normato dalle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) al titolo III Zone Territoriali del di cui all'art. 47 B2 (ristrutturazione urbana). *(Cfr. All.to n.7)*



STRALCIO P.U.C. ZONIZZAZIONE DI DETTAGLIO



PUC con individuazione della zona di interesse – A4. "Residenziale dei centri storici"

PROVENIENZA

L'unità immobiliare perveniva al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di comunione legale di beni, con atto a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXX di Napoli in data XXXXXXXXXXXX trascritto ad Avellino ai numeri XXXXXXXXXXX, dal sig. XXXXXXXXX (Cfr. All.to n.8).

CONFORMITA' URBANISTICA

L'edificio a cui appartiene l'immobile oggetto della presente procedura veniva realizzato in epoca antecedente IL 01/09/1967.

L'immobile veniva sottoposto ad intervento legittimato da CILA del 02.03.2022 (Prot. 0003876). Tale titolo ha consentito lavori di manutenzione (art. 3, comma 1, lettera c) del DPR n.380/2001.

Secondo quanto verificato in loco, ad oggi l'immobile risulta in buono stato di conservazione, a seguito di detti lavori recentemente effettuati.

Va evidenziato che risultano, ad oggi, modifiche effettuate sui due prospetti del fabbricato (Ovest e Sud) che non vengono citate all'interno di detto titolo edilizio (CILA summenzionata), pertanto non formalmente legittimate da alcun titolo edilizio. Ugualmente dicasi per le modifiche di spazi interni (si veda planimetria catastale ad oggi).

Trattasi di modifiche non sostanziali che, secondo il vigente quadro normativo edilizio, possono essere sanate con titolo edilizio in sanatoria (nella fattispecie SCIA in sanatoria).

A tali modifiche seguirà registrazione (in sanatoria) della planimetria presso l'Agenzia del Territorio (DOCFA).

Quanto sopra risulta sanabile non avendo l'immobile subito variazioni di carattere planovolumetrico rispetto a quanto dichiarato catastalmente (dich. Prot. AV 0006502 del



20/01/2015), e pertanto trattasi di modifiche che rientrano negli interventi urbanisticamente realizzabili (Cfr. All.to n.6)

Tali adempimenti tecnici e normativi avranno un costo di cui lo scrivente terrà conto nel calcolo del valore complessivo di stima che si dichiarerà in seguito.

2.3 Provenienza del bene e stato di possesso

Dal certificato notarile prodotto dal Notaio xxxxxxxxxxxx (Via xxxxxxxxxxxx – Rozzano (MI) del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Cfr. All.to n.8) emerge quanto segue:

Quadro sinottico di provenienza:

- Il bene è pervenuto per la quota di 1/1 di proprietà al signor Xxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto di compravendita in data xxxxxxxxxxxx, a rogito notaio xxxxxxxxxxxx di Napoli (n. di rep. xxxxxxxx), trascritto ad Avellino il xxxxxxxxxxx ai nn. 3928/3295, dal signor Xxxxxxxxxxxxxxxxxx.;
- Al sig. Xxxxxxxxxxxxxxxxxx, tale bene, è pervenuto per la quota di 1/1 di nuda proprietà, in forza di atto di Donazione-Cessione in data 25 febbraio 1969, atto autenticato dal Notaio xxxxxxxxxxxx (AV), trascritto ad Avellino il xxxxxxxxxxx, dal sig. xxxxxxxxxxx, nato a Monteforte Irpino (AV) il 15.04.1905.

FORMALITA'

ISCRIZIONI contro

- **Ipoteca volontaria** iscritta nei registri immobiliari di Avellino in data 08.09.2005 ai numeri 18886/3332, per la somma complessiva di euro 50.000,00 a garanzia della somma di euro 25.000,00, per la durata di 20 anni, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, CF: 00884060526, contro il sig. Xxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a CF: xxxxxxxxxxxx, derivante da concessione di mutuo fondiario con atto in data 30.08.2005, al 147629/31431 a rogito notaio xxxxxxxxxxxx, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà – bene personale, relativamente all'immobile in esame.



-
- **Verbale pignoramento immobili** trascritto a Avellino in data xxxxxxxxxxxx ai numeri xxxxxxxxxxxx, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo: L'immobile identificato al foglio 17 p.la 210 sub.15, ricadente nel Comune di Monteforte Irpino (AV), risulta di proprietà del sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a xxxxxxxxxxxx, CF: xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1000/1000.



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 disimpegno 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 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 Monteforte Irpino, (Periferica/VIALE PARTELLA(P)-LOC.PORTELLA) può essere così assunto:

Per abitazioni di tipo civile (Stato conservativo ottimo):

€ 800,00 al mq. per edifici simili (min. 780,00 €/mq. Max. 930,00 €/mq.);

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



3.3 Descrizione della zona

L'area ove è situato l'immobile è una zona periferica del Comune di Monteforte Irpino, precisamente nell'area Nord-Ovest, a ridosso della zona boscata, lungo il limite dell'edificato urbano.

Raggiungibile dalla Strada SS 7bis, a circa 200 metri.

Il centro del paese dista circa 1,00 km dalla zona in esame.

L'autostrada più vicina si raggiunge percorrendo circa 6,00 km – con tempi di circa 10 min. (casello Avellino Ovest – autostrada A16).

Nei dintorni, nei pressi del centro del paese, troviamo servizi primari quali scuole, poste, farmacia, 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: € 760,00/mq;**

3.4 Descrizione dei cespiti e calcolo del loro valore

Caratteristiche dell'edificio – abitazione (sub.15)

La costruzione dell'edificio risale in epoca antecedente gli anni '60, è stata realizzata con struttura portante in muratura di tufo. 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 scarsa qualità e necessitano di manutenzione. Le facciate esterne dell'edificio si presentano rivestite con strato di intonaco chiaro, in uno stato di conservazione buono. Nell'edificio si è riscontrato l'istallazione dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico, telefono e TV.



CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

1. ABITAZIONE

Caratteristiche strutturali

- Fondazioni (struttura):* in muratura
Solai intermedi: -
Strutture verticali: muratura portante di tufo
Travi: cordoli 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 PVC con doppio vetro. Persiana esterna in alluminio.
Infissi interni: porte in legno tipo noce in buono stato di manutenzione.
Pareti esterne: opportunamente intonacate e tinteggiate.
Pavimentazione in gres porcellanato in tutti gli ambienti al piano terra e bagni.
interna: Parquet piano primo (camere letto).
Rivestimenti: in gres (bagno) gli altri vani sono tinteggiati.

Caratteristiche impianti

- Igienico sanitario:* del tipo sottotraccia e collegato alla rete urbana
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 a gas metano – Radiatori in alluminio - boiler per ACS caldaia non presente



Prima di passare all'esame del valore del singolo 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 ABITAZIONE (fgl. N.17 p.lla 210 sub.15)

Piano	Destinazione d'uso	Superficie nominale lorda (interno+esterno)	Superficie Calpestabile	Coeff. Correttivo (k)	Superficie commerciale ragguagliata (mq.)
P.T.	S.U. (intero immobile)	154,90			
P.T.	Ingresso - Soggiorno		33,50	1,00	33,50
P.T.	Cucina		21,00	1,00	21,00
P.T.	Bagno		6,60	1,00	6,60
P.T.	Corpo scala		3,60	0,40	1,44
P.P.	Corpo scala		2,80	0,40	1,12
P.P.	Letto 1		18,80	1,00	18,80
P.P.	Letto 2		16,30	1,00	16,30
P.P.	Bagno		3,90	1,00	3,90
P.P.	Corridoio		10,60	1,00	10,60
P.P.	Balcone		1,80	0,35	0,63
P.S.	Soffitta-deposito		36,00	0,40	14,40
		154,90	154,90		128,29
	<i>Superficie calpestabile (mq.)</i>		154,90		
	<i>Superficie commerciale (mq)</i>		128,29		

La superficie commerciale, arrotondata a **128 mq.**, e moltiplicata per il rispettivo prezzo base al metro quadrato ci dà il seguente valore dell'immobile:

$$\text{VALORE IMMOBILE (APPARTAMENTO)} = \text{Euro } 760/\text{mq} \times 128 \text{ mq} = \text{€ } 97.280,00$$

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

$$\text{Ct} = (\text{abitazione unifamiliare}) = 1,00$$



Ce = (esposizione – discretamente assoluta) = 1,00

Cp = (prospetti prevalenti su due lati) = 0,96

Cv = (vista – libera) = 1,00

Csi = (stato conservativo interno buono) = 1,00

Cse = (stato conservativo esterno discreto) = 0,95

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

1. modalità costruttiva: in muratura di tufo, coeff. 0,90
2. età del fabbricato: > 50 anni, coeff. 0,90
3. superficie commerciale: < 150 mq, coeff. 1,00
4. edificio occupato dall'esecutato: 0,90

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

$$1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 = \mathbf{0,66}$$

ossia:

$$\mathbf{VALORE IMMOBILE = Euro 97.280,00 \times 0,66 = Euro 64.200,00 (arrotondato)}$$

3.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **Ipoteca volontaria trascritta in data 08/09/2005.**
- Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura: **NEGATIVO**
- Convenzioni matrimoniali: **NEGATIVO**
- Difformità catastali: **Da sanare variazione prospetti e planimetria catastale.**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NEGATIVO**



TRASCRIZIONI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO IL 21/10/2019 AI NUMERI 13173, A FAVORE DEL "FONDO PERUGINO – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO" CON SEDE IN ROMA CF: 05868181008.

OSSERVAZIONI

Per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli occorrono le seguenti spese:

Euro 267,00 per il pignoramento;

Euro 267,00 per ipoteca;

Spese per sanatoria urbanistica e catastale, comprensivo di spese, sanzioni e oneri professionali: euro 4.000,00.

Altre informazioni per l'acquirente:

- Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:

Il bene è pervenuto per la quota di 1/1 di proprietà al signorXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di compravendita in data 10 febbraio 2021, a rogito notaio Addea Maria Mercedes di Napoli (n. di rep. 47124/11201), trascritto ad Avellino il 10 marzo 2021 ai nn. 3928/3295, dal signorXXXXXXXXXXXXXXXXX. (Cfr. All.to n.8).



Capitolo 4

Giudizio conclusivo di stima

LOTTO UNICO – ABITAZIONE

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

€ (64.200,00 – 4.000,00 - 267,00 – 267,00) =

Euro 59.600,00 (arrotondato)

(euro CINQUANTANOVEMILASEICENTO/00)

L'esperto

Ing. Aniello Alessandrino



A circular professional stamp of 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', 'INSTRUMENTAZIONE', 'SECONDA SEZIONE'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.



In data 28 GENNAIO 2025 copia della presente relazione è stata spedita:

- all'avv. Giovanna Ponte, p.zza Municipio n.3 – AVELLA (AV)- pec:giovanna.ponte@avvocatiavellinopec.it
- all'avv. Lorenzo Albanese Ginammi, per il creditore procedente,
pec: lorenzoalbaneseginammi@ordineavvocatiroma.org

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e, ritenendo di aver dato ampio ed esaustivo riscontro al mandato conferitomi, mi prego rassegnarLe la presente relazione, che si compone di n. 26+1 pagine dattiloscritte e di n. 8 + 1 allegati, al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità, dichiarandomi sin d'ora disponibile a qualsivoglia ulteriore chiarimento in merito.

Prata di Principato Ultra (AV), lì 28 gennaio 2025

L'esperto

Ing. Aniello Alessandrino

