

# TRIBUNALE DI AVELLINO

Seconda Sezione Esecuzioni Immobiliari

**G. I.** Dott.ssa Patrizia Grasso

**UDIENZA DEL**

**RINVIO**

**PARTI**

XXXXXXXXXXXXX., con sede in XXXXXXXXXXXXX (creditore  
procedente)

Sig.ri: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Proc. N. 73/2025 R.G. Es.*

**DATA**

Marzo 2026

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 .....                | 11 |

### **Capitolo 3 - calcolo del valore commerciale**

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| 3.1 Criterio e metodo di stima adottato .....               | 12 |
| 3.1.1 Superficie coperta lorda .....                        | 14 |
| 3.1.2 Parametri e coefficienti correttivi.....              | 15 |
| 3.2 Valore di mercato al mq.....                            | 17 |
| 3.3 Descrizione della zona.....                             | 18 |
| 3.4 Descrizione dei cespiti e calcolo del loro valore ..... | 18 |
| 3.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....       | 21 |

### **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.

---

## Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

---

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

**Causa promossa**      **da Luzzatti Pop NPLS 2021 S.r.l.** (creditore procedente)

**Contro(debitore): sig.ri** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

---

# Capitolo 1

## Caratteri Generali

### 1.1 Premessa

Con decreto di nomina del 15/09/2025 il l'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni della II<sup>a</sup> 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 Luzzatti Pop S.r.l. contro i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Scardino Massimo (Cfr. All.to n.1).

Alla nomina seguiva verbale di giuramento del CTU in data 02.10.2025.

Per la procedura veniva nominato custode del bene l'avv. XXXXXXXXXXXXX, con studio in XXXXXXXXXXXX.

## 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 26 giugno 2025, sono costituiti da:

**A)** Di proprietà per 1/1, della sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a Avellino (AV) il **XXXXXXXXXXXX**, CF: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

L'atto di pignoramento risulta essere stato trascritto il 08 agosto 2025 ai numeri 14575/12205 presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Avellino.

## 1.3 Operazioni Peritali

L'avvio delle operazioni peritali avveniva in data 29 dicembre 2025. Lo scrivente, unitamente al custode si recavano presso il cespite in Monteforte Irpino. L'accesso ai luoghi non poteva tenersi in quanto il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, presente all'interno dell'abitazione, dichiarava di non essere a conoscenza del sopralluogo fissato. Tant'è vero che le raccomandate inviate dal custode non risultavano ritirate. Pertanto si fissava nuova data di accesso per il giorno 10 gennaio 2026.

Il giorno 10 gennaio 2026, ore 11:00 mi recavo presso l'immobile pignorato insieme al custode avv. Giacomo Solimene. Potevo effettuare accesso in presenza del sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (figlio della debitrice **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**). Effettuavo rilievo metrico e fotografico per poter dar seguito alle relative operazioni peritali.

Al termine delle operazioni veniva redatto relativo verbale da parte del custode . (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 (foglio 28 p.IIa 18 sub.6), con accesso dalla via Comunale via Nazionale al n.21 B piano II, che si sviluppa su unico livello.

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* **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**,  
nata ad Avellino (AV) il xxxxxxxxxx, CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per l'intera quota  
di 1000/1000.

**NOTA**

**LOTTO UNO**

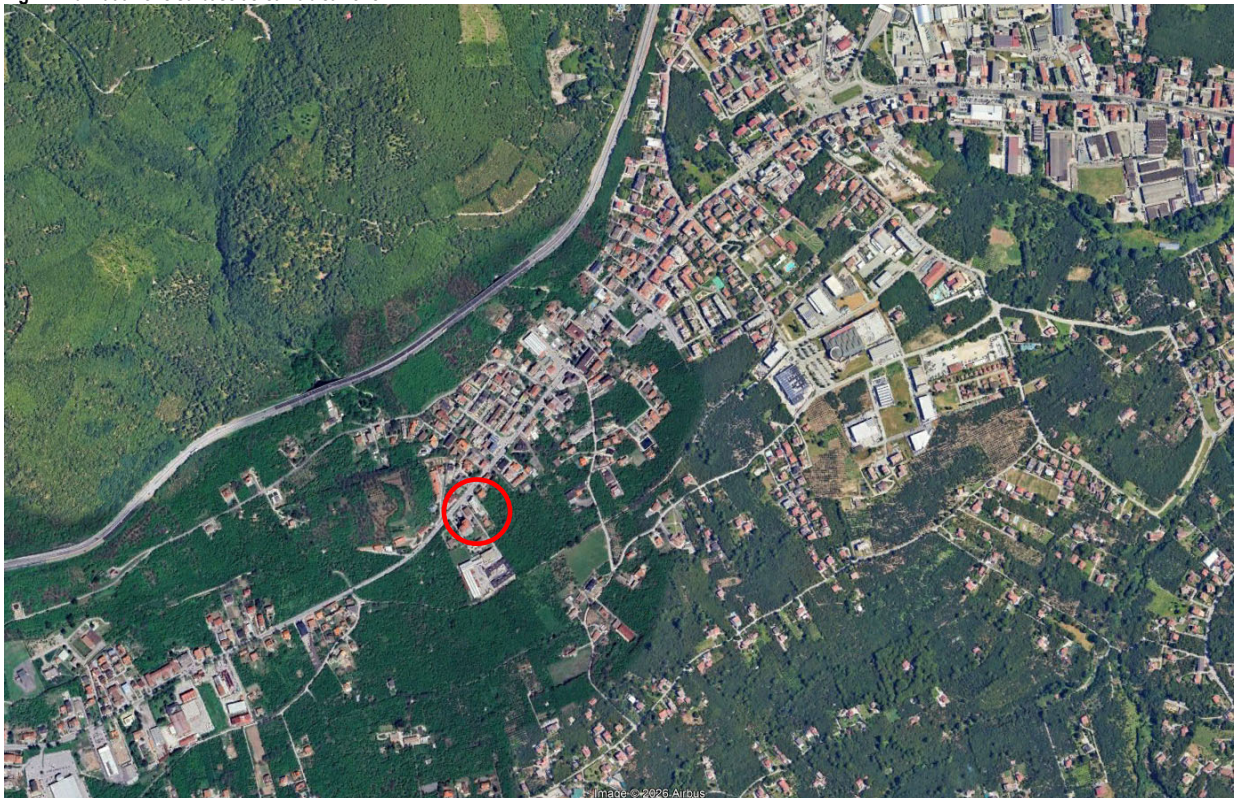
**Abitazione sita nel Comune di Monteforte irpino (AV) alla via Nazionale n.21 B, al piano secondo, catastalmente così riportato:**

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

|                            |                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Abitazione – Piano secondo | N.C.E.U. foglio 28 p.IIa 18 sub.6                                                                                                                                      |
|                            |                                                                                                                                                                        |
| <b>Tipologia:</b>          | <i>Abitazione</i>                                                                                                                                                      |
| <b>Ubicazione:</b>         | <i>Comune di Monteforte Irpino.</i>                                                                                                                                    |
| <b>Accesso:</b>            | <i>Da strada via Nazionale</i>                                                                                                                                         |
| <b>Identificazione</b>     | N.C.E.U. foglio n.28 p.IIa 18 sub.6;                                                                                                                                   |
| <b>Intestazione:</b>       | <i>sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</i>                                                                                                                                 |
| <b>Confini:</b>            | <u><i>Piano Terra - Piano Primo</i></u><br><i>Lato Sud: Vano scala condominiale</i><br><i>Lato Est: altra Proprietà</i><br><i>Lato Nord e Ovest: area condominiale</i> |

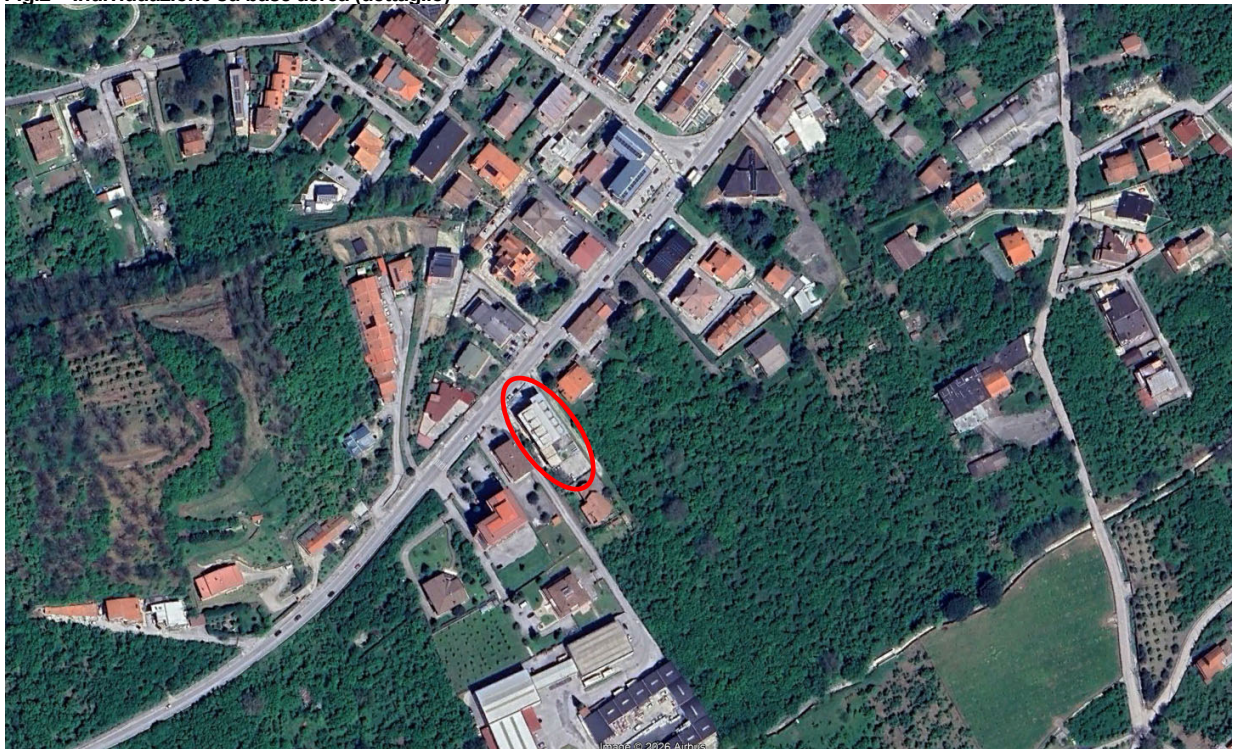


**Fig.1 – Individuazione su base aerea - ubicazione**



Fonte Google Earth

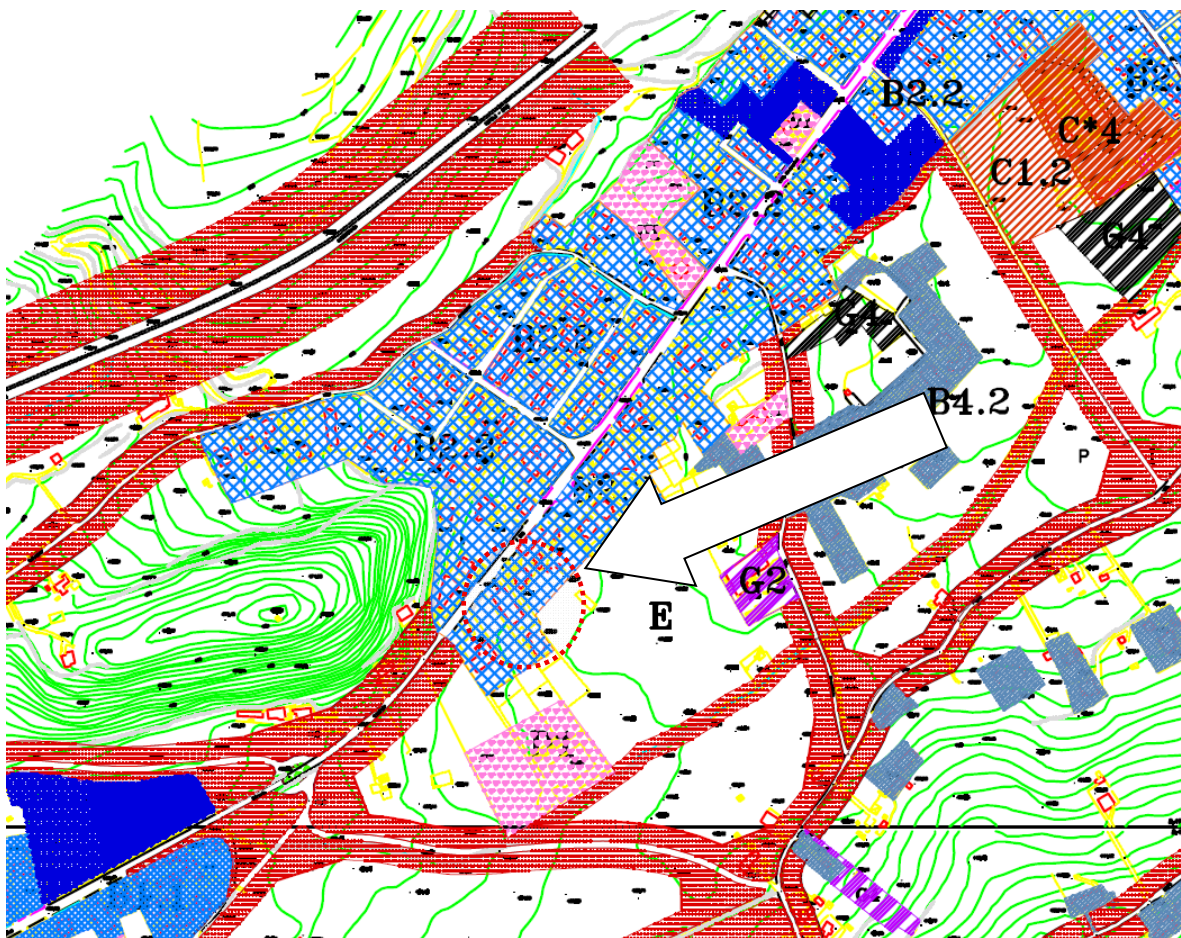
**Fig.2 – Individuazione su base aerea (dettaglio)**





## 2.2 Descrizione Urbanistica del bene

Nel Comune di Monteforte Irpino è vigente il P.R.G. approvato con Decreto n.2 del 31/01/2002 del Presidente della Provincia. L'area interessata dalla costruzione (NCEU foglio n.23, particella n.911) ricade in zona così denominata: Zona Residenziale di completamento. (Cfr. All.to n.7)



Stralcio PRG – Zonizzazione Area Urbanizzata – Tav. 6 b.2 - B2.2 "Residenziale di completamento"

---

## **PROVENIENZA**

L'unità immobiliare, in pieno possesso della sig.ra xxxxxxxxxxxx, risultava Originariamente di proprietà di xxxxxxxxxxxx nata in Canada il xxxxxxxxxxxx per essere ad essa pervenuti in virtù di Atto notarile Giudiziario, Decreto di Attribuzione quote per divisione atto del Tribunale di Sant'Angelo dei Lombardi del xxxxxxxxxxxx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, il xxxxxxxxxxxxxxxx di formalità. (Cfr. All.to n.8).

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'edificio a cui appartiene l'immobile oggetto della presente procedura veniva realizzato con Concessione Edilizia alla fine degli anni settanta. Successivamente per regolarizzare una parte del piano sottotetto (mansardato) veniva concessa una Sanatoria (CE n.5/1988 del 03.03.1989).

Ad oggi l'immobile oggetto della procedura risulta non avere difformità di carattere urbanistico.

Aspetto da evidenziare è la non coerenza con la planimetria catastale agli atti. Ciò posto si ritiene necessaria una regolarizzazione in sanatoria che potrà essere raggiunta mediante la presentazione di una CILA in sanatoria e successivo accatastamento (DOCFA) per l'avvenuta modifica degli spazi interni.

Quanto sopra risulta sanabile non avendo l'immobile subito variazioni di carattere planovolumetrico, 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 xxxxxxxxxx di Perugia del 09.09.2025 (Cfr. All.to n.8) emerge quanto segue:

### **Quadro sinottico di provenienza:**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx in Avellino del xxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto presso l'Agen-zia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, il xxxxxxxxxx di formalità; a favore: Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Avel-lino il xxxxxxxxxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: Xxxxxxxxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Originariamente di proprietà di Xxxxxxxxxxxxxxxxxx nata xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx per essere ad essa pervenuti in virtù di Atto notarile Giudiziario, Decreto di Attribuzione quote per divisione atto del Tribunale di Sant'Angelo dei Lombardi del 28/05/2004 rep.642/966, trascritto presso l'Agenzia del Terri-torio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, il xxxxxxxxxxxxxx.

## **FORMALITA'**

### ISCRIZIONI contro

- Ipoteca volontaria n. xxxxxxxxxxxxxxxx favore: Banca xxxxxxxxxxxxxxxx sede xxxxx(elezione di domicilio: c/o la propria filiale di Avellino) contro: Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Avellino il xxxxxxxxxx per € 260.000,00 di cui € 130.000,00 capitale durata anni 25 derivante da mutuo fondiario atto xxxxxxxxxxxxxx in Avellino xxxxxxxxxxxxxxxx.
- Pignoramento immobiliare n.12205 del 08/08/2025 favore: xxxxxxxxxxxxxxxx sede Milano (Richiedente: xxxxxxxx x Avv. xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx Perugia) **contro** Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Avellino il xxxxxxxxxx Pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Avellino del xxxxxxxxxxxxxx.

## **STATO DI POSSESSO**

All'atto del sopralluogo: L'immobile identificato al foglio 28 p.lla 18 sub.6, ricadente nel Comune di Monteforte Irpino (AV), risulta di proprietà della sig.ra **Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** nata a Avellino (AV) il xxxxxxxxxx, CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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 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         |

### 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, (Suburbana, Via Rivarano, Via Nazionale Delle Puglie) può essere così assunto:

Per abitazioni di tipo civile (Stato conservativo normale):

**€ 800,00 al mq.** per edifici simili (min. 690,00 €/mq. Max. 840,00 €/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-Est rispetto al centro urbano, lungo la via Nazionale SS. 7bis

Il centro del paese dista circa 2,5 km dalla zona in esame.

L'autostrada più vicina si raggiunge percorrendo circa 1,80 km – con tempi di circa 5 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'immobile*

La costruzione dell'edificio risale agli anni '70, è stata realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato. 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 scadente. All'interno dell'appartamento si è riscontrato l'installazione dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico, telefono e TV.

---

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### 1. ABITAZIONE

#### Caratteristiche strutturali

*Fondazioni (struttura):* in c.a.

*Solai intermedi:* -

*Strutture verticali:* c.a.

*Travi:* in c.a.

*Copertura:* latero cemento 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. Persiana esterna in legno.

*Infissi interni:* porte in legno tipo noce in normale stato di manutenzione.

*Pareti esterne:* opportunamente intonacate e tinteggiate.

#### Pavimentazione

*interna:* in gres porcellanato in tutti gli ambienti e bagni.

*Rivestimenti:* in gres (bagni e cucina) 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 (caldaia standard) – Radiatori in ghisa

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.28 p.la 18 sub.6)

| Piano | Destinazione d'uso                   | Superficie nominale lorda (interno+esterno) | Superficie Calpestabile | Coeff. Correttivo (k) | Superficie commerciale ragguagliata (mq.) |
|-------|--------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|
| P.II. | S.U. (intero piano)                  | <b>185,50</b>                               |                         |                       |                                           |
| P.II. | Ingresso - disimp.                   |                                             | 23,20                   | 0,50                  | 11,60                                     |
| P.II. | Letto 1                              |                                             | 28,00                   | 1,00                  | 28,00                                     |
| P.II. | Bagno 1                              |                                             | 6,80                    | 1,00                  | 6,80                                      |
| P.II. | Bagno 2                              |                                             | 4,20                    | 1,00                  | 4,20                                      |
| P.II. | Letto 2                              |                                             | 20,80                   | 1,00                  | 20,80                                     |
| P.II. | Ripostiglio                          |                                             | 5,70                    | 1,00                  | 5,70                                      |
| P.II. | Cucina                               |                                             | 18,40                   | 1,00                  | 18,40                                     |
| P.II. | Salone                               |                                             | 41,20                   | 1,00                  | 41,20                                     |
| P.II. | Balcone                              |                                             | 30,90                   | 0,25                  | 7,73                                      |
| P.II. | Terrazzo                             |                                             | 58,10                   | 0,40                  | 23,24                                     |
|       |                                      |                                             |                         |                       |                                           |
|       |                                      | <b>185,50</b>                               | <b>237,30</b>           |                       | <b>167,67</b>                             |
|       |                                      |                                             |                         |                       |                                           |
|       |                                      |                                             |                         |                       |                                           |
|       | <i>Superficie calpestabile (mq.)</i> |                                             | <b>185,80</b>           |                       |                                           |
|       | <i>Superficie commerciale (mq)</i>   |                                             | <b>167,67</b>           |                       |                                           |

La superficie commerciale, arrotondata a **168 mq.**, e moltiplicata per il rispettivo prezzo base al metro quadrato ci dà il seguente valore dell'immobile:

$$\text{VALORE IMMOBILE (APPARTAMENTO)} = \text{Euro } 750/\text{mq} \times 168 \text{ mq} = \text{€ } 127.680,00$$

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

Ct = (abitazione unifamiliare) = 1,00

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

Cp = (prospetti prevalenti su tre lati) = 0,98

Cv = (vista – libera) = 1,00

Csi = (stato conservativo interno scadente) = 0,95

Cse = (stato conservativo esterno scadente) = 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 c.a., coeff. 1,00
2. età del fabbricato: < 50 anni, coeff. 1,00
3. superficie commerciale: > 150 mq, coeff. 0,90
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

$$1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 = \mathbf{0,72}$$

ossia:

$$\mathbf{VALORE IMMOBILE = Euro 127.680,00 \times 0,72 = Euro 92.000,00 \text{ (arrotondato)}}$$

### 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 22/10/2007.**
- Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura: **NEGATIVO**
- Convenzioni matrimoniali: **NEGATIVO**
- Difformità catastali: **Da sanare - variazione spazi interni.**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NEGATIVO**

---

## TRASCRIZIONI

---

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** TRASCRITTO IL XXXXXXXX AI NUMERI XXXXXXXXXX, A FAVORE DEL "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX." CON SEDE IN XXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXX.

## **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 (CILA in Sanatoria) 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 alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata in Canada il 22/07/1985, in forza di Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. Pesiri Edgardo Notaio in Avellino del 18/10/2007 rep.48862/16291, trascritto presso l'Agen-zia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, il 15/11/2007 al n.16402 di formalità;

## 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 marzo 2026, al netto delle decurtazioni e correzioni, risulta di:

€ (92.000,00 – 4.000,00 - 267,00 – 267,00) =

**Euro 87.500,00 (arrotondato)**

**(euro OTTANTASETTEMILACINQUECENTO/00)**

**L'esperto**  
*Ing. Aniello Alessandrino*



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AVELLINO  
DOTT. ING.  
ANIELLO  
ALESSANDRINO  
ISCRITTO AL N. 2148  
SEZIONE II - SEZIONE I  
INGEGNERIA



In data 23 MARZO 2026 copia della presente relazione è stata spedita:

- all'avv. xxxxxxxxxxxxxa, NAPOLI Via G. Porzio,4 – Centro Direzionale Isola E1 pec: Antonellamerola@puntopec.it
- all'avv. xxxxxxxxxxxxx, per il creditore procedente,  
pec: [xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx](#)

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e, ritenendo di aver dato ampio ed esauritivo riscontro al mandato conferitomi, mi pregio rassegnarLe la presente relazione, che si compone di n. 24+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 23 marzo 2026

**L'esperto**  
*Ing. Aniello Alessandrino*

