

**TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**19/2020**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

CUSTODE DOTT.SSA.

RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
III.MO SIG. Es. Dott.ssa PATRIZIA GRASSO

CAPITOLO I  
CARATTERI GENERALI

CAUSA PROMOSSA

La società INTRUM ITALY SPA quale Procuratrice di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede A Milano in Via Galileo Galilei n°7, CF e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza-Lodi n°10311000961, rappresentata dall'Avvocato Giovanni Solimene ([giovanni.solimene@avvocatiavellinopec.it](mailto:giovanni.solimene@avvocatiavellinopec.it))

CONTRO

██████████, nato a Scafati(SA) il 27.8.1949(CF= PGNDNC49M27I483L) con domicilio reale a Scafati(SA) in Via Berardinetti II N° 21;

1.1 PREMESSA

La presente Relazione peritale di stima viene svolta dal Sottoscritto Geometra Preziosi Sabino A.M. iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Avellino al numero 2204 nominato esperto dal G.E. del Tribunale di Avellino, con ordinanza pronunciata fuori udienza del 28-9-2020 consulente tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe n. 19/2020

1.2 ANALISI DELL'ATTO DÌ PIGNORAMENTO.

I beni oggetto della presente stima ed inclusi nell'atto di Pignoramento sono costituiti da:

- Abitazione ubicata al PT di Fabbricato residenziale composta da 4 vani, catastalmente individuata al NCEU di Avellino al Foglio n°40 Particella 336/9 IN Via Largo Spirito snc, PT, Cat A/2;

Per i cespiti in oggetto è stata condotta un'accurata indagine sia in loco, presso l'U.T.C. del Comune di AVELLINO sia presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino

### 1.3 OPERAZIONI PERITALI.

Lo scrivente dopo avere esaminato attentamente i fascicoli fornitomi all'atto di incarico della Consulenza tecnica ha provveduto a recarsi presso il Comune di AVELLINO per richiedere documentazione tecnica inerente la pratica in questione (Cfr.All.to n°3)

Si è provveduto ad accertare mediante ispezione ipotecaria e catastale (Cfr.All.to n°1) l'effettiva corrispondenza per i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Pertanto, esaminata la Certificazione allegata, si è provveduto a riconsegnare i fascicoli con la relativa scheda di controllo alla Cancelleria del Tribunale il 11.10.2020.

Il Sottoscritto convocò le parti per l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissando l'appuntamento, mediante lettera raccomandata del 05.06.2021 AR N° 15085154966-1 per il 23/6/2021 alle ore 10,00 in Avellino presso i luoghi oggetto di stima. Con Email del 21.6.2021 L'Avv. ██████████ ██████████ in qualità di legale del Signor ██████████ ██████████ e attuale locatario dell'immobile mi Comunicava l'impossibilità di presenziare al sopralluogo, pertanto dopo vari contatti telefonici l'accesso all'immobile veniva effettuato il 28.9.2021 alla presenza dell'Avv. ██████████. Si procedeva pertanto al rilievo metrico-fotografico del bene pignorato redigendo Verbale di sopralluogo e Dichiarazione Terzo Occupante così come da verbale (Cfr.All.to n°2).

CAPITOLO II  
DEFINIZIONE DEI LOTTI DÌ VENDITA

2.1 PREMESSA

Il C.T.U. dallo studio dei documenti di causa, esaminato lo stato effettivo dei luoghi e la documentazione tecnico-grafica acquisita, ritiene di poter procedere alla stesura della relazione peritale non prima di avere dato una breve descrizione dello stato dei luoghi al fine di rendere più intellegibile la presente relazione anche a chi non li conosce avvalendosi sia del rilievo metrico che del rilievo fotografico.

2.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Allo stato attuale i beni possono essere così individuati:

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLE	UBICAZIONE	DITTA
URBANA				
NCEU	FOGLIO N°40	PARTICELLA N°336 SUB 9	VIA LARGO SPIRITO SNC	 100/100%

2.3 **CONFORMITA URBANISTICA**

Il Fabbricato in questione è stato realizzato posteriormente agli anni 80 con Concessione Edilizia n°24194 del 14.4.1985, e della Concessione in variante n°4194/bis del 17.6.1988 entrambe rilasciate dal Sindaco del Comune di Avellino; in ragione della esecuzione senza previo assenso comunale di opere finalizzate al cambio di destinazione d'uso e di frazionamento a seguito della presentazione di regolare domanda presso gli Uffici tecnici comunali del 8.6.2007, è stata rilasciata dal Comune di Avellino la Concessione Edilizia in sanatoria n°580 del Registro in data 14.6.2007 protocollo n°21606, come da documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Avellino

*(Cfr.All.to n°3);*

Il fabbricato in questione secondo il PUC approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n°1 del 15.1.2008 pubblicato sul B.U.R.C. n°4 del 28.1.2008, ricade in Zona B2 Art.13.

In seguito al sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 28.9.2021 sono state riscontrate difformità in riferimento alle concessioni e al classamento catastale in atti che saranno trattate successivamente nel paragrafo 04.03;

<b><u>CRONOLOGIA PROVVEDIMENTI</u></b>
<b>1) <u>Concessione Edilizia n°4194 del 14.3.1985;</u></b>
<b>2) <u>Concessione Edilizia in Variante n°4194/bis del 17.6.1988;</u></b>
<b>3) <u>Concessione Edilizia in Sanatoria n°580 del Registro in data 14.6.2007 protocollo 23279/21606;</u></b>

**Dalla Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Avellino:**

<b><u>SCHEDA DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI</u></b>	
<b><u>Dichiarazione Inizio-Fine Lavori;</u></b>	<b><u>ASSENTE</u></b>
<b><u>Collaudo;</u></b>	<b><u>ASSENTE</u></b>
<b><u>Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'Art.2 del D.lgs 311/06;</u></b>	<b><u>ASSENTE</u></b>
<b><u>Certificato Agibilità e Abitabilità;</u></b>	<b><u>ASSENTE</u></b>

## **2.4 TITOLARITA'**

I Beni risultano intestati:

Così come riportato al Paragrafo 2.2

- A) L'appartamento è prevenuto agli attuali intestatari a seguito di Atto di Compravendita, atto rogato dal Notaio FABRIZIO VIRGILIO PESIRI in data 12.6.2008 Repertorio n° 29166, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi il 27.8.2009 al numero 2739 1T, trascritto in Avellino il 28.8.2009 ai numeri 17383/13697;  
*(Cfr.All.to n°6)*

## 2.5 STATO DI POSSESSO

I beni risultano COSI' COME DA ALLEGATA SCHEDA TERZO OCCUPANTE dati in affitto alla Signor ██████████

## 2.6 SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla Certificazione notarile e dalle visure effettuate, sui beni oggetto di perizia risultano:

le seguenti formalità pregiudizievoli ; vedasi ALLEGATO (Cfr. All.to n°1)

### DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

In considerazione dello stato dei luoghi viene definito un unico Lotto di Vendita;

### LOTTO UNICO;

- Abitazione ubicata al PT di Fabbricato residenziale composta da 4 vani, catastalmente individuata al NCEU di Avellino al Foglio n°40 Particella 336/9 IN Via Largo Spirito snc, PT, Cat A/2;

Quota di proprietà LOTTO ⇒ ██████████ ⇒ 1000%/1000%

## CAPITOLO III

### CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

#### 03.1 Criterio e Metodo di stima adottato

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 ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

Il metodo di stima utilizzato è stato quello del metodo sintetico comparativo, tenendo conto anche di peculiari indagini di mercato per cespiti con caratteristiche similari a quelle di cui trattasi ed al dettagliato esame di atti pubblici e privati di cieca compravendita di unità immobiliari similari a quelle in oggetto della presente stima.

L'unità di consistenza per questo tipo di immobile è il metro quadrato, ovviamente a "modellare" il prezzo, oltre alla semplice formula Euro per mq, saranno considerati altri coefficienti che esprimono le caratteristiche, l'appetibilità commerciale, lo stato di manutenzione, ecc.....

#### 03.2 VALORE di MERCATO al Mq del LOTTO

DESCRIZIONE LOTTO:

I Beni oggetto di esecuzione sono composti da un Appartamento per civile abitazione in c.a. costruito antecedentemente agli anni 90, autonomo e diretto tramite la scala esterna di pertinenza esclusiva (che si sviluppa dallo scoperto pavimento pure di pertinenza esclusiva esteso circa Mq 70) facente parte di un Fabbricato al Largo Spirito avendo accesso al Piano Terra da strada comunale. Si presenta in buone condizioni strutturali e funzionali così come si potrà evincere dalla successiva scheda e dalla documentazione fotografica. *(Cf.All.to n°4)*. Per la valutazione dei beni oggetto di stima, il metodo di stima che verrà utilizzato in considerazione dell'impossibilità di applicare altri metodi di stima (stima dei costi \*, stima capitalizzazione del reddito \*\*) è il metodo di stima sintetico

comparativo, raffrontandolo e adeguandolo con ricerca di mercato per beni simili e che più si avvicinano alla tipologia di mercato

Utilizzando le Tabelle dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Ufficio del Territorio di Avellino-Agenzia delle entrate (Cfr.All.to n°5) l'appartamento ricade in zona semicentrale del Comune di Avellino, codice di zona C2; In considerazione dello stato conservativo e di altri fattori che si andranno ad analizzare viene preso come punto di partenza il prezzo medio di 1.400,00 €/mq. (Media ponderata tra Valori OMI e Quotazioni locali)

#### CAPITOLO IV

### GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Per quanto detto nel corso della relazione e in particolare nella descrizione dei beni, si evince che gli stessi possono essere così valutati:

### LOTTO UNO 1

**04.1 Calcolo SCV (Superficie Commerciabile Vendibile).** Per quanto detto nel corso della relazione e in particolare nella descrizione dei beni, si evince che gli stessi possono essere così valutati:

#### CALCOLO SUPERFICI

<i>Piano</i>	<i>DESTINAZIONE D'USO</i>	<i>Mq</i>		<i>Coff.</i>	<i>SLV</i>
TERRA	<b>1</b> -Abitazione (vedere grafici)	Mq 62,44	X	100%	Mq 62,44
	<b>2</b> -Incidenza Muratura	Mq 62,44	X	10%	Mq 6,24
	<b>3</b> -Pertinenze	Mq 73,00	X		
	-Giardini e aree di pertinenza appartamento:				
	- Fino a mq 25,00	Mq 25,00	X	15%	Mq 3,75
	- sul di +	Mq 48,00	X	5%	Mq 2,40
					<b><u>TOTALE MQ 74,83</u></b>

## TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI

In considerazione dello stato attuale del fabbricato, dei lavori necessari per adeguare lo stesso alla funzionalità per cui è stato progettato, a parere dello scrivente si rende indispensabile applicare coefficienti correttivi al fine di stabilire un più verosimile valore di mercato.

Nella scelta dei coefficienti da applicare in questa determinata analisi lo scrivente ha applicato coefficienti che più si adattano alle esigenze di stima per il "bene" in questione, pertanto:

### Coefficienti per immobili locati ad uso abitazione

Abitazioni locata a canone libero con scadenza 4 anni	0,90
Abitazioni locata stagionalmente per brevi periodi	0,95

### STATO MANUTENTIVO E CONSERVATIVO

<b>STATO NORMALE</b>	<b>1,00</b>	
.....MEDIOCRE	0,80	
.....SCADENTE	0,60	

## STIMA DEL LOTTO DI VENDITA '

### APPARTAMENTO

$$SLV = (Mq 74,83 \times \text{€ } 1.400,00 \times 0,90) = \text{€ } 80.666,74$$

Così come da Verbale Custode Giudiziario per l'immobile in oggetto non risulta essere costituito nessun vincolo condominiale e sempre facendo riferimento al suddetto Verbale la quota di Affitto per l'immobile in questione risulta essere pari a € 250,00 mensili.

**N.B.**= in corso di sopralluogo risultano essere stati realizzati lavori interni all'abitazione quali: Apertura porta collegamento abitazione con abitazione altra ditta (collegata indirettamente all'affittuario, eliminazione tramezzi, Eliminazione WC, lavori di collegamento/unificazione impianto elettrico e/o idrico e/o altro.

Naturalmente essendo tali lavori stati effettuati senza nessuna autorizzazione comunale (al momento non è stato reperito nessuna documentazione presso il Comune di Avellino) appare evidente che bisogna ripristinare lo stato di fatto preesistente;

Non potendo procedere a un'analisi dei costi in quanto per la maggiore parte sono opere di Rifinitura e/o di completamento che verranno determinati dalle scelte del proprietario o dell'eventuale acquirente si procederà ad analizzarli in base alla loro incidenza

#### COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE

	LIV.POPOLARE	LIV.MEDIO	LIV.SIGN.
TRAMEZZATURE INTERNE	0,96	0,97	0,96
INTONACI INTERNI	0,965	0,96	0,955
PAVIMENTI	0,94	0,915	0,89
RIVESTIMENTI	0,98	0,975	0,97
TINTEGGIATURE	0,96	0,95	0,94
Infissi e porte	0,93	0,91	0,89
IMP.FOGNARIO	0,97	0,97	0,97
IMP.ELETTRICO TUBERIA	0,99	0,99	0,99
IMP.ELETTRICO CHIUSURA	0,99	0,985	0,98
IMP.IDRICO SAN.TUBERIA	0,985	0,98	0,97

IMP.IDRICO SANITARIO SANITARI	0,97	0,96	0,95
IMP. O riscaldamento tuberia	0,95	0,98	0,99
IMP. O riscaldamento elementi	0,97	0,97	0,97

V a cc = Valore Costruzione; € 250,11

V a tt = Valore Terminato; 80.666,74

k= Coefficiente → V a cc= V a tt - K →

K = 74,83 x € 250,11 x 0,61 = € 11.416,60

VALORE LOTTO = € 80.666,74 - 11.416,60 = € 69.250,14

04.3 CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE;

VALORI LOCAZIONE (€/MQ X MESE)	SUPERFICIE PONDERATA	LOCAZIONE MENSILE
€ 3,20/4,00 = Media ponderata € 3,60	MQ 74,83	€ 269,38

TOTALE VALORE LOTTO DI VENDITA' = € 69.250,14

TOTALE VALORE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE = € 269,38

In considerazione a quanto descritto precedentemente, in base alle scelte che verranno effettuate da eventuali acquirenti si possono elencare diversi oneri eventualmente da sostenersi:

- Presentazione DIA e/o procedure abilitative per l'esecuzione di opere secondo le procedure di leggi vigenti + Costi amministrativi (Marche da bollo, Diritti oneri tecnici)...€ 600,00/900,00;
- DOCFA per variazione catastale.....€ 500,00/800,00 comprensivi di spese;
- Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell' Art.2 del D.lgs 311/06; = € 500/600,00;

# LOTTO 1

- Abitazione ubicata al PT di Fabbricato residenziale composta da 4 vani, catastalmente individuata al NCEU di Avellino al Foglio n°40 Particella 336/9 IN Via Largo Spirito snc, PT, Cat A/2;

**Quota di proprietà LOTTO**  $\Rightarrow$  ████████████████████  $\Rightarrow$  1000%/1000%

I Beni oggetto di esecuzione sono composti da un Appartamento per civile abitazione in c.a. costruito precedentemente agli anni 90, autonomo e diretto tramite la scala esterna di pertinenza esclusiva (che si sviluppa dallo scoperto pavimento pure di pertinenza esclusiva esteso circa Mq 70) facente parte di un Fabbricato al Largo Spirito avendo accesso al Piano Terra da strada comunale. Si presenta in buone condizioni strutturali e funzionali così come si potrà evincere dalla successiva scheda e dalla documentazione fotografica. *(Cf.All.to n°4)*. L'immobile

Confina con ████████ ████████ e/o rispettivi aventi causa, strada comunale, spiazzale Largo S. Spirito

ABITAZION E= Superficie Lorda S.L.V. MQ 74,83  LOTTO DI VENDITA'  SLV <b>Mq</b> <b>74,83</b>	<p><b>Quota di proprietà LOTTO</b> <math>\Rightarrow</math> <span style="background-color: black; color: black;">████████████████████</span> <math>\Rightarrow</math> 1000%/1000%</p> <p><b>TOTALE QUOTA PIGNORATA 1000/1000% = Pignorata e quindi in Vendita 1000%/1000%</b></p>
PRATICHE EDILIZIE	Vedi paragrafo 2.3
DOTAZION E IMPIANTI	Dotazione Impianti Elettrico Necessità di interventi di Rispristino e Sostituzione Idrico(Acquedotto)= Necessità di interventi di Rispristino e Sostituzione Impianto Fognario = Necessità di REVISIONE = <b>ASSENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>

ALTRI ONERI	<p>Per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli occorrono le seguenti spese:</p> <p>Euro 94,00* per ogni ipoteca volontaria</p> <p>Euro 262,00* per ogni ipoteca giudiziale</p> <p>Euro 262,00* per il pignoramento</p> <p>Oneri da verificare in base alla normativa vigente all'atto di vendita</p>
ONERI A CARICO ACQUIRENTI	PER SPESE CONDOMINIALI: N.D.
PROVENIENZA	<p>L'appartamento è provenuto agli attuali intestatari a seguito di Atto di Compravendita, atto rogato dal Notaio FABRIZIO VIRGILIO PESIRI in data 12.6.2008 Repertorio n° 29166, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi il 27.8.2009 al numero 2739 1T, trascritto in Avellino il 28.8.2009 ai numeri 17383/13697;</p> <p>(Cfr.All.to n°6)</p>

RIEPILOGO GENERALE:

LA VENDITA RIGUARDA QUOTA DI POSSESSO PARI A 1000/1000% PER IL LOTTO

VALORE LOTTO: **€ 69.250,14**

In data 11.12.2021 Copia della Relazione di Stima è stata spedita a:

Avv. GIOVANNI SOLIMENE	Tramite PEC del 11.12.2021
Avv. ROBERTO CIRIELLO	Tramite raccomandata A.R. N°15085154958-1
Custode Avv. FRANCESCA SILVESTRI	Tramite PEC del 11.12.2021

Nel rassegnarle la presente Relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e ritenendo di avere dato ampio ed esauritivo riscontro al mandato affidatomi, mi prego di consegnarle la presente Relazione che si compone di n.°14 pagine dattiloscritte e di numero 9 allegati, al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità, dichiarandomi sin d'ora disponibile a qualsiasi chiarimento in merito.

Avellino li 11.12.2021

Il Tecnico Geometra Preziosi Sabino A.M.



