

INDICE

Pag. 2	1. OGGETTO DELL'INCARICO
Pag. 3	2. CONFERIMENTO INCARICO
Pag. 4	3. SOPRALLUOGO
Pag. 5.	4. SCHEDA INFORMATIVA
	4.1 Dati catastali
Pag. 6	4.2 Concessioni edilizie
	4.3 Individuazione della zona in cui ricade il fabbricato
Pag. 7	4.4 Stato di possesso
Pag. 8	4.5 Certificazione energetica
Pag. 8.	5. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE
	5.1 Descrizione del luogo in cui è ubicato l'immobile
Pag. 9	5.2 Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile
Pag. 9.	5.3 Stato conservativo del complesso immobiliare
Pag. 10.	6. LIMITAZIONI E VINCOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE
Pag. 12.	7. STATO DI CONSISTENZA
Pag. 12.	8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO
Pag.13	8.1 Valore di mercato metodo diretto
Pag.14	9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI
	9.1 Valore di mercato metodo indiretto
Pag. 17	9.2 Comparazione tra i due metodi di stima
Pag. 18	10. OSSERVAZIONI
Pag. 19	11. CONCLUSIONI
Pag. 21	SCHEDA SINTETICA DELL'IMMOBILE
Pag. 31	ALLEGATI



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
TRIBUNALE DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. 28/93 – 78/95

G.E Dott.sa. MICHELA PALLADINO

• **CREDITORE PROCEDENTE per la procedura n. r.g.e. 28/93:**

La [REDACTED] con sede in [REDACTED], quale incorporante del [REDACTED], per atto di fusione del 28/12/2006, che a sua volta aveva incorporato il [REDACTED] subentrante giusta espressa previsione del citato atto di fusione, quale mandataria della [REDACTED] con sede in Napoli alla via [REDACTED] n. 5.
Rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. [REDACTED] I, Avellino.

• **DEBITORI:**

- Sig.ra [REDACTED] nata a Napoli il 23/7/[REDACTED] avente c.f. [REDACTED]
- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il 7/9/[REDACTED], avente c.f. [REDACTED] I.

• **CREDITORE PROCEDENTE per la procedura n. r.g.e. 78/95:**

[REDACTED], divenuta [REDACTED], attualmente [REDACTED] in persona del suo presidente legale rapp.te prof. Dott. [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] alla via [REDACTED] n. 36 e direzione generale in [REDACTED] alla [REDACTED], [REDACTED] s.r.l. con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED],
Rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] alla via [REDACTED], Avellino;

• **DEBITORI:**

- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente c.f. [REDACTED]
- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED]

1. OGGETTO DELL'INCARICO

Perizia tecnica per la stima e la determinazione del valore di mercato di varie unità immobiliari individuate al N.C.E.U. del Comune di Quindici (AV).

Procedura 28/93

Debitori :

- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23/7/[REDACTED], avente c.f. [REDACTED];
- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il 7/9/[REDACTED], avente c.f. [REDACTED].

Beni oggetto di pignoramento

1. P.lla 1124/8, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 251,77,

che risulta intestata catastalmente a:

- [REDACTED] nata a Quindici il 23/7/[REDACTED], c.f. [REDACTED],

per la quota di 125/1000 (eredi);

- [REDACTED] nato a Quindici il 07/09/[REDACTED], C.F. [REDACTED],

per la quota di 125/1000;

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il 25/1/[REDACTED], c.f. [REDACTED],
per la quota di 750/1000.



2. P.lla 1124/7, cat. A/4, classe 2, vani 5, rendita Euro 165,27,

che risulta intestata a:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted],

per la quota di 125/1000 (eredi);

- [redacted],

per la quota di 125/1000;

- [redacted]

per la quota di 125/1000;

- [redacted]

[redacted],

per la quota di 625/1000;

3. P.lla 432/22, cat. A/2, classe 2, vani 5, rendita Euro 335,70;

4. P.lla 432/4, cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq., rendita Euro 16,11.

che risultano intestate a:

- [redacted] nata in [redacted] il 20/12/[redacted], c.f. [redacted],

Per la quota di 167/1000;

- [redacted] nato a [redacted] il 18/10/[redacted] c.f. [redacted],

Per la quota di 167/1000;

- [redacted] nato ad [redacted] il 15/8/1940, c.f. [redacted],

Per la quota di 666/1000;

eredi di [redacted].

Procedura 78/95

Debitori :

[redacted]

La signora [redacted] nata a [redacted] (AV) il 23/7/[redacted] e [redacted] in data 3/9/[redacted], lasciando come eredi i sig.ri:

[redacted]

2. CONFERIMENTO INCARICO

Io sottoscritto architetto [redacted], iscritto presso l'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia d'Avellino al n. 791 e presso il Tribunale di Avellino come C.T.U. al n° 1440 dal 04/04/2007, in data 29/4/2014 sono stato nominato come C.T.U. dal G.E. dott. [redacted], ho prestato giuramento di rito ricevendo l'incarico per la redazione di una perizia tecnico estimativa per la valutazione di vari immobili siti in [redacted] (AV). Nell'incarico conferitomi mi si ponevano i seguenti quesiti:

- a) Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, con l'identificazione dei confini e, previa autorizzazione del Giudice, ove si ritenesse necessario, procedere alla redazione di un frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, in caso di esistenza di opere abusive, indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e succ. modifiche e del condono edilizio in genere, relazionando in merito ai relativi costi;



c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati;

d) Di procedere alla redazione di una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:

A) Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico;

B) descrizione analitica del bene oggetto di stima;

C) eventuali dotazioni condominiali;

D) valutazione complessiva del bene con indicazione dei criteri di stima utilizzati, le fonti e le informazioni usate per la stima;

E) precisare se il bene risulti comodamente divisibile identificando in caso affermativo le superfici ed i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura;

F) rilievo metrico e fotografico del bene;

G) copie della documentazione riguardante il bene;

H) vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile;

I) allegare tutta la documentazione di cui si riesce ad entrare in possesso durante l'espletamento dell'incarico assegnato presso i vari enti. (ecc.)

3. SOPRALLUOGO

Il sottoscritto C.T.U. ha inviato ai debitori avviso di sopralluogo tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, al creditore procedente ed intervenuti avviso tramite pec, mentre per il creditore intervenuto Equitalia Sud S.p.a. avviso con notifica protocollata a mano. In data 19/03/2015 il sottoscritto C.T.U. ha eseguito il primo sopralluogo, in data 20/3/2015 ha eseguito il secondo sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento, ha compiuto tutte le operazioni necessarie per i rilievi ed ha stilato i verbali di sopralluogo.

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito le seguenti operazioni:

Presso l'Agenzia del Territorio e all'Ufficio del Catasto edilizio

- Visure catastali delle particelle e visure delle planimetrie depositate presso il Catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio [REDACTED];
- Accertamenti vari presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino.

Presso il Comune di Quindici ha fatto la seguente richiesta:

1. Copia del progetto approvato e/o dei progetti di variante degli immobili;
2. Copia delle autorizzazioni ottenute per la realizzazione del manufatto;
3. Certificato di destinazione urbanistica delle particelle dove risultano ubicati i fabbricati;
4. Certificato di ultimazione dei lavori;
5. Certificato di regolare esecuzione;
6. certificato di collaudo strutturale;
7. certificato di agibilità;
8. L. 10/91 e 46/90 e succ. m.i.;
9. Ulteriore documentazione in vostro possesso riguardante gli immobili oggetto di pignoramento.

Presso il Genio Civile di Avellino:

Copia della documentazione relativa ai fabbricati oggetto di causa.



4. SCHEDA INFORMATIVA

4.1 Dati catastali

Cronistoria delle particelle

1. P.lla 677/1, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 251,77.

La suddetta p.lla 677/1 è stata soppressa ed ha generato la

P.lla 1124/8, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 251,77,

che risulta intestata a:

- [redacted] nata a Quindici il 23/7/[redacted], c.f. [redacted] (Eredi);
- [redacted] nata a [redacted] il 25/1/[redacted], c.f. [redacted];
- [redacted] nato a [redacted] il 7/[redacted] c.f. [redacted].

2. P.lla 677/2 e 413, cat. A/6, classe 2, vani 3,5, rendita Euro 77,46.

La p.lla 677/2 e 413 è stata soppressa ed ha generato le seguenti:

[redacted]

[redacted]

La particella in questione non è inclusa nel pignoramento come da indicazioni fornite.

La particella 413/2 è stata soppressa ed ha generato la seguente:

P.lla 1124/7, cat. A/4, classe 2, vani 5, rendita Euro 165,27, che risulta intestata a:

[redacted]

3. P.lla 432/22, cat. A/2, classe 2, vani 5, rendita Euro 335,70.

4. P.lla 432/4, cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq., rendita Euro 16,11.

che risultano intestate a:

[redacted]

Resta da precisare che la particella 1124 sub 5 e 6 è intestata ad altre persone e non agli esecutati, che la particella in questione non è stata oggetto di valutazione da parte del precedente C.T.U., che con verbale di udienza del 12/1/2015 si indicava che i beni suddetti non dovevano essere valutati, che il sottoscritto è stato incaricato di rispondere alle note del notaio delegato e a procedere al rinnovamento della stima dei beni pignorati. La particella 413 è un ente urbano di 77 mq.



4.2 Concessioni edilizie

A) Il fabbricato, entro cui è ubicato l'appartamento ed il garage individuati al N.C.E.U. di [REDACTED] con le seguenti:

1. P.lla 432/22, cat. A/2, classe 2, vani 5, rendita Euro 335,70.

2. P.lla 432/4, cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq., rendita Euro 16,11.

È stato autorizzato con :

- Nell'atto di compravendita del Notaio [REDACTED] in [REDACTED] del 21/12/[REDACTED] rep. [REDACTED], con cui la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] acquistava i suddetti immobili, si indica che il fabbricato originario è stato realizzato con Licenza edilizia rilasciata dal Comune di [REDACTED] il 10/4/1968 con il numero 2 ed era stato dichiarato abitabile in data 16/2/1971, (il comune di [REDACTED] non mi ha fornito la suddetta licenza);

- Rilascio di Autorizzazione per i lavori di costruzione riparazione e assegnazione contributi al Condominio S. [REDACTED] protocollo generale 2420, protocollo speciale 253 del 20/6/1990;

B) Il fabbricato, entro cui sono ubicati gli immobili individuati al N.C.E.U. del comune di [REDACTED] con le seguenti:

1. P.lla 1124/8, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 251,77;

2. P.lla 1124/7, cat. A/4, classe 2, vani 5, rendita Euro 165,27.

- Il comune di [REDACTED] ha rilasciato:

Autorizzazione per lavori di costruzione – riparazione – assegnazione contributo prot. speciale n. 24, prot. generale n. 232, del 20/1/1986, per pratica presentata il 16/6/1982, prot. 2113, per i lavori suddetti;

- Il comune di [REDACTED] ha assegnato un:

Contributo integrativo per i lavori di costruzione – riparazione – assegnazione contributo n. 205 prot. speciale, n. 2186 prot. generale del 6/6/1990, per pratica presentata in data 24/10/1987 prot. 4396;

- DIA n. prot. 8428 del 6/12/2006 su fabbricato di p.lla 677 foglio 5
(attualmente p.lla 1124/7);

4.3 Individuazione della zona in cui ricade il fabbricato

A) Il fabbricato oggetto di stima individuato al N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] (AV) al foglio 5 in cui sono ubicati gli immobili di particelle 1124/7 e 1124/8 e particella 413 ricade in:

zona “R3” – rischio elevato da frana”, in base a quanto previsto dal vigente piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell’Autorità di Bacino centrale della Campania – **carta del rischio frana;**

zona “R4” – Rischio molto elevato idraulico” in base a quanto previsto dal vigente Piano Stralcio pere l’Assetto idrogeologico (P.A.I.) dell’Autorità di Bacino centrale della Campania – **carta rischio idraulico;**

in base alla zonizzazione prevista nel vigente Piano Regolatore Generale adottato con D.C.C. n. 4 in data 15/2/1992 con parer di conformità espresso con decreto dell’assessore all’urbanistica delegato della Regione Campania in data 24/10/1994 n. 10259 ed approvato con D.P.G.P. di Avellino n. 40683 del 22/11/1994 in

ZONA “A1” RESIDENZIALE STORICA DI CONSERVAZIONE E SOSTITUZIONE



B) **Il fabbricato oggetto di stima individuato al NCEU del Comune di [REDACTED] (AV) al foglio 6 in cui sono ubicate le particelle 432/22 e 432/4 ricade in:**
zona "R3" – rischio elevato da frana, in base a quanto previsto dal vigente piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino centrale della Campania – **carta del rischio frana**;

zona "R4" – Rischio molto elevato idraulico in base a quanto previsto dal vigente Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino centrale della Campania – **carta rischio idraulico**;

in base alla zonizzazione prevista nel vigente Piano Regolatore Generale adottato con D.C.C. n. 4 in data 15/2/1992 con parer di conformità espresso con decreto dell'assessore all'urbanistica delegato della Regione Campania in data 24/10/1994 n. 10259 ed approvato con D.P.G.P. di Avellino n. 40683 del 22/11/1994 in

ZONA "B" DI COMPLETAMENTO

(Per maggiori dettagli vedi certificato rilasciato dal Comune di [REDACTED])

4.4 Stato di possesso

A) **Il fabbricato oggetto di stima individuato al NCEU del Comune di [REDACTED] (AV) al foglio 6 con le particelle 432/22 e 432/4 :**

- **Atto di assegnazione di alloggio di cooperativa** stipulato in data 13/9/1973 repertorio 18265, raccolta 20121, dal notaio [REDACTED] in Altavilla Irpina (AV), registrato in Avellino il 21/9/1973 al n. 3951 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino al n. 13580 il 25/9/1973, **la società Cooperativa edilizia a.r.l. Madonna delle Grazie con sede in [REDACTED] alla via S. [REDACTED] rappresentata dal sig. [REDACTED] assegna al socio [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23/7/1942** e domiciliata in [REDACTED] alla via [REDACTED] alloggio al terzo piano numero interno 7 composto di 6 vani compresi gli accessori, con il relativo box a pianterreno n. 15, facente parte del predetto fabbricato sito in [REDACTED] alla via [REDACTED] [REDACTED] riportato in catasto il 27/10/1972 con schede n. 204 e 188, oggi il tutto individuato al foglio 6 con le particelle 432/4 e 432/22.

- **Atto di compravendita** del notaio [REDACTED] in [REDACTED] (AV) stipulato in data 21/12/1982 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di [REDACTED] il 4/1/1983 ai nn. 107/112, in cui **la società Cooperativa edilizia a.r.l. [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla via S. [REDACTED] in liquidazione coatta amministrativa vende alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23/7/1942** appartamento al terzo piano, con il relativo box a pianterreno, facente parte del predetto fabbricato sito in [REDACTED] alla via [REDACTED] località [REDACTED], riportato in catasto al foglio 6 particelle 432/4 , piano T. cat. C/6 mq. 12 e 432/22 cat. A/2 cla. 2, vani 5.

- **Successione a causa della morte della sig.ra [REDACTED]**, nata a [REDACTED] il 23/7/1942, n. 8798/11948 del 24/6/2010, a favore di:

QUOTE ATTUALI

- | | |
|--|----------------------------------|
| - Coniuge, [REDACTED] nato ad [REDACTED] il 15/8/[REDACTED], | <u>Quota di 666/1000;</u> |
| - Figlia, [REDACTED] nata in [REDACTED] il 20/12/[REDACTED], | <u>Quota di 167/1000;</u> |
| - Figlio, [REDACTED] nato a [REDACTED] il 18/10/[REDACTED], | <u>Quota di 167/1000;</u> |

(Attuali intestatari)

B1) **Il fabbricato oggetto di stima individuato al N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] (AV) al foglio 5 con la particella 1124/7:**

La p.lla 1124/7, cat. A/4, classe 2, vani 5, rendita Euro 165,27.

che risulta intestata ai sig.ri

[REDACTED]
• [REDACTED];



Trascrizione a favore del 18/11/1988, nn. 12931/15054, per dichiarazione di successione a causa della morte del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 24/12/[REDACTED] n. 41 volume 514.

Per la quota attuale di 3/8 dell'intero e di 1/8 cadauno,

Alla sig.ra

• [REDACTED] nata a [REDACTED] il 10/06/[REDACTED], c.f. [REDACTED], mediante:

Atto di Cessione di diritti stipulato dal Notaio [REDACTED] in Avellino, in data 29/4/[REDACTED], rep. 87826/32205, **per acquisire la quota attuale di 5/8 dell'intero.**

B2) **Il fabbricato oggetto di stima individuato al NCEU del Comune di [REDACTED] (AV) al foglio 5 con la particella 1124/8:**

P.lla 1124/8, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 251,77.

che risulta intestata ai sig.ri

- [REDACTED], **Per la quota di 125/1000 dell'intero;**
- [REDACTED], **Per la quota di 125/1000 dell'intero;**

Mediante Trascrizione a favore del 18/11/1988, nn. 12931/15054, per dichiarazione di successione a causa della morte del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 24/12/1904 n. 41 volume 514,

Per la quota di 125/1000 dell'intero per ciascuno;

Alla sig.ra

- [REDACTED] nata a San [REDACTED] il 25/1/1986, **per la quota totale attuale di 750/1000:**

Mediante Atto di Cessione di diritti del Notaio [REDACTED] in [REDACTED] in data 29/ 4/2010 rep. 87826/32205, **per la quota di 625/1000 dell'intero;**

Mediante atto giudiziario decreto di trasferimento immobili del Tribunale di [REDACTED] repertorio 593 del 21/9/2010 trascritto ai nn. 14395/19107 il 20/10/2010, Decreto di trasferimento n. 773/2010 emesso per RGE n. 74/2002 per diritti pari ad 1/8 p.lla 1124/8, **per la quota di 125/1000 dell'intero.**

4.5 Certificazione energetica

Il comune di [REDACTED] non mi ha fornito un attestato di qualificazione energetica ai sensi dell'art. 2 del D.lgs. 311/06 e succ. m.i. per gli immobili oggetto di stima.

5. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

5.1 Descrizione del luogo in cui sono ubicati gli immobili.

A) **Il fabbricato oggetto di stima individuato al NCEU del Comune di Quindici (AV) al foglio 6 con le particelle 432/22 e 432/4.**

Il fabbricato entro cui si colloca l'appartamento oggetto di stima, è ubicato in una zona centrale del Comune di [REDACTED] precisamente alla via [REDACTED], il manufatto si colloca nelle vicinanze della sede del Municipio del Comune di [REDACTED]. Nelle immediate vicinanze vi è la sede di enti, scuole e attività commerciali.



B1-B2) I fabbricati oggetto di stima individuati al NCEU del Comune di [REDACTED] (AV) al foglio 5 con le particelle 1124/7 e 1124/8.

Il fabbricato entro cui si collocano i beni suddetti oggetto di stima, sono ubicati in una zona centrale del Comune di [REDACTED] precisamente alla [REDACTED] nel centro storico, il manufatto si colloca a circa 30 metri della sede del [REDACTED] del Comune di [REDACTED]. Nelle immediate vicinanze vi è la sede di enti, scuole e attività commerciali.

5.2 Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile

A) Il fabbricato oggetto di stima individuato al NCEU del Comune di [REDACTED] (AV) al foglio 6 con le particelle 432/22 e 432/4 .

Dall'esame dell'edificio risulta che il fabbricato si compone di un livello al piano terra in cui sono ubicati i garage e di cinque piani in elevazione. Le facciate sono finite con intonaco civile. Gli impianti tecnologici, ovvero gli impianti elettrico, idrico, sono stati realizzati e sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione consortili e comunali. Le finiture sono di media qualità.

L'appartamento oggetto di perizia si compone di un ingresso, una cucina una sala da pranzo, un corridoio, tre camere, un bagno e due balconi. Il fabbricato condominiale è dotato di ascensore. Il fabbricato presenta una facciata in condizioni di scarsa manutenzione con notevoli segni di degrado. Il garage è dotato di un soppalco in legno di scarsa manifattura.

Le finiture dell'unità immobiliare hanno le seguenti caratteristiche:

- gli infissi esterni sono costituiti da telaio di legno con avvolgibile in PVC, nella cucina e in una camera da letto vi sono infissi in legno con vetro camera e avvolgibile;
- il portone d'ingresso dell'abitazione è in legno, mentre quello condominiale è in alluminio preverniciato color testa di moro;
- le porte interne sono in legno del tipo tamburato con vetro;
- il pavimento è in mattonelle smaltate nella cucina e nel bagno, in graniglia di marmo negli altri ambienti;
- i bagni sono pavimentati e rivestiti con materiali di qualità normale;
- i termosifoni sono in alluminio, in cucina non vi sono termosifoni;
- vi è uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria;
- il garage ha una saracinesca in ferro ed un soppalco interno in legno di scarsa manifattura.

I fabbricati oggetto di stima individuati al NCEU del Comune di [REDACTED] (AV) al foglio 5 con:

B1) p.lla 1124/7, cat. A/4, classe 2, vani 5, rendita Euro 165,27;

B2) p.lla 1124/8, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 251,77.

Dall'esame dell'edificio risulta che il fabbricato si compone di un livello interrato e di un piano terra in cui risulta ubicata la particella 1124/7 e di un piano primo e secondo/mansarda in cui è ubicata la particella 1124/8, entrambe oggetto di pignoramento.

Le facciate del fabbricato sono finite con intonaco civile. Gli impianti tecnologici, ovvero gli impianti elettrico, idrico, sono stati realizzati e sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione consortili e comunali. Le finiture sono di media qualità.

B1) p.lla 1124/7, cat. A/4, classe 2, vani 5, rendita Euro 165,27.

L'immobile oggetto di perizia (1124/7) si compone di una cantina ubicata al piano interrato, al piano terra vi è una cucina, tre camere, un disimpegno, un bagno a servizio delle camere ed un bagno ricavato nel sottoscala.

L'abitazione in questione, oggetto di pignoramento, si è ampliata, in quanto con atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 16/4/2012 rep. 90410/33819, registrato in [REDACTED] il 8/5/2012 al n. 2533 è stato acquistato un ambiente di 1,5 vani che si colloca in adiacenza al salone e tramite un ingresso disimpegno sono in comunicazione tra di loro, allo stesso modo l'ambiente in questione si mette in comunicazione con il bagno ricavato nel sottoscala. L'ambiente acquistato dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 18/1/[REDACTED] viene individuato



con la particella 1124/12, il quale non è oggetto di pignoramento. Le camere da letto risultano seminterrate, infatti le finestre sono poste in alto.

Le finiture dell'unità immobiliare hanno le seguenti caratteristiche:

- gli infissi esterni sono costituiti da telaio di legno con persiane con alette orientabili nella parte anteriore del fabbricato (cucina e sala,) mentre una delle camere da letto ha un infisso esterno in legno con grata e in alluminio elettro colorato bianco nella parte interna, l'altra camera da letto ha un infisso in legno con una zanzariera e grata esterna;
- il portone d'ingresso è in legno, il portone della cantina è in ferro;
- le porte interne sono in legno con vetro;
- il pavimento è in maioliche;
- i bagni sono pavimentati e rivestiti con materiali di qualità normale;
- i termosifoni sono in alluminio;
- vi è uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria e una caldaia camino;

B2) p.lla 1124/8, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 251,77.:

L'immobile oggetto di perizia (1124/8) si compone di un abitazione che si sviluppa su due piani. Nel sottoscala al piano terra vi è un ripostiglio non riportato nella piantina catastale, il piano primo dell'abitazione viene collegato tramite una scala a forma di L, a circa metà della scala (piano ammezzato) si colloca un ripostiglio con accesso dal pianerottolo intermedio delle scale suddette anch'esso non riportato nella piantina catastale, il piano primo si compone di un ingresso, un bagno, una piccola cucina, un ambiente adibito a salone pranzo, un disimpegno con un vano sottoscala ed una camera. Il piano secondo/mansarda si compone di un disimpegno, due camere, un bagno e una terrazza.

5.3 Stato conservativo del complesso immobiliare

A) Il fabbricato oggetto di stima individuato al NCEU del Comune di [REDACTED] (AV) al foglio 6 con le particelle 432/22 e 432/4.

Il fabbricato condominiale è stato ultimato negli anni settanta, quindi è un immobile di non recente costruzione, al momento del sopralluogo si trovava in condizioni di manutenzione medio basse. La facciata esterna non è in condizioni ottimali. I balconi sono molto rovinati a causa delle infiltrazioni. Il garage ha un accesso con saracinesca in acciaio, all'interno vi è un soppalco in legno di scarsa manifattura. (non sono state fatte altre indagini sul manufatto).

Il fabbricato oggetto di stima individuato al NCEU del Comune di [REDACTED] (AV) al foglio 5 con le seguenti.

B1) p.lla 1124/7, cat. A/4, classe 2, vani 5, rendita Euro 165,27;

B2) p.lla 1124/8, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 251,77;

Il fabbricato in questione si colloca in una zona storica del comune di [REDACTED]. Il fabbricato è stato ristrutturato ai sensi della L. 219/81 e succ. m.i..

La facciata esterna si trova in condizioni medio basse di manutenzione, le scale esterne hanno provocato delle infiltrazioni di acqua che hanno rovinato in parte gli intonaci. (non sono state fatte altre indagini sui manufatti).

(per maggiori dettagli vedi piantine catastali allegate)

6. LIMITAZIONI E VINCOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di [REDACTED] (vedi data) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico delle unità immobiliare oggetto di causa:

Iscrizione contro del 12/12/1989, registro particolare 1132, registro generale 15024, ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato a



favore della Sezione Autonoma di credito fondiario della Banca Nazionale del Lavoro contro, tra gli altri, [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23/7/[REDACTED];
su terreni in Quindici individuati al foglio 6 con le particelle 247 e 44/P, particelle su cui è sorto il palazzo entro cui sono ubicati **l'appartamento di p.lla 432/22 e il garage di particella 432/4;**

Iscrizione contro del 23/7/1992, registro particolare 864, registro generale 9735, ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo a favore del Banco di Napoli SPA Filiale di Nola contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il 7/9/1959 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23/7/[REDACTED], sui seguenti beni in [REDACTED], Foglio 5 particella 677/1, 677/2 e 413; Foglio 6 particelle 4332/22 e 432/4;

Trascrizione contro del 19/2/1993, registro particolare 1927 registro generale 2225, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, a favore del Banco di Napoli Spa Filiale di Nola contro [REDACTED] nato a Quindici il 7/9/[REDACTED] e [REDACTED] nata a Napoli il 23/7/[REDACTED] su beni in Quindici al foglio 6 particelle 432/22 e 432/4;

Trascrizione contro del 11/4/2001, Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili registro particolare 4815, registro generale 5508 a favore [REDACTED] s.a.s. di [REDACTED] & C. con sede in [REDACTED] in Campania contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il 8/1/[REDACTED] sui seguenti beni in Quindici al foglio 5 per la **quota di 1/8: particella 677/1; particella 677/2 e 413;**(vedi particelle derivate);

Trascrizione contro del 22/5/2002, Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili registro particolare 8522, registro generale 10004 a favore [REDACTED] s.a.s. di [REDACTED] & C. con sede in Giugliano in Campania contro [REDACTED] nato a Quindici il 8/1/1947 sui seguenti beni in Quindici al foglio , per la **quota di 1/8: particella 677/1; particella 677/2** (vedi particelle derivate)

Iscrizione del 16/01/2006, registro particolare 208, registro generale 1189, Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Esattoriale a favore della G.E.I. S.P.A. repertorio 71/2006 del 13/1/2006 contro [REDACTED] nato a Quindici il 11/10/1954;

sui seguenti beni in Quindici al foglio 5, particella 413/1; particella 677/1; particella 677/2. (vedi particelle derivate)

Iscrizione contro del 23/7/2012, registro particolare 797, registro generale 12401, ipoteca in rinnovazione per ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo a favore della S.G.A. SOCIETA' PER LA GESTIONE ATTIVITA SPA con sede in Napoli e del Banco di Napoli Spa con sede in di Napoli contro [REDACTED] nato a Quindici il 7/9/1959 e [REDACTED] nata a Napoli il 23/7/1942; (vedi pignoramento allegato 5)

Trascrizione contro del 13/2/2013, registro particolare 2443 registro generale 2987, atto esecutivo o cautelare – Trascrizione in rinnovazione di verbale di pignoramento immobili, a favore del Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e della MUTINA SRL con sede in Modena, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il 7/9/[REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23/7/[REDACTED], [REDACTED] nato a Quindici il 15/8/[REDACTED], Campanile Massimo nato a San Paolo Belsito (NA) il 18/10/1966 e [REDACTED] nata in [REDACTED] (EE) il 20/12/[REDACTED]; (vedi pignoramento allegato 5)

Trascrizione contro del 19/2/2013, registro particolare 2654 registro generale 3246, atto esecutivo o cautelare – Trascrizione in rinnovazione di verbale di pignoramento immobili, a favore della S.G.A. SOCIETA' PER LA GESTIONE ATTIVITA SPA con sede in Napoli e del Banco di Napoli Spa con sede in di Napoli contro [REDACTED] nato a Quindici il 7/9/1959 e [REDACTED] nata a Napoli il 23/7/1942, (vedi pignoramento allegato 5)

(Le visure ipocatastali vanno aggiornate e verificate)

(PER GLI ONERI VEDI LE OSSERVAZIONI CAPITOLO 10)



7. STATO DI CONSISTENZA

Tabella delle superfici

Il tutto individuato al N.C.E.U. di Quindici f. 6 p.lla 432/22	Piano 3° Mq.
Abitazione	98
Balconi	21,15
Il tutto individuato al N.C.E.U. di Quindici f. 6 p.lla 432/4	Piano T Mq.
Garage	13,8

Il tutto individuato al N.C.E.U. di Quindici f. 5 p.lla 1124/7	Piano S1 Mq.	Piano T Mq.
Abitazione		92
Cantina	19,0	

Il tutto individuato al N.C.E.U. di Quindici f. 5 p.lla 1124/8	Piano T Mq.	Piano Ammezzato Mq.	Piano 1 Mq.	Piano 2 Mq.
Abitazione			73,0	54
Legnaia sottoscala	3,6			
Ripostiglio su pianerottolo		2,3		
Terrazza				24,8
scala	13			

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO

La stima dell'immobile è stata eseguita adottando il metodo di comparazione diretta o stima sintetica.

Tra i principali vantaggi del metodo di comparazione diretta vi è l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare, specifico mercato di riferimento.

Il problema della determinazione del valore appare, quindi, pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quelle in esame.

La delimitazione di tali aree dovrà, pertanto, essere condotta in conformità ad un'analisi concernente l'omogeneità di quelle che possono definirsi "caratteristiche di localizzazione" e che, tranne casi eccezionali, sono riferite all'intero edificio di cui l'unità immobiliare è parte; tali caratteristiche possono così, brevemente sintetizzarsi:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;



- disponibilità a piccole distanze percorribili a piedi di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "i generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

Si tratta, come può constatarsi, di una serie assai ampia di caratteristiche il cui campo di variabilità è in genere crescente in funzione delle dimensioni dell'intera città.

Nel nostro caso, per ogni singolo immobile si è tenuto conto di tutte le caratteristiche di localizzazione evidenziate e delle caratteristiche di posizione (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale) e delle caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, distribuzione interna dei vani, caratteristiche degli impianti tecnologici, presenza di spazi scoperti privati).

Infine, sulla base delle considerazioni prima esposte ed individuato il mercato omogeneo di riferimento, si è provveduto ad esperire un'indagine presso gli operatori del mercato immobiliare e dell'agenzia del territorio di Avellino, per la determinazione del valore di mercato di immobili simili.

8.1 Valore di mercato metodo diretto

Per il calcolo del valore di mercato per comparazione diretta si tiene conto di vari fattori:

Dati di input:

- ✓ periodo di riferimento
- ✓ mercato elementare omogeneo
- ✓ parametro
- ✓ beni simili
- ✓ prezzi

1) La zona omogenea, per l'immobile di p.**lla 432/22 e 432/4**, di riferimento è la zona centrale a ridosso del centro di Quindici, dove, per immobili unifamiliari di tipo medio come l'edificio in questione con finiture normali, si riscontrano valori unitari di mercato oscillanti tra €/mq. 680,0 e €/mq. 780,0. Nel nostro caso, appare prudentiale e ragionevole assegnare ad esso un valore unitario pari a €/mq. 750,0 per l'appartamento, mentre per il box garage i valori oscillano tra €/mq. 360,0 e €/mq. 510,0 quindi assegneremo un valore di 500,0 €/mq.

Pertanto il probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

Procedimento di stima:

$$Vm_b = p_o \cdot S_b$$

dove:

Vm_b = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Gli immobili oggetto di stima individuati al NCEU del Comune di Quindici (AV) al foglio 6 con le particelle 432/22 e 432/4.

La superficie dei balconi la trasformiamo in superficie abitabile, considerando un coefficiente di trasformazione di 0,25.



Quindi $21,15 \times 0,25 = 5,28$ mq.

Totale appartamento mq. 98,0 + mq. 5,28 = mq. 103,28

A) Per l'appartamento al piano terzo (432/22)

V_{mb} = €/mq. 750,0* mq. 103,28 = € 77.460,0 (Stima con metodo diretto)

B) Per il garage al piano terra (432/4)

V_{mb} = €/mq. 500,0* mq. 13,80 = € 6.900,0 (Stima con metodo diretto)

2) La zona omogenea, per gli immobili di p.lla 1124/7 e 1124/8, di riferimento è la zona centrale del comune di Quindici, dove, per immobili unifamiliari di tipo medio come l'edificio in questione con finiture normali, si riscontrano valori unitari di mercato oscillanti tra €/mq. 650,0 e €/mq. 740,0. Nel nostro caso, appare prudentiale e ragionevole assegnare ad esso un valore unitario pari a €/mq. 730,0 per l'immobile di particella 1124/7 che si colloca al piano terra e nella zona posteriore, dove sono ubicate le camere da letto, risulta sottoposto, mentre per la p.lla 1124/8 assegneremo un valore di €/mq. 740,0 in quanto si colloca al piano primo e secondo/mansarda.

A) p.lla 1124/7, cat. A/4, classe 2, vani 5, rendita Euro 165,27;

La superficie della cantina la trasformiamo in superficie abitabile considerando un coefficiente di trasformazione di 0,50

Quindi $19,0 \times 0,50 = 9,50$ mq.

Totale appartamento mq. 92,0 + mq. 9,50 = mq. 101,50

V_{mb} = €/mq. 730,0* mq. 101,50 = € 74.095,0 (Stima con metodo diretto)

B) p.lla 1124/8, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 251,77;

La superficie della scala esterna e della terrazza la trasformiamo in superficie abitabile considerando un coefficiente di trasformazione di 0,25,

Quindi $37,8 \times 0,25 = 9,45$ mq.

Totale appartamento mq. 127 + mq. 9,45 = mq. 136,45

V_{mb} = €/mq. 740,0* mq. 136,45 = € 100.973,0 (Stima con metodo diretto)

9. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

9.1 Valore di mercato metodo indiretto

Mi sono servito anche del metodo denominato indiretto o per capitalizzazione dei redditi in modo da avere un parametro di confronto con l'importo già stimato con il metodo diretto. La redditività del bene costituisce un parametro fondamentale e rappresenta il valore dell'immobile anche se in modo indiretto. La stima del valore di mercato di un immobile viene effettuata tramite la capitalizzazione dei redditi nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato, si ricorre ai metodi comparativi indiretti, tra i quali il più utilizzato è quello della **capitalizzazione del reddito** netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del **valore di capitalizzazione** determinabile come rapporto



tra il reddito **R** e il saggio di capitalizzazione **i**. Quindi, il valore di mercato sarà pari al valore di capitalizzazione. Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di un'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio

d'interesse, ma trasformato in capitale (ovvero impiegato nell'acquisto di beni produttivi). In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. Il metodo della capitalizzazione dei redditi netti si basa su alcuni concetti fondamentali di matematica finanziaria che vengono qua di seguito illustrati. È noto che l'interesse è il prezzo d'uso di un capitale e il saggio o tasso d'interesse è l'interesse unitario vale a dire maturato da una lira nell'unità di tempo (può essere annuo, semestrale ecc.). L'interesse è semplice se non produce a sua volta altro interesse; dicesi composto nel caso contrario.

Dati d'input:

- ✓ periodo di riferimento
- ✓ mercato elementare omogeneo
- ✓ parametro
- ✓ beni simili
- ✓ canone di locazione
- ✓ saggio di rendimento

Procedimento di stima:

$$Vm_b = \frac{R_b}{r_o}$$

dove:

Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
R_L = Rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima
(canone locativo annuo);
R_b = Rendimento annuo netto del bene oggetto di stima
(canone locativo annuo - spese);
r_o = saggio di redditività ordinario (lordo), dello specifico mercato.

Con il procedimento suddetto si deve determinare il reddito annuo costante (R_b) e il saggio di capitalizzazione (r_o). Il reddito netto si dovrà calcolare portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie per la perfetta tenuta del bene che si possono così riassumere:

Spese di manutenzione

Spese di assicurazione

Spese di ammortamento

Spese di amministrazione e servizi

Oneri fiscali

Quote per eventuali sfratti ed inesigibilità

Le spese sopradescritte si possono mediamente valutare tra il 20% ed il 25% del reddito lordo prodotto dall'immobile oggetto di valutazione. Il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2% ed il 7% e maggiore è il livello di rischio di un investimento maggiore è il saggio.

1) Gli immobili oggetto di stima individuati al NCEU del Comune di Quindici (AV) al foglio 6 con le particelle 432/22 e 432/4 :



Per la stima dell'immobile oggetto della seguente perizia (appartamento e garage) prenderemo in considerazione una percentuale di spese del 25% ed un saggio del 3,0%.

Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio si è appurato che i valori di locazione per un immobile in condizioni normali oscillano tra 2,4 e 2,9 €/mq al mese, noi adotteremo un valore pari a 2,7 €/mq.

$$\mathbf{R_b = R_L - spese}$$

$$R_L = \text{€/mq. } 2,7 * 103,28 * 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.346,27$$

Le spese sono il 25% del R_L . quindi

$$\text{€ } 3.346,27 * 0,25 = \text{€ } 836,56$$

$$\mathbf{R_b = \text{€ } 3.346,27 - \text{€ } 836,56 = \text{€ } 2.509,70}$$

$$\mathbf{V_{m_b} = \text{€ } 2.509,70 * 100 / 3,0 = \text{€ } 83.656,66 \text{ (stima con metodo indiretto)}}$$

2) Gli immobili oggetto di stima individuati al NCEU del Comune di Quindici (AV) al foglio 5 con le particelle 1124/7 e 1124/8:

Per la stima dell'immobile oggetto della seguente perizia (immobile al piano terra con cantina) di p.lla 1124/7, prenderemo in considerazione una percentuale di spese del 25% ed un saggio del 3,0%, per la p.lla 1124/8 prenderemo in considerazione una percentuale di spese del 25% ed un saggio del 3,0%. Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio si è appurato che i valori di locazione per un immobile in condizioni normali oscillano tra 2,4 e 2,9 €/mq al mese, noi adotteremo un valore pari a 2,5 €/mq per la p.lla 1124/7 e un valore pari 2,6 €/mq. per la p.lla 1124/8.

a) P.lla 1124/7

$$\mathbf{R_b = R_L - spese}$$

$$R_L = \text{€/mq. } 2,5 * 101,50 * 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.045,0$$

Le spese sono il 25% del R_L . quindi

$$\text{€ } 3.045,0 * 0,25 = \text{€ } 761,25$$

$$\mathbf{R_b = \text{€ } 3.045,0 - \text{€ } 761,25 = \text{€ } 2.283,75}$$

$$\mathbf{V_{m_b} = \text{€ } 2.283,25 * 100 / 3,0 = \text{€ } 76.125,0 \text{ (stima con metodo indiretto)}}$$

b) P.lla 1124/8

$$\mathbf{R_b = R_L - spese}$$

$$R_L = \text{€/mq. } 2,6 * 136,45 * 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.257,24$$

Le spese sono il 25% del R_L . quindi

$$\text{€ } 4.257,24 * 0,25 = \text{€ } 1.064,31$$

$$\mathbf{R_b = \text{€ } 4.257,24 - \text{€ } 1.064,31 = \text{€ } 3.192,93}$$

$$\mathbf{V_{m_b} = \text{€ } 3.192,93 * 100 / 3,0 = \text{€ } 106.431,0 \text{ (stima con metodo indiretto)}}$$



9.2 Comparazione tra i due metodi di stima

1) Gli immobili oggetto di stima individuati al NCEU del Comune di Quindici (AV) al foglio 6 con le particelle 432/22 e 432/4 :

Per l'appartamento al piano terzo (p.lla 432/22)

Con il metodo **diretto** Valore di mercato dell'immobile € 77.460,0;

Con il metodo **indiretto** Valore di mercato dell'immobile € 83.656,66;

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto otteniamo:

$$\begin{aligned} (\text{€ } 77.460,0 + \text{€ } 83.656,66)/2 &= \text{€ } 80.558,33 \text{ (valore dell'appartamento p.lla 432/22)} \\ (\text{€ } 6.900,0) &= \text{€ } 6.900,0 \text{ (valore del garage p.lla 432/4)} \end{aligned}$$

2) Gli immobili oggetto di stima individuati al NCEU del Comune di Quindici (AV) al foglio 5 con le particelle 1124/7 e 1124/8:

Per l'immobile al piano terra di p.lla 1124/7

Con il metodo **diretto** Valore di mercato dell'immobile € 74.095,0;

Con il metodo **indiretto** Valore di mercato dell'immobile € 76.125,0.

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto otteniamo:

$$(\text{€ } 74.095,0 + \text{€ } 76.125,0)/2 = \text{€ } 75.110,0 \text{ (valore dell'immobile p.lla 1124/7)}$$

Per l'immobile al piano terra di p.lla 1124/8

Con il metodo **diretto**

Valore di mercato dell'immobile € 100.973,0

Con il metodo **indiretto**

Valore di mercato dell'immobile € 106.431,0.

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto otteniamo:

$$(\text{€ } 100.973,0 + \text{€ } 106.431,0)/2 = \text{€ } 103.702,0 \text{ (valore dell'immobile p.lla 1124/8)}$$



10. OSSERVAZIONI

1) La piantina catastale della particella 1124/8 al piano primo deve essere integrata in quanto è stato realizzato un tramezzo per la realizzazione di una camera con la conseguente creazione di una zona disimpegno. Il piccolo deposito/legnaia al piano terra sotto le scale che si collegano al piano primo e il ripostiglio che si colloca al piano ammezzato alla quale si accede tramite il pianerottolo delle scale suddette, non vengono riportati in pianta. Quindi va presentata una nuova piantina catastale presso l'Agenzia del Territorio di Avellino e regolarizzare il tutto presso il comune di Quindici. Le suddette superfici non sono state inserite nel calcolo del valore dell'immobile per compensare le spese per la regolarizzazione.

2) Nei grafici che mi sono stati rilasciati presso il comune di Quindici non vi sono piantine del piano ammezzato della p.lla 1124/8, quindi di conseguenza non viene riportato il piccolo ripostiglio, mentre nel prospetto del cortile interno che viene rappresentato in una DIA presentata al Comune di Quindici nel 2006 con n. prot. 8428, (vedi allegato 6), si vede il ripostiglio in questione. Dato che non vi sono piantine, rilasciatemi, che raffigurano il piano ammezzato non vi sono elementi concreti ed evidenti per un confronto sull'epoca di realizzazione del ripostiglio, di sicuro al momento del sopralluogo del precedente C.T.U. geometra [REDACTED] avvenuto (anno 1997) , il ripostiglio viene indicato.

3) Il cucinino con relativo ripostiglio di p.lla 1124/12, che si collega alla particella 1124/7 è stato acquistato dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il 10/6/1986 tramite atto di compravendita del notaio [REDACTED] il 16/4/2012, n. rep. 90410/33819 registrato in Avellino il 8/5/2012 al n. 2533.

4) **Mi occorre precisare che :**

La sig.ra [REDACTED] diventa proprietaria dell'appartamento e del garage individuati al foglio 6 con le particelle 432/2 e 432/4 del Comune di Quindici con i seguenti atti:

- **ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO DI COOPERATIVA** del Notaio [REDACTED] stipulato il 13/9/1973 n. rep. 18265/2021, registrato in Avellino il 21/9/1973 al n. 3951 e trascritto il 25/9/1973 al n. 13580, con cui la [REDACTED] MADONNA DELLE GRAZIE con sede in [REDACTED], assegna alla sig.ra [REDACTED], che accetta e acquista l'alloggio al 3° piano, numero interno 7, composto di vani 6, compresi gli accessori con il relativo box a pianterreno n. 15, facente parte del fabbricato sito in Quindici alla via [REDACTED];
- **ATTO** del notaio [REDACTED] di Solofra del 21/12/1982, il commissario liquidatore della [REDACTED] MADONNA DELLE GRAZIE ha venduto e trasferito alla sig.ra [REDACTED] un appartamento di p.lla 432/22 e di un garage ed di p.lla 432/4, in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED].



- 5) Non è stato possibile reperire la seguente documentazione:
1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
 2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 3. Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni;
 4. Eventuali cause in corso.
- 6) Le seguenti:

Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Quindici il 10/4/1968 con il numero 2 e dichiarazione di abitabilità in data 16/2/1971;

sono indicazioni trovate nell'atto di compravendita della sig.ra [REDACTED] per l'acquisto dell'appartamento e del garage di p.lla 432/22 e 432/4 ma non mi sono state fornite informazioni riguardante la suddetta licenza dall'U.T.C. del comune di Quindici.

- 7) La particella 414 è una corte di mq. 83 la cui visura catastale storica indicava che la corte è comune alla particella 415 e ad enti urbani. Al momento del sopralluogo la corte 414 risultava chiusa con un cancello in ferro, dal cortile interno, tra le altre, si accedeva alle particelle 1124/7 e 1124/8 del foglio 5 del Comune di Quindici (AV).

11 CONCLUSIONI

In definitiva **per gli immobili** oggetto della presente perizia, distinti nel seguente modo si è stimato il seguente valore:

LOTTO N. 1

- 1) **Gli immobili oggetto di stima individuati al NCEU del Comune di Quindici (AV) al foglio 6 con le particelle 432/22 e 432/4 :**

APPARTAMENTO DI P.LLA 432/22 **€ 80.558,33**

GARAGE DI P.LLA 432/4 **€ 6.900,00**

Quota per intero degli immobili € 87.458,33

(Il primo atto di assegnazione del notaio Alfonso Capasso dei beni suddetti alla sig.ra [REDACTED] è del 13/9/1973, in seguito è stato stipulato un secondo atto di vendita e trasferimento del notaio Carlo [REDACTED] di Solofra stipulato in data 21/12/1982, in cui si indica la comunione dei beni con [REDACTED])

LOTTO N. 2

- 2) **Immobile oggetto di stima individuato al N.C.E.U. del Comune di Quindici (AV) al foglio 5 con la particella 1124/7:**

IMMOBILE DI P.LLA 1124/7 **€ 75.110,0**

La quota da sottoporre a vendita è di 2/8 dell'intero di cui:

Quota di 1/8 di [REDACTED];

Quota di 1/8 di [REDACTED] (eredi).

Valore totale dell'immobile Euro 75.110,0/8= € 9.388,75 (valore di 1/8)



a) <u>Quota di</u>		<u>€ 9.388,75 (valore di 1/8)</u>
b) <u>Quota di</u>	(eredi)	<u>€ 9.388,75 (valore di 1/8)</u>

LOTTO N. 3

3) **Immobile oggetto di stima individuato al N.C.E.U. del Comune di Quindici (AV) al foglio 5 con la particella 1124/8:**

IMMOBILE DI P.LLA 1124/8 € 103.702,0

La quota da sottoporre a vendita è di 2/8 dell'intero di cui:

Quota di 1/8 di ;

Quota di 1/8 di (eredi).

Valore totale dell'immobile Euro $103.702,0/8 = € 12.962,75$

a) <u>Quota di</u>		<u>€ 12.962,75 (valore di 1/8)</u>
b) <u>Quota di</u>	(eredi)	<u>€ 12.962,75 (valore di 1/8)</u>

Sicuro di aver risposto in modo esaustivo al mandato conferitomi dal **Giudice per le esecuzioni immobiliari Dott.sa Michela Palladino**, consegno la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio per la stima dell'immobile sopradescritto che si compone di n. 20 pagine oltre la scheda sintetica e gli allegati. L.C.S.

Tanto si doveva per incarico ricevuto.

Manocalzati 10/1/2016

Il C.T.U.
Architetto Beniamino FRANCHILINO



SCHEDA SINTETICA

S
C
H
E
D
A

S
I
N
T
E
T
I
C
A

FABBRICATO SITO IN QUINDICI P.LLA 432/22



FABBRICATO SITO IN QUINDICI P.LLA 1124/8



FABBRICATO SITO IN QUINDICI P.LLA 1124/7



1) Identificazione del bene oggetto di stima

Perizia tecnica per la stima e la determinazione del valore di mercato delle seguenti unità immobiliari:

1. P.lla 432/22, cat. A/2, classe 2, vani 5, rendita Euro 335,70;
2. P.lla 432/4, cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq., rendita Euro 16,11;
3. P.lla 1124/8, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 251,77;
4. P.lla 1124/7, cat. A/4, classe 2, vani 5, rendita Euro 165,27.

Le particelle 432/22 e 432/4 sono situate al comune di [REDACTED] alla via [REDACTED].

Le particelle 1124/7 e 1124/8 sono situate al Comune di [REDACTED] alla [REDACTED].

2) Descrizione sintetica del bene

A) Il fabbricato oggetto di stima individuato al NCEU del Comune di [REDACTED] (AV) al foglio 6 con le particelle 432/22 e 432/4.

Il fabbricato condominiale è stato ultimato negli anni settanta, quindi è un immobile di non recente costruzione, al momento del sopralluogo si trovava in condizioni di manutenzione medio basse. La facciata esterna non è in condizioni ottimali. I balconi sono molto rovinati a causa delle infiltrazioni.



Il garage ha un accesso con saracinesca in acciaio, all'interno vi è un soppalco in legno di scarsa manifattura. (non sono state fatte altre indagini sul manufatto).

Il fabbricato oggetto di stima individuato al NCEU del Comune di Quindici (AV) al foglio 5 con le seguenti.

B1) p.lla 1124/7, cat. A/4, classe 2, vani 5, rendita Euro 165,27;

B2) p.lla 1124/8, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 251,77.

Il fabbricato in questione si colloca in una zona storica del comune di Quindici. Il fabbricato è stato ristrutturato ai sensi della L. 219/81 e succ. m.i..

La facciata esterna si trova in condizioni medio basse di manutenzione, le scale esterne hanno provocato delle infiltrazioni di acqua che hanno rovinato in parte gli intonaci. (non sono state fatte altre indagini sui manufatti).

3) CARRATTERISTICHE DELLA ZONA

A) **Il fabbricato oggetto di stima individuato al NCEU del Comune di Quindici (AV) al foglio 6 con le particelle 432/22 e 432/4.**

Il fabbricato entro cui si colloca l'appartamento oggetto di stima, è ubicato in una zona centrale del Comune di Quindici precisamente alla via [REDACTED], il manufatto si colloca nelle vicinanze della sede del Municipio di Quindici (AV). Nelle immediate vicinanze vi è la sede di enti, scuole e attività commerciali.

B1-B2) **I fabbricati oggetto di stima individuati al NCEU del Comune di Quindici (AV) al foglio 5 con le particelle 1124/7 e 1124/8.**

Il fabbricato entro cui si collocano i beni suddetti oggetto di stima, sono ubicati in una zona centrale del Comune di Quindici precisamente alla [REDACTED] nel centro storico, il manufatto si colloca a circa 30 metri della sede del [REDACTED] di Quindici (AV). Nelle immediate vicinanze vi è la sede di enti, scuole e attività commerciali.

4) STATO DI POSSESSO

A) **Il fabbricato oggetto di stima individuato al NCEU del Comune di Quindici (AV) al foglio 6 con le particelle 432/22 e 432/4 :**

- Atto di assegnazione di alloggio di cooperativa stipulato in data 13/9/1973 repertorio 18265, raccolta 20121, dal notaio [REDACTED] in [REDACTED] (AV), registrato in [REDACTED] il 21/9/1973 al n. 3951 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino al n. 13580 il 25/9/1973, la [REDACTED] Madonna delle Grazie con sede in [REDACTED] alla via [REDACTED] rappresentata dal sig. [REDACTED] assegna al socio [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23/7/[REDACTED] e domiciliata in Quindici alla via [REDACTED] alloggio al terzo piano numero interno 7 composto di 6 vani compresi gli accessori, con il relativo box a



Alla sig.ra

• [REDACTED] nata a [REDACTED] il 25/1/1986, **per la quota totale attuale di 750/1000:**

Mediante Atto di Cessione di diritti del Notaio [REDACTED] in Avellino in data 29/ 4/2010 rep. 87826/32205, **per la quota di 625/1000 dell'intero:**

Mediante atto giudiziario decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Avellino repertorio 593 del 21/9/2010 trascritto ai nn. 14395/19107 il 20/10/2010, Decreto di trasferimento n. 773/2010 emesso per RGE n. 74/2002 per diritti pari ad 1/8 p.lla 1124/8, **per la quota di 125/1000 dell'intero.**

**•5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
E AUTORIZZAZIONI**

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino (vedi data) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico delle unita immobiliare oggetto di causa:

Iscrizione contro del 12/12/1989, registro particolare 1132, registro generale 15024, ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore della Sezione Autonoma di credito fondiario della Banca Nazionale del Lavoro contro, tra gli altri, [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23/7/1942;

su terreni in Quindici individuati al foglio 6 con le particelle 247 e 44/P, particelle su cui è sorto il palazzo entro cui sono ubicati **l'appartamento di p.lla 432/22 e il garage di particella 432/4;**

Iscrizione contro del 23/7/1992, registro particolare 864, registro generale 9735, ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo a favore del Banco di Napoli SPA Filiale di Nola contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il 7/9/1959 e [REDACTED] nata a Napoli il 23/7/1942, sui seguenti beni in Quindici, Foglio 5 particella 677/1, 677/2 e 413; **Foglio 6 particelle 4332/22 e 432/4;**

Trascrizione contro del 19/2/1993, registro particolare 1927 registro generale 2225, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, a favore del Banco di Napoli Spa Filiale di Nola contro [REDACTED] nato a Quindici il 7/9/1959 e [REDACTED] nata a Napoli il 23/7/1942 su beni in Quindici al **foglio 6 particelle 432/22 e 432/4;**

Trascrizione contro del 11/4/2001, Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili registro particolare 4815, registro generale 5508 a favore CAR MAR s.a.s. di [REDACTED]. con sede in Giugliano in Campania contro [REDACTED] nato a Quindici il 8/1/1947 sui seguenti beni in Quindici al foglio 5 per la **quota di 1/8: particella 677/1; particella 677/2 e 413;**(vedi particelle derivate);

Trascrizione contro del 22/5/2002, Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili registro particolare 8522, registro generale 10004 a favore CAR MAR s.a.s. di [REDACTED] & C. con sede in Giugliano in Campania contro [REDACTED] nato a Quindici il 8/1/1947 sui seguenti beni in Quindici al foglio , per la **quota di 1/8: particella 677/1; particella 677/2** (vedi particelle derivate)

Iscrizione del 16/01/2006, registro particolare 208, registro generale 1189, Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Esattoriale a favore della G.E.I. S.P.A. repertorio 71/2006 del 13/1/2006 contro [REDACTED] nato a Quindici il 11/10/1954; sui seguenti beni in Quindici al foglio 5, particella 413/1; particella 677/1; particella 677/2. (vedi particelle derivate)



Iscrizione contro del 23/7/2012, registro particolare 797, registro generale 12401, ipoteca in rinnovazione per ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo a favore della S.G.A. SOCIETA' PER LA GESTIONE ATTIVITA SPA con sede in Napoli e del Banco di Napoli Spa con sede in di Napoli contro [REDACTED] nato a Quindici il 7/9/1959 e [REDACTED] nata a Napoli il 23/7/1942; (vedi pignoramento allegato 5)

Trascrizione contro del 13/2/2013, registro particolare 2443 registro generale 2987, atto esecutivo o cautelare – Trascrizione in rinnovazione di verbale di pignoramento immobili, a favore del Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e della MUTINA SRL con sede in Modena, contro [REDACTED] nato a Quindici il 7/9/1959 e [REDACTED] nata a Napoli il 23/7/1942, [REDACTED] nato a Quindici il 15/8/1940, [REDACTED] nato a San Paolo Belsito (NA) il 18/10/1966 e [REDACTED] nata in Svizzera (EE) il 20/12/1974; (vedi pignoramento allegato 5)

Trascrizione contro del 19/2/2013, registro particolare 2654 registro generale 3246, atto esecutivo o cautelare – Trascrizione in rinnovazione di verbale di pignoramento immobili, a favore della S.G.A. SOCIETA' PER LA GESTIONE ATTIVITA SPA con sede in Napoli e del Banco di Napoli Spa con sede in di Napoli contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il 7/9/[REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23/7/[REDACTED], (vedi pignoramento allegato 5)

(Le visure ipocatastali vanno aggiornate e verificate)

A) Il fabbricato, entro cui è ubicato l'appartamento ed il garage individuati al N.C.E.U. di Quindici con le seguenti:

3. P.lla 432/22, cat. A/2, classe 2, vani 5, rendita Euro 335,70.

4. P.lla 432/4, cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq., rendita Euro 16,11.

È stato autorizzato con :

- Nell'atto di compravendita del Notaio Carlo [REDACTED] in [REDACTED] del 21/12/1982 rep. 14983/2878, con cui la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il 23/7/[REDACTED] acquistava i suddetti immobili, si indica che il fabbricato originario è stato realizzato con **Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Quindici il 10/4/1968 con il numero 2** ed era stato dichiarato abitabile in data 16/2/1971, **(il comune di Quindici non mi ha fornito la suddetta licenza);**

- Rilascio di **Autorizzazione per i lavori di costruzione riparazione e assegnazione contributi al [REDACTED] protocollo generale 2420 protocollo speciale 253 del 20/6/1990;**

B) Il fabbricato, entro cui sono ubicati gli immobili individuati al N.C.E.U. del comune di Quindici con le seguenti:

3. P.lla 1124/8, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 251,77;

4. P.lla 1124/7, cat. A/4, classe 2, vani 5, rendita Euro 165,27.

- Il comune di Quindici ha rilasciato:

Autorizzazione per lavori di costruzione – riparazione – assegnazione contributo prot. speciale n. 24, prot. generale n. 232, del 20/1/1986, per pratica presentata il 16/6/1982, prot. 2113, per i lavori suddetti;

- Il comune di Quindici ha assegnato un:

Contributo integrativo per i lavori di costruzione – riparazione – assegnazione contributo n. 205 prot. speciale, n. 2186 prot. generale del 6/6/1990, per pratica presentata in data 24/10/1987 prot. 4396;

- **DIA n. prot. 8428 del 6/12/2006 su fabbricato di p.lla 677 foglio 5**
(attualmente p.lla 1124/7);



5.2 Individuazione della zona in cui ricade il fabbricato

A) Il fabbricato oggetto di stima individuato al N.C.E.U. del Comune di Quindici (AV) al foglio 5 in cui sono ubicati gli immobili di particelle 1124/7 e 1124/8 e particella 413 ricade in:

zona “R3 – rischio elevato da frana”, in base a quanto previsto dal vigente piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell’Autorità di Bacino centrale della Campania – **carta del rischio frana;**

zona “R4 – Rischio molto elevato idraulico” in base a quanto previsto dal vigente Piano Stralcio per l’Assetto idrogeologico (P.A.I.) dell’Autorità di Bacino centrale della Campania – **carta rischio idraulico;**

in base alla zonizzazione prevista nel vigente Piano Regolatore Generale adottato con D.C.C. n. 4 in data 15/2/1992 con parer di conformità espresso con decreto dell’assessore all’urbanistica delegato della Regione Campania in data 24/10/1994 n. 10259 ed approvato con D.P.G.P. di Avellino n. 40683 del 22/11/1994 in

ZONA “A1” RESIDENZIALE STORICA DI CONSERVAZIONE E SOSTITUZIONE

B) Il fabbricato oggetto di stima individuato al NCEU del Comune di Quindici (AV) al foglio 6 in cui sono ubicate le particelle 432/22 e 432/4 ricade in:

zona “R3 – rischio elevato da frana”, in base a quanto previsto dal vigente piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell’Autorità di Bacino centrale della Campania – carta del rischio frana;

zona “R4 – Rischio molto elevato idraulico” in base a quanto previsto dal vigente Piano Stralcio per l’Assetto idrogeologico (P.A.I.) dell’Autorità di Bacino centrale della Campania – carta rischio idraulico;

in base alla zonizzazione prevista nel vigente Piano Regolatore Generale adottato con D.C.C. n. 4 in data 15/2/1992 con parer di conformità espresso con decreto dell’assessore all’urbanistica delegato della Regione Campania in data 24/10/1994 n. 10259 ed approvato con D.P.G.P. di Avellino n. 40683 del 22/11/1994 in

ZONA “B” DI COMPLETAMENTO

(Per maggiori dettagli vedi certificato rilasciato dal Comune di Quindici in allegato)

PER GLI ONERI VEDI LE OSSERVAZIONI CAPITOLO 6

6) OSSERVAZIONI

1) La piantina catastale della particella 1124/8 al piano primo deve essere integrata in quanto è stato realizzato un tramezzo per la realizzazione di una camera con la conseguente creazione di una zona disimpegno. Il piccolo deposito/legnaia al piano terra, sotto le scale che si collegano al piano primo e il ripostiglio che si colloca al piano ammezzato, alla quale si accede tramite il pianerottolo delle scale suddette, non vengono riportati in pianta. Quindi va presentata una nuova piantina castale presso l’Agenzia del Territorio di Avellino e regolarizzata presso il comune di Quindici. Le suddette superfici non sono state inserite nel calcolo del valore dell’immobile per compensare le spese per la regolarizzazione.

2) Nei grafici che mi sono stati rilasciati presso il comune di Quindici non vi sono piantine del piano ammezzato della p.lla 1124/8, quindi di conseguenza non viene riportato il piccolo ripostiglio,



mentre nel prospetto del cortile interno che viene rappresentato in una DIA presentata al Comune di Quindici nel 2006 con n. prot. 8428, (vedi allegato 6), si vede il ripostiglio in questione. Dato che non vi sono piantine, rilasciate, che raffigurano il piano ammezzato non vi sono elementi concreti ed evidenti per un confronto sull'epoca di realizzazione del ripostiglio, di sicuro al momento del sopralluogo del precedente C.T.U. geometra [REDACTED] avvenuto (anno 1997), il ripostiglio viene indicato.

3) Il cucinino con relativo ripostiglio di p.lla 1124/12, che si collega alla particella 1124/7 è stato acquistato dalla sig.ra Ferrentino Maria Ilaria nata a San Paolo Belsito il 10/6/1986, tramite atto di compravendita del notaio Vincenzo Giordano il 16/4/2012, n. rep. 90410/33819 registrato in Avellino il 8/5/2012 al n. 2533.

4) **Mi occorre precisare che :**

La sig.ra [REDACTED] diventa proprietaria dell'appartamento e del Garage individuati al foglio 6 p.lla 432/2 e 432/4 del Comune di Quindici con i seguenti atti:

- ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO DI COOPERATIVA del Notaio [REDACTED] stipulato il 13/9/1973 n. rep. 18265/2021, registrato in Avellino il 21/9/1973 al n. 3951 e trascritto il 25/9/1973 al n. 13580, con cui la SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA a.r.l. MADONNA DELLE GRAZIE con sede in Quindici, assegna alla sig.ra [REDACTED], che accetta e acquista l'alloggio al 3° piano, numero interno 7, composto di vani 6, compresi gli accessori con il relativo box a pianterreno n. 15, facente parte del fabbricato sito in Quindici alla via Forno loc. Croce.;
- ATTO del notaio Carlo [REDACTED] di Solofra del 21/12/1982, il commissario liquidatore della SOCIETA' COOPERATIVA a.r.l. MADONNA DELLE GRAZIE ha venduto e trasferito alla sig.ra [REDACTED] un appartamento di p.lla 432/22 e di un garage ed p.lla 432/4, in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED].

5) Non è stato possibile reperire la seguente documentazione:

5. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
6. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
7. Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni;
8. Eventuali cause in corso.

6) Le seguenti:

Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Quindici il 10/4/1968 con il numero 2 e dichiarazione di abitabilità in data 16/2/1971;

sono indicazioni trovate nell'atto di compravendita della sig.ra [REDACTED] per l'acquisto dell'appartamento e del garage di p.lla 432/22 e 432/4 ma non mi sono state fornite informazioni riguardante la suddetta licenza dall'U.T.C. del comune di Quindici.

7) La particella 414 è una corte di mq. 83 la cui visura catastale storica indicava che la corte è comune alla particella 415 e ad enti urbani. Al momento del sopralluogo la corte 414 risultava



chiusa con un cancello in ferro, dal cortile interno, tra le altre, si accedeva alle particelle 1124/7 e 1124/8 del foglio 5 del Comune di Quindici (AV).

7) VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Tabella delle **superfici**

Il tutto individuato al N.C.E.U. di Quindici f. 6 p.lla 432/22	Piano 3° Mq.
Abitazione	98
Balconi	21,15
Il tutto individuato al N.C.E.U. di Quindici f. 6 p.lla 432/4	Piano T Mq.
Garage	13,8

Il tutto individuato al N.C.E.U. di Quindici f. 5 p.lla 1124/7	Piano S1 Mq.	Piano T Mq.
Abitazione		92
Cantina	19,0	

Il tutto individuato al N.C.E.U. di Quindici f. 5 p.lla 1124/8	Piano T Mq.	Piano Ammezzato Mq.	Piano 1 Mq.	Piano 2 Mq.
Abitazione			73,0	54
Legnaia sottoscala	3,6			
Ripostiglio su pianerottolo		2,3		
Terrazza				24,8
scala	13			

In definitiva **per gli immobili** oggetto della presente perizia, distinti nel seguente modo si è stimato il seguente valore:

LOTTO N. 1

4) **Gli immobili oggetto di stima individuati al NCEU del Comune di Quindici (AV) al foglio 6 con le particelle 432/22 e 432/4 :**

APPARTAMENTO DI P.LLA 432/22 **€ 80.558,33**

GARAGE DI P.LLA 432/4 **€ 6.900,00**

Quota per intero degli immobili € 87.458,33

(Il primo atto di assegnazione del notaio [REDACTED] dei beni suddetti alla sig.ra [REDACTED] è del 13/9/1973, in seguito è stato stipulato un secondo atto di vendita e trasferimento del notaio Carlo [REDACTED] di Solofra stipulato in data 21/12/1982, in cui si indica la comunione dei beni con [REDACTED])

LOTTO N. 2

5) **Immobile oggetto di stima individuato al N.C.E.U. del Comune di Quindici (AV) al foglio 5 con la particella 1124/7:**

IMMOBILE DI P.LLA 1124/7 **€ 75.110,0**



La quota da sottoporre a vendita è di 2/8 dell'intero di cui:

Quota di 1/8 di [REDACTED];

Quota di 1/8 di [REDACTED] (eredi).

Valore totale dell'immobile Euro 75.110,0/8= € 9.388,75 (valore di 1/8)

c) Quota di [REDACTED] € 9.388,75 (valore di 1/8)

d) Quota di [REDACTED] (eredi) € 9.388,75 (valore di 1/8)

LOTTO N. 3

6) Immobile oggetto di stima individuato al N.C.E.U. del Comune di Quindici (AV) al foglio 5 con la particella 1124/8:

IMMOBILE DI P.LLA 1124/8 € 103.702,0

La quota da sottoporre a vendita è di 2/8 dell'intero di cui:

Quota di 1/8 di [REDACTED];

Quota di 1/8 di [REDACTED] (eredi).

Valore totale dell'immobile Euro 103.702,0/8= € 12.962,75

c) Quota di [REDACTED] € 12.962,75 (valore di 1/8)

d) Quota di [REDACTED] (eredi) € 12.962,75 (valore di 1/8)

Sicuro di aver risposto in modo esaustivo al mandato conferitomi dal **Giudice per le esecuzioni immobiliari Dott.sa Michela Palladino**, consegno la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio per la stima dell'immobile sopradescritto che si compone di n. 20 pagine oltre la scheda sintetica e gli allegati. L.C.S.

Tanto si doveva per incarico ricevuto.

Manocalzati lì 10/1/2016

Il C.T.U.
Architetto Beniamino FRANCHILINO



ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA

ALLEGATO 1. Piante

ALLEGATO 2- Rilievo fotografico.

ALLEGATO 3. Ricevute di ritorno e pec degli avvisi di inizio operazioni peritali –
Ricevute delle PEC e raccomandate d'invio perizia di consulenza tecnica d'ufficio

ALLEGATO 4. Verbali di sopralluogo.

ALLEGATO 5. Documenti richiesti all'ufficio del Catasto e alla Conservatoria dei
RR.II. di Avellino:

- Visure catastali;
- Visure delle planimetrie catastali;
- Visure ipocatastale.

ALLEGATO 6. Documenti rilasciati dal comune di Quindici

ALLEGATO 7. Atto di compravendita di Ferrentino Eleonora e Ferrentino Maria Ilaria

Manocalzati 10/1/2016

Il C.T.U.
Architetto Beniamino FRANCHILINO

A
L
L
E
G
A
T
I

