

# **TRUBUNALE DI AVELLINO**

**G.E. Dott. Gaetano Guglielmo**

---

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. REG. GEN. E. 88/2018**

**PROMOSSA DA**

**I. S. P. P. s.p.a**

**contro**

**E. s.r.l.**

---

Redatta: Arch. Donatello Montano

## RELAZIONE TECNICA

Ill.mo Sig. G.E. dott. Guglielmo Gaetano,

Il sottoscritto Arch. Donatello Montano, nato ad Avellino il 21/06/1967 ed ivi residente alla Via Guido Festa N.5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n.841 è stato nominato consulente tecnico, nella procedura di espropriazione immobiliare, promossa da Intesa S. P. P. s.p.a. contro E. s.r.l. “ *Il G.E affida all'esperto l'incarico di :*

- a) *descriva gli immobili pignorati, alla stregua della documentazione ipocatastale in atti e sulla base del riscontro della continuità delle trascrizioni, indicandone il comune, la località, la via, il numero civico, il piano e l'interno ove essi si trovano – indicandone la relativa superficie in mq., i confini ed i dati catastali di riferimento - attuali ed, eventualmente, di riferimento -, previa verifica della loro rispondenza con quelli indicati nell'atto di pignoramento; indicare, qualora gli immobili non risultino accatastati i dati catastali del suolo sul quale essi risultino costruiti;*
- b) *indicare quale sia l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente per gli immobili in questione, altresì specificando quella concretamente in atto ove difforme;*
- c) *verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, e riferire in ordine all'eventuale sussistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri;*
- d) *indicare se gli immobili sono liberi od occupati, specificando, in quest'ultimo caso, da chi ed a quale titolo;*
- e) *riferire in ordine alla possibilità di vendere detti immobili in un unico o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla specifica indicazione della composizione di ciascun lotto, previa verifica della possibilità di separata individuazione catastale dei lotti medesimi;*
- f) *determinare il valore degli immobili o dei singoli lotti, tenendo conto degli eventuali diritti reali di godimento a favore di terzi su di lui gravanti, specificando*

*il criterio di stima utilizzato, nel caso di procedura contro più debitori, specificare per ciascun lotto il o i proprietari dei beni immobili che ne fanno parte;*

*g) allegare alla perizia di stima una planimetria degli immobili o copia della planimetria catastale, nonché i certificati catastali qualora quelli esistenti non siano completi o aggiornati, nonché specificare, in una sezione conclusiva e riassuntiva della relazione, la consistenza degli immobili, l'ubicazione, i confini i dati catastali, la provenienza dei beni ed il loro valore.*

*Il G.E. fissa l'anticipo al consulente in €. 500,00 e decreta che detta somma venga corrisposta dal creditore procedente. L'esperto, autorizzato dal Giudice, ritira dal fascicolo i documenti di causa per farne copia, per poi restituirli in cancelleria.*

*Il G.E. rinvia all'udienza del 24/06/2019."*

|                     |
|---------------------|
| <b>- PREMESSA -</b> |
|---------------------|

I beni sottoposti a pignoramento, come risulta dagli atti, sono costituiti da:

- 1) Abitazione in villino bifamiliare sito in M. I. ) alla Via A. M. n° realizzato su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo, il tutto individuato nel N.C.E.U. al foglio , particella sub .
- 2) Box auto ubicato al piano seminterrato del villino individuato nel N.C.E.U. al foglio , particella sub
- 3) Abitazione in villino bifamiliare sito in M.I. alla Via realizzato su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo, il tutto individuato nel N.C.E.U. al foglio , particella sub .
- 4) Box auto ubicato al piano seminterrato del villino individuato nel N.C.E.U. al foglio , particella sub

I beni sopraelencati con i **numeri 1-2-3-4** sono di proprietà per 1000/1000 della E. s.r.l. con sede in M. I. alla via B.e n.

Inoltre dai certificati catastali gli immobili pignorati risultano classificati:

**il bene numero 1**, nella categoria classe consistenza vani Rendita di € ed è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale dell' unità stessa che risulta corretta per poter individuare il bene.

**il bene numero 2** nella categoria C classe consistenza mq Rendita di € ed è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale dell' unità stessa che risulta corretta per poter individuare il bene.

**il bene numero 3** nella categoria classe consistenza vani Rendita di € ed è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale dell' unità stessa che risulta corretta per poter individuare il bene.

**il bene numero 4** nella categoria C classe consistenza mq Rendita € e ed è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale dell' unità stessa che risulta corretta per poter individuare il bene.

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>- SOPRALLUOGO -</b></p> |
|-----------------------------------------------------------|

Il sopralluogo è stato fissato dal sottoscritto C.T.U. in data 27/02/2019 alle ore 12,00 dinanzi l'ingresso del villino bifamiliare oggetto del pignoramento per l'inizio delle operazioni peritali. A tale sopralluogo era presente il signor A. N. legale rappresentante della E. s.r.l. il quale mi faceva accedere a tutti i beni sopra descritti oggetto di pignoramento ossia i beni numero 1-2-3-4 dove in ognuno di quali ho effettuato un rilievo metrico e fotografico,

Nei giorni successivi lo scrivente C.T.U. arch. Donatello Montano si è recato presso L'U.T.C. del Comune di M. I. (AV) per poter attingere tutte le notizie urbanistiche e gli atti progettuali assentiti, attinenti agli immobili in oggetto del pignoramento, successivamente tale documentazione è stata prodotta da parte dell'U.T.C. in fotocopia e risulta allegata alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

## -Concessioni Amministrative-

-

Per ciò che riguarda le concessioni amministrative tutti i beni **numero 1 e numero 2 numero 3 e numero 4** sono stati realizzati con concessione edilizia n. del fio con successiva variante n. del 25 2011 rilasciate dal Comune di M. I. tutte allegate alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

## -VENDITA IN PIU LOTTI-

Dopo aver esaminato tutti i beni sottoposti a pignoramento, ho potuto constatare che c'è la possibilità di effettuare la vendita in più lotti e precisamente in due lotti. Il primo lotto costituito dal bene **numero 1 e numero 2**, che corrispondono all'abitazione in villino bifamiliare sito in M. I. alla Via realizzato su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo e al box auto ubicato al piano seminterrato dello stesso villino il secondo lotto invece corrispondente con il bene **numero 3 e numero 4** che è costituito da un Abitazione in villino bifamiliare sito in M. I. realizzato su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo e al box auto ubicato al piano seminterrato dello stesso villino. Quindi successivamente suddividerò i beni in due lotti e precisamente **LOTTO A e LOTTO B**

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

### LOTTO A

Il **lotto A** è costituito da un villino bifamiliare con box- garage ubicato al piano seminterrato con annesso giardino di pertinenza.

Il villino e il garage di che trattasi si sviluppano su una pianta rettangolare con un piano terra e un primo piano sul lato principale ed un piano semi-interrato sul lato posteriore dove è ubicato il garage, realizzato nel Comune di M. alla via A. M.

La struttura portante del villino bifamiliare è stata realizzata con pilastri in c.a. , la tompagnatura perimetrale è a cassa vuota in laterizi , i solai sono in latero-cemento (vedi foto 2-4).

Dal sopralluogo svolto ho potuto appurare che l'unità abitativa è realizzata su tre livelli (piano seminterrato-terra –primo- secondo mansardato ), collegati tra loro da un scala interna. L'accesso quindi al villino avviene dal un piccolo cancelletto che da direttamente su un piccolo giardino (vedi foto 1 ) dove si entra mediante una porta e vi si accede al piano terra (zona giorno) composto da un salone, cucina e bagno (vedi foto 5-8), mediante la scala interna si accede al primo piano (zona notte) composta da tre camere da letto e da due bagno (vedi foto 9-12), ), infine anche nel piano seminterrato vi si accede mediante una scala interna (vedi foto 13) dove vi è una zona adibita a tavernetta con la presenza anche di un bagno (vedi foto 14-16)

Le rifiniture all'interno dell'unità abitativa possono considerarsi di ottima qualità difatti ho riscontrato che in tutti gli ambienti è presente una pavimentazione in maiolicato e monocottura di vari colori, le pareti sono tutte tinteggiate con pittura lavabile in vari colori, il rivestimento di piastrelle (cm 20x20) presenti in tutti i bagni arriva fino al soffitto dove vi sono vaso e lavabo, gli infissi sono tutti in legno con vetro camera. Gli impianti sono quelli per civile abitazione (idrico-elettrico), l'impianto di riscaldamento presente è a pavimento al piano terra e al primo piano mentre è tradizionale nel piano seminterrato.

Si riportano di seguito le dimensioni di ciascun ambiente sopra menzionato:

#### **Superficie utile abitabile piano seminterrato**

Tavernetta..... mq.73.52

bagno.....mq. 5.53

**Totale S.U.A .....mq. 79,05**

#### **Superficie utile abitabile piano terra**

salone... .....mq.59.46

cucina.....mq.19.98

bagno.....mq. 7.03

**Totale S.U.A .....mq. 86,47**

### **Superficie utile abitabile piano primo**

corridoio..... mq. 15.00

Camera letto 1.....mq. 17.10

Camera letto 2.....mq. 20.00

Camera letto 3.....mq. 15.12

bagno.....mq. 3.60

bagno1.....mq 7.93

**Totale S.U.A .....mq. 78,75**

**Totale S.N.R.....mq.58.92**

Sommando le superfici utili abitabili di tutti i piani calcolate precedentemente avremo quindi che la superficie totale del villino bifamiliare è:

**mq(79.05+86.47+78.75)= 244.27 mq**

Mentre la superficie non residenziale è di **mq 58.92**

### **Sistemazione delle aree circostanti il villino**

L'intero villino risulta delimitato con recinzione in mattoni in tufo alta circa 1,50 m., che si sviluppa lungo tutti e quattro i lati.

La pertinenza del villino risulta articolata da una grande aiuola sul lato principale e quello laterale (vedi foto17-18) mentre nella parte posteriore vi è un uscita pedonale e l'accesso del garage .

La superficie complessiva che si sviluppa intorno al villino bifamiliare è di **mq 253**

## **GARAGE**

Il garage è ubicato nel piano seminterrato del villino e vi si accede sia dalla tavernetta tramite una porta che collega i due ambienti, sia dal cancello carrabile posizionato posteriormente (vedi foto 19).

E' dotato di una saracinesca metallica basculante, che ne garantisce l'accesso alle autovetture . Al suo interno le pareti e il soffitto risultano completamente pitturate , vi è una pavimentazione in monocottura ed è presente l'impianto elettrico (vedi foto 20-21) .

La superficie totale utile è di **mq 17.34**

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| <h2><b>STIMA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO</b></h2> |
|--------------------------------------------------------------|

Il criterio che si adotta per la stima dell'immobile è quello della stima sintetica comparativa, prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, le quotazioni di riferimento dell'Agenzia del Territorio, l'andamento del mercato immobiliare, nonché il tipo di struttura dell'edificio e il grado di rifinitura.

Il valore di mercato, considerando la recente costruzione, le rifiniture di ottima qualità e l'ubicazione in un'area residenziale semi-periferica, il villino infatti è situato in una lottizzazione dove sono presenti altre villette a schiera, varia da **€/mq. 15000,00** a **€/mq. 17000,00**.

Nel nostro caso si assume prudenzialmente, in relazione all'anno di costruzione, alle attuali rifiniture e all'ubicazione del villino , il prezzo di **€/mq. 1600,00**.

Per la superficie non abitativa o S.N.R. il prezzo è di un 1/3 della S.U.A, quindi il prezzo è di **€/mq. 533,00**.

Infine per ciò che concerne l'area esterna che delimita l'intero villino considerando l'ottima sistemazione e la recinzione dello stesso avrà prudenzialmente un prezzo di **€/mq. 200.00**.

Analogamente per il garage ho adottato i stessi parametri sopraindicati per la stima del villino e quindi considerando che il valore di mercato varia da €/mq. 900,00 a €/mq. 1100,00 nel nostro caso si assume prudenzialmente, il prezzo di €/mq. 1000,00.

Pertanto avremo i seguenti valori :

Superficie utile residenziale.....mq.244,27 x €/mq.1600,00 = €390.832,00  
 Superficie utile non residenziale.....mq.58,92 x €/mq.533,00 = €31.404,36  
 Garage.....mq.17,34 x €/mq. 1000,00 = € 17.340,00  
 Area circostante il villino.....mq. 253 x €/mq. 200,00 = € 50.600,00  
**VALORE TOTALE .....€ 490.176,36**

**Pertanto l'intero valore dei beni stimati ammonta ad € 490.176,36**

#### **- RIEPILOGO VALORE DEL BENE STIMATO -**

In merito alla vendita del villino e del garage come detto in precedenza si può procedere all'individuazione del **lotto A** composto da un villino bifamiliare con aree di pertinenza e dal garage per un valore di **€ 490.176,36**.

| DESCRIZIONE IMMOBILE DA VENDERE                                                                                | VALORE              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>villino con garage</b> , N.C.E.U. Comune di M. I. F. p.lla sub<br>- cat.A/7 – R.C. € e sub - cat.C/6-R.C. € | <b>€ 490.176,36</b> |

Lo scrivente resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino 27/03/2019

IL C.T.U.  
architetto Donatello Montano

Si allega:

- A- rilievo fotografico
- B- planimetrie scala 1/200
- C- documentazione amministrativa ( concessione edilizia )
- D- relazione dati sensibili
- E- scheda sintetica
- F- scheda sintetica dati sensibili
- G- parcella

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

### LOTTO B

Il **lotto A** è costituito da un villino bifamiliare con box- garage ubicato al piano seminterrato con annesso giardino di pertinenza.

Il villino e il garage di che trattasi si sviluppano su una pianta rettangolare con un piano terra e un primo piano sul lato principale ed un piano semi-interrato sul lato posteriore dove è ubicato il garage realizzato nel Comune di M. I. alla via A. M. n..

La struttura portante del villino bifamiliare è stata realizzata con pilastri in c.a. , la tompagnatura perimetrale è a cassa vuota in laterizi , i solai sono in latero-cemento (vedi foto 1-3).

Dal sopralluogo svolto ho potuto appurare che l'unità abitativa è realizzata su tre livelli (piano seminterrato-terra –primo- secondo mansardato ), collegati tra loro da un scala interna. L'accesso quindi al villino avviene dal un piccolo cancelletto che da direttamente su un piccolo giardino (vedi foto 4 ) dove si entra mediante una porta e vi si accede al piano terra (zona giorno) dove si entra mediante una porta e vi si accede al piano terra (zona giorno) composto da un salone, cucina e bagno (vedi foto 5-8), mediante la scala interna si accede al primo piano (zona notte) composta da tre camere da letto e tre bagni (vedi foto 9-14), ), infine anche nel piano seminterrato vi si accede mediante una scala interna (vedi foto 16)dove vi è una zona adibita a tavernetta con la presenza anche di un bagno (vedi foto 15-16)

Le rifiniture all'interno dell'unità abitativa possono considerarsi di ottima qualità difatti ho riscontrato che in tutti gli ambienti è presente una pavimentazione in maiolicato e monocottura di vari colori, le pareti sono tutte tinteggiate con pittura lavabile in vari colori, il rivestimento di piastrelle (cm 20x20) presenti in tutti i bagni arriva fino al soffitto dove vi sono vaso e lavabo, gli infissi sono tutti in legno con vetro camera Gli impianti sono quelli per civile abitazione (idrico-elettrico),

l'impianto di riscaldamento presente è a pavimento al piano terra e il primo piano mentre è tradizionale nel piano seminterrato.

Si riportano di seguito le dimensioni di ciascun ambiente sopra menzionato:

#### **Superficie utile abitabile piano seminterrato**

Tavernetta..... mq.67,27

bagno.....mq. 5,40

**Totale S.U.A .....mq. 72,67**

#### **Superficie utile abitabile piano terra**

salone... .....mq.65,16

cucina.....mq.18,20

bagno.....mq. 3,47

**Totale S.U.A .....mq. 86,83**

#### **Superficie utile abitabile piano primo**

Corridoi..... mq. 25,67

Camera letto 1.....mq. 19,50

Camera letto 2.....mq. 12,86

Camera letto 3.....mq. 13,82

Bagno1..... mq. 7,54

Bagno 2.....mq 4,25

Bagno 3.....mq 4,25

Guardaroba.....mq 12,07

Ripostiglio.....mq 5,12

**Totale S.U.A .....mq. 105,75**

**Totale S.N.R.....mq.53,32**

Sommando le superfici utili abitabili di tutti i piani calcolate precedentemente avremo quindi che la superficie totale del villino bifamiliare è:

**mq(72.67+86.83+105.75)= 265.25 mq**

Mentre la superficie non residenziale è di **mq 53.32**

### **Sistemazione delle aree circostanti il villino**

L'intero villino risulta delimitato con recinzione in mattoni in tufo alta circa 1,50 m., che si sviluppa lungo tutti e quattro i lati.

La pertinenza del villino risulta articolata da una grande aiuola sul lato principale e quello laterale (vedi foto17-18) mentre nella parte posteriore vi è un'uscita pedonale e l'accesso del garage .

La superficie complessiva che si sviluppa intorno al villino bifamiliare è di **mq 253**

### **Garage**

Il garage è ubicato nel piano seminterrato del villino e vi si accede sia dalla tavernetta tramite una porta che collega i due ambienti, sia dal cancello carrabile posizionato posteriormente (vedi foto 19).

E'dotato di una saracinesca metallica basculante, che ne garantisce l'accesso alle autovetture . Al suo interno le pareti e il soffitto risultano completamente pitturate , vi è una pavimentazione in monocottura ed è presente l'impianto elettrico (vedi foto 20-21) .

La superficie totale utile è di **mq 34.68**

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| <b>STIMA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO</b> |
|-----------------------------------------------------|

Il criterio che si adotta per la stima dell'immobile è quello della stima sintetica comparativa, prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili,

le quotazione di riferimento dell'Agenzia del Territorio, l'andamento del mercato immobiliare, nonché il tipo di struttura dell'edificio e il grado di rifinitura.

Il valore di mercato, considerando la recente costruzione, le rifiniture di ottima qualità e l'ubicazione in un'area residenziale semi-periferica, il villino infatti è situato in una lottizzazione dove sono presenti altre villette a schiera, varia da €/mq. 15000,00 a €/mq. 17000,00.

Nel nostro caso si assume prudenzialmente, in relazione all'anno di costruzione, alle attuali rifiniture e all'ubicazione del villino, il prezzo di €/mq. 1600,00.

Per la superficie non abitativa o S.N.R. il prezzo è di un 1/3 della S.U.A., quindi il prezzo è di €/mq. 533,00.

Infine per ciò che concerne l'area esterna che delimita l'intero villino considerando l'ottima sistemazione e la recinzione dello stesso avrà prudenzialmente un prezzo di €/mq. 200,00.

Analogamente per il garage ho adottato i stessi parametri sopraindicati per la stima del villino e quindi considerando che il valore di mercato varia da €/mq. 900,00 a €/mq. 1100,00 nel nostro caso si assume prudenzialmente, il prezzo di €/mq. 1000,00.

Pertanto avremo i seguenti valori :

|                                                                       |                            |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Superficie utile residenziale.....mq.265,25 x €/mq.1600,00 =</b>   | <b>€.424.400,00</b>        |
| <b>Superficie utile non residenziale.....mq.53,32 x €/mq.533,00 =</b> | <b>€.28.419,56</b>         |
| <b>Garage.....mq.34,68 x €/mq. 1000,00 =</b>                          | <b>€. 34.680,00</b>        |
| <b>Area circostante il villino.....mq. 253 x €/mq. 200,00 =</b>       | <b><u>€. 50.600,00</u></b> |
| <b>VALORE TOTALE .....</b>                                            | <b>€. 538.099,56</b>       |

**Pertanto l'intero valore dei beni stimati ammonta ad €. 538.099,56**

**- RIEPILOGO VALORE DEL BENE STIMATO -**

In merito alla vendita del villino e del garage come detto in precedenza si può procedere all'individuazione del **lotto B** composto da un villino bifamiliare con aree di pertinenza e dal garage per un valore di **€. 538.099,56**.

| DESCRIZIONE IMMOBILE DA VENDERE                                                                       | VALORE               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>villino con garage</b> , N.C.E.U. Comune di M. I. F.p.lla sub - cat. – R.C. €. e sub - cat.-R.C. € | <b>€. 538.099,56</b> |

Lo scrivente resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino 27/03/2019

IL C.T.U.  
architetto Donatello Montano

Si allega:

- A- rilievo fotografico
- B- planimetrie scala 1/200
- C- documentazione amministrativa ( concessione edilizia )
- D- relazione dati sensibili
- E- scheda sintetica
- F- scheda sintetica dati sensibili
- G- parcella