

Ing. Domenico Ianniciello

Via Serrone

83040 Flumeri (AV)

TL.0825/443360

Cell.338/2025704

Email: dianniciello@libero.it

Email: domenico.ianniciello@ingpec.eu

TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO

SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONI

Ill.mo

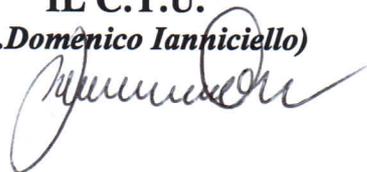
**Sig. Giudice D/ssa Maria BOTTONI, G.E. nella Procedura di
espropriazione immobiliare N. 41/08 R.G.E.**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI E
DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA**

Flumeri, li 03.05.2010

**IL C.T.U.
(ing. Domenico Ianniciello)**



TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO
SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONI

Ill.mo

Sig. Giudice d/ssa Maria BOTTONI, G.E. nella procedura di espropriazione immobiliare N. 41/08 R.G.E. promossa dalla società Banco di Napoli S.p.A. contro

[REDACTED]

, [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

nonché ai terzi proprietari, [REDACTED]

[REDACTED]

,

[REDACTED]

in proprio e quale erede di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Premessa

Con verbale di conferimento di incarico di stima dell'11.02.2010 la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Domenico Ianniciello, residente in Flumeri alla via Serrone ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino col n.637, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare N. 41/08 R.G.E., promosso dalla società Banco di Napoli S.p.A., contro

, nonché contro i terzi acquirenti, sigg.

Nella stessa udienza dell'11.02.2010 lo scrivente C.T.U. prestava il giuramento di rito ed accettava l'incarico affidato di **procedere, previa verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del c.p.c., secondo i quesiti dal n.4 al n.12 di cui al verbale di conferimento dell'incarico.**

Dagli atti di causa si evince che gli immobili pignorati consistono essenzialmente in:

- 1) Piena proprietà, per quota di diritti pari a 750/1000, del sig. [REDACTED], come innanzi generalizzato, e per la restante quota pari a 250/1000, della s/ra [REDACTED], come innanzi generalizzata, con relative dipendenze, pertinenze, accessori e con quant'altro vi esista attualmente o vi sia in seguito introdotto e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione che segue, della porzione di fabbricato urbano sito alla via Francesco Tedesco, riportato in catasto al foglio n.6 del Comune di Taurasi, particella n.248/2, piano 1-S1, cat.C3, cl.2^, mq.497, RC € 770,04 con ogni sua accessione, accessorio, dipendenza e pertinenze, così come gravato da ipoteca giudiziale in favore dell'istituto pignorante, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 27.04.1995 ai nn.5816/408;
- 2) Piena proprietà, per quota di diritti pari a 500/1000, del sig. [REDACTED], come innanzi generalizzato, e per la restante quota pari a 500/1000, della s/ra [REDACTED], come innanzi generalizzata, con relative dipendenze, pertinenze, accessori e con quant'altro vi esista attualmente o vi sia in seguito introdotto e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione che segue, della porzione di fabbricato urbano sito alla via Francesco Tedesco, riportato in catasto al foglio n.6 del Comune di Taurasi, particella n.248/7, piano S1,

cat.A2, cl.2[^], vani 0,5, RC € 36,15 con ogni sua accessione, accessorio, dipendenza e pertinenze, così come gravato da ipoteca giudiziale in favore dell'istituto pignorante, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 27.04.1995 ai nn.5816/408;

3) Proprietà, per quota di diritti pari ad 1/3, del sig. ██████████, come innanzi generalizzato, con relative dipendenze, pertinenze, accessori e con quant'altro vi esista attualmente o vi sia in seguito introdotto e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione che segue, della porzione di fabbricato urbano sito alla via Francesco Tedesco, riportato in catasto al foglio n.6 del Comune di Taurasi, particella n.248/10, piano 1, cat.A4, cl.1[^], vani 1,5, superficie catastale mq.29, R.C. € 50,35 e particella 248/11, piano 1, cat.A4, cl.2[^], vani 4, superficie catastale mq.85, R.C. € 289,22, entrambi emergenti dalla originaria particella n.248/3, giusta variazione del 31.10.2007, n.9147.1/2007, prot.n.AV 0256429 (divisione-diversa attribuzione degli spazi interni) con ogni sua accessione, accessorio, dipendenza e pertinenze.

4) Proprietà, per quota di diritti pari ad 1/3, della sig/ra ██████████, come innanzi generalizzata, con relative dipendenze, pertinenze, accessori e con quant'altro vi esista attualmente o vi sia in seguito introdotto e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione che segue, della porzione di fabbricato urbano sito alla via Altobello, 4, riportato in catasto al foglio n.6 del Comune di Savignano Irpino, particella n.118/2, piano T, cat.C2, cl.1[^], mq.41, R.C. € 63,52 con ogni sua accessione, accessorio, dipendenza e pertinenze.

5) Proprietà esclusiva della terza acquirente S/ra ██████████, come innanzi generalizzata, giusto atto di compravendita per Notar Luisa Romei del 30.09.1996, rep.n.21251, racc.n.7352, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 30.10.1996, con relative dipendenze, pertinenze, accessori e con quant'altro vi esista

attualmente o vi sia in seguito introdotto e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione che segue, porzione di fabbricato sito in Savignano Irpino, in catasto al foglio n.6 , particella n.263/6, piano T, cat.A4, cl.3^, vani 3,5, superficie catastale mq.38 R.C. € 150,03, emergente dalle originarie particelle n.263/3 e 263/4, giusta variazione del 16.09.1998, n.A02914.1/1998 (fusione-diversa attribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-variazione toponomastica-variazione della destinazione) con ogni sua accessione, accessorio, dipendenza e pertinenze, così come gravato da ipoteca giudiziale in favore dell'istituto pignorante, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 13.08.1996 ai nn.9530/743;

- 6) Proprietà, per una quota di diritti pari a 4/6 della terza acquirente S/ra [REDACTED], in proprio e quale erede del terzo acquirente sig. [REDACTED], nonché per quote pari ad 1/6 ciascuno dei sigg. [REDACTED] [REDACTED], come innanzi generalizzati, quali eredi del succitato terzo acquirente [REDACTED], giusto atto di compravendita per Notar Luisa Romei del 30.09.1996, rep.n.21252, racc.n.7353 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 30.10.1996, con relative dipendenze, pertinenze, accessori e con quant'altro vi esista attualmente o vi sia in seguito introdotto e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione che segue, porzione di fabbricato sito in Savignano Irpino alla via Valle D'Aosta n.3, in catasto al foglio n.6 , particella n.263/5, piano T, cat.A4, cl.3^, vani 5,5, superficie catastale mq.69, R.C. € 235,76, emergente dalle originarie particelle n.263/1 e 263/2, giusta variazione del 16.09.1998, n.A02915.1/1998 (fusione-diversa attribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-variazione toponomastica-variazione della destinazione) con ogni sua accessione, accessorio, dipendenza e pertinenze, così

come gravato da ipoteca giudiziale in favore dell'istituto pignorante, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 13.08.1996 ai nn.9530/743;

Verificata la completezza della documentazione di cui al 2° comma dell'art.567 del c.p.c, e sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti in sito, il sottoscritto, ha constatato che relativamente all'immobile di cui al punto 1), sito in Taurasi alla via Francesco Tedesco con accesso da via Della Repubblica, individuato in catasto al foglio n.6, particella 248/2 sussiste un'erronea consistenza catastale, e precisamente :

- Dagli atti, planimetria e visura catastale (allegati), acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 17.02.2010, si evince che l'immobile, particella 248/2, è costituito da un primo piano (laboratorio di arti e mestieri (ristorante)) e da un piano sottostrada (cantina) della consistenza di mq.497, di proprietà per 750/1000 di [REDACTED] e per 250/1000 di [REDACTED];
- La suddetta cantina, presso l'Agenzia del Territorio di Avellino, risulta anche individuata con la particella 248/13 , come da visura storica acquisita in data 11.03.2010 (allegata), di proprietà per 667/1000 di [REDACTED] [REDACTED], per 167/1000 di [REDACTED] e 166/1000 di [REDACTED];

Dagli accertamenti esperiti, detti immobili, ristorante e cantina, unitamente al vano ricavato sotto il palco della sala cinematografica, oltre il terrazzo sovrastante il ristorante e le aree scoperte intorno al fabbricato, sono pervenuti per ½ a [REDACTED] [REDACTED] e per ½ a [REDACTED] con atto di donazione e divisione per notar Antonio De Feo del 29.05.1976, trascritto ad Avellino il 28.06.1976 ai nn.7787/7239;

Successivamente con atto per Notar Pellegrino D'Amore del 09.07.1984 la signora [REDACTED], in comunione dei beni con [REDACTED], acquista da [REDACTED]

██████ la quota pari ad ½ del locale ristorante con annesso aree scoperte e locale sottostante la sala cinematografica;

I locali cantina restano pertanto per ½ a ██████████ e per ½ a ██████████;

Successivamente con atto per Notar Antonio De Feo del 20.11.1998 rep.88399, raccolta n.25429, registrato in Ariano Irpino il 02.12.1998 al n.1506, ██████████

vende la sua quota di ½, costituita da un vano derivante dall'intero per divisione di fatto, perfezionata da usucapione, in virtù della quale, esso venditore si attribuiva la porzione pari alla sua quota, a ██████████ (deceduto il

23.03.2009), in comunione legale con la coniuge ██████████; Tale porzione, si

legge nell'atto : " viene trasferita per la piena ed esclusiva proprietà, libera da pesi, censi, servitù, ipoteche comunque pregiudizievoli, ad eccezione delle limitazioni risultanti dalla obiettiva situazione dei luoghi e dell'ipoteca giudiziale, per £ 65.000.000, conseguente a decreto ingiuntivo, emesso dal Presidente del tribunale di Ariano Irpino il 7 Gennaio 1995, ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Avellino il 27 Aprile 1995 al numero 5816 del registro d'ordine ed al numero 408 di formalità a favore del Banco di Napoli S.p.A. ed a carico dei coniugi ██████████ ; tale formalità, infatti, interessa anche il locale in oggetto soltanto per l'inesistenza di sentenza che ne accerti e dichiari la perfezionata usucapione; di tanto, l'acquirente si dichiara a completa conoscenza."

Successivamente con atto per Notar Vito Antonio Sangiuolo del 20.07/2009 rep.59.815, raccolta n.20.343, registrato a Benevento il 23.07.2009 al n.3491, ██████████

vende a ██████████ la sua quota di ½, derivante dall'intero di consistenza catastale di mq.115, sostanziate in un locale di minori dimensioni residue dall'intero per differenza di quanto venduto ad ██████████ con atto Notar Antonio De Feo innanzi citato, e ciò per usucapione non dichiarata giudizialmente ma dalle controparti riconosciuta nel citato atto Notar Antonio De Feo; Censito in catasto al foglio n.6 del

Comune di Taurasi, particella n.248/13, via Della Repubblica s.n.c., p.S1, cat.C/2, cl.1, cons.115 mq.,R.C. € 160,36.

Dalla visura storica dell'immobile in questione (cantina), acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data 11.03.2010, si evince che l'immobile, particella 248/13 è derivante dalla divisione della particella n.248/8 giusta divisione del 13.12.2007 n.12679.1/2007 in atti dal 13.12.2007 (prot.n.AV03095515) a sua volta derivante dal frazionamento della particella 248/1, del 13.12.2004 n.52463.1/2004 in atti dal 13.12.2004 (prot.n.AV0304581).

Il Banco di Napoli con nota n.2665/2008/ac del 18.12.2008 ad oggetto "██████████
██████████ - Ipoteca giudiziale del 27.04.1995 RR.II.Avellino mn.408/5816", indirizzata al prof.avv.██████████ che Lo stesso con nota raccomandata A/R mi ha fatto pervenire in uno con Sua nota di chiarimenti (allegati), ha prestato assenso alla cancellazione dell'ipoteca giudiziale limitatamente all'unità immobiliare in Taurasi (AV) distinta nel NCEU al foglio n.6, particella 248/1.

Viste anche le note dell'Avv.██████████, procuratore della parte procedente, del 09.03.2010 e 18.03.2010 (allegate).

Per quanto innanzi, stante la discordanza catastale dei locali "cantina", e l'avvenuta cancellazione dell'ipoteca, da parte del procedente, sulla particella 248/1 e quindi sulla sua derivata 248/13, il sottoscritto procede a redigere la presente C.T.U., in ottemperanza dei summenzionati questi, relativamente agli immobili come di seguito denominati, con esclusione di detti locali "cantina":

1) IMMOBILE N° 1 : sito in Taurasi (AV) alla via Della Repubblica, costituito dai locali della ex sala ristorante con soprastante terrazzo, scala esterna di accesso ed aree scoperte (corte) pertinenziali e di accesso a detti locali, oltre a tre tettoie provvisoriale su esse insistenti, in catasto al foglio di mappa n.6 particella n.248/2, escluso i locali "cantina";

- 2) IMMOBILE N° 2 : sito in Taurasi (AV) alla via Della Repubblica, costituito dai locali deposito sottostanti la sala cinematografica particella n.248/7 dello stesso foglio di mappa n.6 con diritti alla corte (aree scoperte) pertinenziale e di accesso a detti locali;
- 3) IMMOBILE N° 3 : sito in Taurasi (AV) alla via Della Repubblica, costituito da un monocale, in catasto al foglio di mappa n.6 particella n.248/10, e da un appartamento adiacente, particella n.248/11, entrambi emergenti dalla originaria particella n.248/3;
- 4) IMMOBILE N° 4: sito in Savignano Irpino (AV) alla via Toscana,16, consistente in un locale deposito, in catasto al foglio di mappa n.6 particella n.118/2;
- 5) IMMOBILE N° 5 : sito in Savignano Irpino (AV) alla via Liguria,4, appartamento al piano seminterrato, in catasto al foglio di mappa n.6 particella n.363/6;
- 6) IMMOBILE N° 6: sito in Savignano Irpino (AV) alla via Valle D'Aosta,3, appartamento al piano terra e sottotetto, in catasto al foglio di mappa n.6 particella n.363/5;

Trattandosi di diversi immobili, si è proceduto alla descrizione e valutazione degli stessi (in ottemperanza dei quesiti dal n.4 al n.12 di cui al verbale di conferimento dell'incarico), per singolo immobile, riportando poi alla fine un quadro riepilogativo finale :

1. IMMOBILE N° 1

1.4. Descrizione, ubicazione, caratteristiche e consistenza dell'immobile:

1.4.1. **Descrizione** : L'immobile, individuato in catasto con la particella n.248/2 del foglio n.6 del Comune di Taurasi, è costituito essenzialmente da un primo piano , destinato a ristorante ed attività commerciale, ma utilizzato in parte ad abitazione dai proprietari e dal figlio ██████████ ██████████, ed in parte non utilizzato, con sovrastante terrazzo scala

esterna ed aree scoperte (corte) al piano terra sulle quali insistono tre tettoie di cui due in struttura in ferro con tamponature e copertura in lamiera metallica preverniciata ed una in muratura di blocchetti con copertura pure in lamiera metallica preverniciata, il tutto con accesso da via Della Repubblica. L'immobile suddetto, unitamente ad altri immobili (locali sottostanti la sala cinematografica e sala cinematografica) fa parte di un'unica struttura in cemento armato realizzata con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Taurasi su parere dell'apposita commissione, espresso nella seduta del 29.03.1967 verbale n.1 per ristorante; successivamente con D.I.A. dell'8.10.1999 presentata in pari data, prot.5926, al Comune di Taurasi, al locale ristorante sono state apportate delle modifiche interne per destinarne una parte di esso ad attività commerciale per la vendita di alimentari, detersivi e varie. L'immobile di vecchia costruzione presenta in parte uno scarso grado di conservazione, necessita pertanto di un intervento di manutenzione straordinaria; è ubicato nel centro urbano di Taurasi, alla via Della Repubblica, facilmente accessibili e con buona esposizione. Lo stesso è pervenuto per ½ al signor [REDACTED] con atto di donazione paterna ([REDACTED]) e divisione con i germani ([REDACTED]) per Notar De Feo in data 29.05.1976, e per ½ alla signora [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Pellegrino D'Amore in data 09.07.1984.

1.4.2. Ubicazione : l'immobile è ubicato nel centro urbano di Taurasi alla via Della Repubblica, con accesso dalla stessa via, confina con via Della Repubblica, corte comune, giardino comune, [REDACTED], stessa ditta, è censito in catasto al foglio n.6 del Comune di Taurasi (AV),

particella n.248/2, categoria C/3, classe 2[^], mq.497, rendita catastale € 770,04.

1.4.3. **Caratteristiche interne ed esterne:** L'intero immobile costruito nel 1967-1969 circa, è stato realizzato ed utilizzato per ristorante, successivamente una parte di esso è stato destinato ad attività commerciale per la vendita di alimentari, detersivi e varie; attualmente una parte risulta utilizzato ad abitazione dei proprietari e dal figlio ██████ risultano realizzate delle tramezzature interne in mattoni forati in parte prive di intonaci ed impianti; le strutture portanti sono in cemento armato, le tompagnature in blocchetti di cemento; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; i pavimenti sono in marmo, tranne per un vano che sono in ceramica ed un vano in parchè; i servizi igienici sono muniti di tutti gli accessori e sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di maioliche smaltate. Le pareti interne sono tinteggiate con pittura lavabile, tranne le tramezzature aggiunte, non intonacate; la scalinata esterna che va dal piano terra al primo piano è rivestita in marmo. Le tettoie insistenti sulla corte a piano terra, in strutture provvisoriale, due in ferro con rivestimento e copertura in lamiera gregata preverniciata ed una in parte in muratura di blocchetti di cemento ed in parte in ferro con copertura pure lamiera gregata preverniciata. La parte di immobile non utilizzata e tutta la parte esterna dell'edificio necessita di manutenzione straordinaria.

1.4.4. **Consistenza** : L'immobile, con accesso da via Della Repubblica, attraverso la corte (aree scoperte), è costituito da una doppia scala a quattro rampe cadauna, esterna, oltre la scala condominiale interna, locale ex ristorante ora utilizzato a : disimpegno, soggiorno, letto, wc, tre locali e wc non utilizzati ed i locali per attività commerciale, ora utilizzati per :

soggiorno-cucina, letto, wc, il tutto per una superficie utile netta (interna) di mq.384,30 , una superficie non residenziale (scale) di mq. 59,30 ed una superficie non residenziale (balconi) di mq. 70,20. Ai fini del calcolo della superficie netta si è trasformata la superficie non residenziale (s.n.r.) relativa alle scale in S.u. considerando il 60% di essa, e la superficie non residenziale (s.n.r.) relativa ai balconi in S.u. considerando il 25% di essa, pertanto la S.u. ragguagliata, derivante dalle s.n.r è pari a mq. 53,12, oltre le aree scoperte (corte) al piano terra, pertinenti anche alla particella 248/7 immobile n.2), e tettoie, come meglio specificato nella seguente tabella riassuntiva, ove sono riportate le attuali utilizzazioni dei singoli locali, anche se la loro destinazione urbanistica è di “sala ristorante ed attività commerciale per la vendita di prodotti alimentari, detersivi e varie”:

PIANO	LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.U. totale ragguagliata (Su + Snr ragguagliata)
Primo	Soggiorno	46,85		46,85
Primo	WC	4,00		4,00
Primo	Letto	12,66		12,66
Primo	Locale non utilizzato	51,40		51,40
Primo	Locale non utilizzato	16,80		16,80
Primo	Locale non utilizzato	17,50		17,50
Primo	Locale non utilizzato	39,55		39,55
Primo	Locale non utilizzato	94,10		94,10
Primo	WC non utilizzato	2,80		2,80
Primo	WC non utilizzato	1,85		1,85
Primo	Antibagno non utilizz.	12,50		12,50
Primo	Ripostiglio	10,70		10,70
Primo	Letto	20,50		20,50
Primo	Cucina-soggiorno	36,10		36,10
Primo	Antibagno	4,10		4,10
Primo	WC	6,60		6,60

Primo	WC	6,30		6,30
Primo	Balconi		35,10	35,10 x 25% = 8,77
Primo	Balconi		35,10	35,10 x 25% = 8,77
Primo	Scala		29,65	29,65 x 60% = 17,79
Primo	Scala		29,65	29,65 x 60% = 17,79
TOTALE mq.		384,31	129,50	437,43

Per una migliore esposizione della composizione e della divisione interna si rimanda ai grafici allegati, piante dei due livelli con le relative divisioni interne, le destinazioni e superfici dei singoli vani oltre alla indicazione dei confinanti.

1.5. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel

pignoramento: I dati indicati nel pignoramento, anche se non perfettamente corrispondenti a quelli attuali, hanno ben individuato l'immobile. I 500/1000 dell'immobile sono pervenuti al signor [REDACTED]

[REDACTED] con atto di donazione paterna e divisione tra germani per atto Notar De Feo del 29.05.1976, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 28.06.1976 ai numeri 7787/7239; Gli ulteriori 500/1000 sono pervenuti a [REDACTED]

[REDACTED], coniugata in regime di comunione dei beni con [REDACTED], con atto di compravendita per Notar Pellegrino D'Amore in data 09.07.1984, trascritto ad Avellino il 01.08.1984. Il suolo su parte del quale è stato realizzato l'immobile in esame è pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED], parte con atto di compravendita per Notar Michele Bianchi in data 16.04.1961, trascritto in Avellino il 12.05.1961 ai nn.7343/6945 e parte con atto di compravendita per Notar Sessa in data 09.04.1967, trascritto in Avellino il 19.06.1968 ai numeri 9245/8618.

1.6. Utilizzo : L'immobile, una volta destinato a sala ristorante ed attività commerciale, è utilizzato in parte ad abitazione dei proprietari [REDACTED] [REDACTED], in parte ad abitazione del figlio dei proprietari, [REDACTED] [REDACTED], senza formale titolo.

1.7. Regime patrimoniale : La signora [REDACTED] ha acquistato 500/1000 dell'immobile, oggetto di perizia, in regime di comunione dei beni col coniuge

1.8. Formalità : Dagli atti di causa risulta che l'immobile sopra descritto, fabbricato urbano sito in Taurasi (AV) alla via Francesco Tedesco, con accesso da via Della Repubblica, in catasto al foglio n.6 particella 248/2, cat. C/3, cl.2^, mq.497, R.C. € 770,04, è gravato da :

1.8.1. Iscrizioni :

1.8.1.1. Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di £ 65.000.000 (€ 33.569,70) pubblicata in data 27.04.1995 ai numeri 5816/408, in favore del Banco di Napoli SpA, con sede in Napoli ed a carico di [REDACTED] e [REDACTED], in virtù del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ariano Irpino in data 17.01.1995;

1.8.1.2. Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di € 23.922,02 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 07.06.2002 ai numeri 11092/1155, in favore della

[REDACTED], ivi elettivamente domiciliata alla via G.B.Vico n.16 ed a carico di [REDACTED] [REDACTED], ipoteca gravante per i diritti pari a 500/1000 dell'immobile in oggetto.

1.8.2. **Trascrizioni** : Pignoramento, notificato il 07.08.2008 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 19.01.2009 ai numeri 1023/894 a favore del Banco di Napoli SpA con sede in Napoli, ed a carico di [REDACTED], gravante sull'immobile e diritti immobiliari in oggetto;

1.8.3. **Vincoli** : L'immobile è situato nel centro urbano di Taurasi (AV), è assoggettato alle previsioni del "Programma di Fabbricazione" e "Piano di Zona" vigenti nel comune di Taurasi, senza vincoli particolari.

1.9. Regolarità edilizia ed urbanistica : Da accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Taurasi (AV), risulta che l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del comune di Taurasi su parere della commissione edilizia espresso nella seduta del 29.03.1967 verbale n.1 per sala ristorante; successivamente con D.I.A. dell'8.11.1999 presentata in pari data, prot.5926, al comune di Taurasi, al locale ristorante sono state apportate delle modifiche interne per destinarne una parte di esso ad attività commerciale per la vendita di alimentari, detersivi e varie. Non è stata rinvenuta, agli atti del comune di Taurasi, la dichiarazione di agibilità dell'immobile.

1.10. Divisibilità in lotti : l'immobile è pignorato per intero e per la destinazione urbanistica, ristorazione e commerciale, non si presta agevolmente ad una suddivisione in lotti.

1.11. Valore dell'immobile :

1.11.1. **Scelta del criterio di stima** : poiché si tratta di immobile di vecchia costruzione, dalle caratteristiche non di lusso, con scarso stato di conservazione, buon grado di esposizione, sito nel centro urbano di Taurasi, il mercato immobiliare, in quella zona, potrebbe presentare un

particolare interesse, considerata anche la posizione, prospiciente una via principale di Taurasi (via Francesco Tedesco), con destinazione a sala ristorante e locale commerciale, con accesso indipendente e con una consistente area pertinenziale. Stante ciò, e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno procedere alla stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili della stessa zona, risultanti dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, (stima per confronto).

1.11.2. Determinazione del prezzo base di vendita: la stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato del bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo, detraendo tutti gli oneri e spese di gestione a carico del proprietario, si può quindi determinare il reddito netto, che rapportato con il saggio di capitalizzazione si ottiene il valore ordinario di mercato dell'immobile. Nella zona in cui si trova l'immobile, il mercato del canone di fitto per un immobile per uso ristorazione e commerciale, simile a quello oggetto della stima, nello stato e nelle condizioni in cui si trova, con corte (aree scoperte) innanzi specificata, accesso indipendente ma da ristrutturare, il prezzo congruo, mensile, è di circa 4.00 Euro al metro quadrato di superficie lorda (superficie utile ragguagliata) dell'immobile, che moltiplicato per la stessa (mq.437,43) e per 12 mesi ne consegue il reddito lordo annuo pari ad € 20.996,64. Le spese e gli oneri imputabili al proprietario

(spese di manutenzione straordinaria e di completamento, oneri fiscali comprensivi di IRPEF ed ICI, servizi a carico del locatore, sfritto ed inesigibilità), per le caratteristiche dell'immobile, vengono determinate, all'incirca, pari al 32% del reddito lordo. Il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto ad €/anno $20.996,64 - 20.996,64 \times 32\% = \text{€/anno } 14.277,72$. Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, della sua epoca di costruzione, del suo stato di manutenzione, della zona in cui ricade, si può assumere pari al 4,2%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta: $V = 14.277,72 / 0,042 = \text{€ } 339.945,71$ in cifra tonda € 340.000,00 (eurotrecentoquarantamila/00).

1.11.3. **Stima per confronto:** Il valore di mercato al metro quadrato di superficie lorda di unità immobiliari, riferito all'ordinarietà di immobili ricadenti nella stessa zona ed in particolare allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio, si aggira intorno agli € 820,00 al metro quadrato di superficie lorda di immobile, che decurtato del 20% per i lavori di manutenzione straordinaria e completamento pareti prive di intonaci, tinteggiatura ed impianti, da effettuarsi sull'immobile e moltiplicato per la superficie lorda (superficie utile totale ragguagliata maggiorata del 18% circa, mq. 516,16) dell'immobile oggetto di stima, si ottiene il valore di stima per confronto di Euro 338.605,96; Stima questa molto prossima a quella ottenuta analiticamente in funzione delle caratteristiche strutturali, di rifiniture, esposizione, ubicazione, accessibilità e vetustà dell'immobile stesso.

1.12. **Conclusioni** : Per l'immobile oggetto di perizia, sito nel Comune di Taurasi alla via Della Repubblica, censito in catasto al foglio n.6, particella n.248/2, categoria C3, classe 2[^], mq.497, R.C. € 770,04 piano 1^o, con accesso indipendente da via Della Repubblica a mezzo di scale esterne ed interne condominiali, costituito da un primo piano con sovrastante terrazzo ed aree scoperte (corte) a piano terra, gravate da diritti della particella 248/7 e con soprastanti tettoie provvisionali, come innanzi specificato, di superficie utile complessiva ragguagliata pari mq.437,43 pervenuto per 500/1000 al signor [REDACTED] con atto di donazione paterna e divisione tra germani con atto Notar De Feo del 29.05.1976, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 28.06.1976 ai numeri 7787/7239 e per 500/1000 alla signora [REDACTED] [REDACTED], coniugata in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Pellegrino D'Amore in data 09.07.1984, trascritto ad Avellino il 01.08.1984, tenuto conto delle sue caratteristiche strutturali, di rifiniture, esposizione, ubicazione, accessibilità e della sua vetustà, dei lavori di manutenzione straordinaria e di completamento da effettuarsi, si può certamente fissare il prezzo a base di vendita per l'espropriazione promossa dal Banco di Napoli SpA, come innanzi determinato con il metodo analitico, pari ad € 340.000,00 (eurotrecentoquarantamila/00).

1.13. Tabella riassuntiva: IMMOBILE N° 1

4	UBICAZIONE	Comune	Taurasi (AV)		
		Via	Della Repubblica e via Francesco Tedesco		
		Confini	via Della Repubblica – corte comune – giardino comune – stessa ditta – ██████████ – stessa ditta.		
		Dati catastali	Foglio	n. 6	
			Particella	n. 248/2	
			Categoria	C/3	
			Classe	2^	
			Vani	===	
			Superficie catastale	Mq. 497	
		Rendita	€ 770,04		
N° civico : ==	Piano : 1°	Scala : ==			
CARATTERISTICHE	Struttura in cemento armato, costruito negli anni 1967/1969 circa, per sala ristorante, e successivo cambio di destinazione d'uso per una parte di esso ad attività commerciale; le tompagnature sono in blocchetti di cemento, i pavimenti prevalentemente in marmo, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio anodizzato. Attualmente l'immobile è in parte utilizzato ad abitazioni ed in parte non utilizzato.				
CONSISTENZA	Locali	N° 9			
	Accessori (WC e ripostiglio)	N° 5			
	Superficie utile	Mq. 384,31			
	Superficie non residenziale	Mq. 129,50			
5	CONFORMITA' tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:	I dati indicati nel pignoramento anche se non perfettamente corrispondenti a quelli attuali, hanno ben individuato l'immobile.			
6	UTILIZZO	L'immobile in parte è utilizzato ad abitazione da ██████████, in parte è abitato da ██████████, ed in parte non utilizzato.	Consistenza: Persone n. 3		
7	REGIME PATRIMONIALE	Comunione dei beni			
8	FORMALITA	Ipoteca giudiziale per (€ 65.000.000) € 33.569,70 in data 27.04.1995 nn.5816/408	In favore di Banco di Napoli SpA con sede in Napoli.		
		Ipoteca giudiziale per € 23.922,02 in data 07.06.2002 nn.11092/1155 sui diritti pari a 500/1000.	In favore della		
		Pignoramento notificato il 07.08.2008 trascritto in Avellino il 19.01.09 ai nn.1023/894 per la piena proprietà.	A favore di Banco di Napoli SpA con sede in Napoli.		
	VINCOLI	L'immobile rientra nella perimetrazione del piano di zona di cui al programma di fabbricazione vigente, senza vincoli particolari.			
9	REGOLARITA' URBANISTICA	L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia rilasciata su parere della commissione edilizia espresso nella seduta del 29.03.1967 verbale n.1, con successiva D.I.A. dell'8.10.1999, prot.5926, sono state apportate delle modifiche interne ad una parte di esso.			
	AGIBILITA'	Non rinvenuta agli atti del Comune di Taurasi			
10	VINCOLO PRO-QUOTA	L'immobile è pignorato per intero.			
	IMMOBILE DIV. IN LOTTI	No, non si presta agevolmente ad una divisione il lotti.			
11	VALORE IMMOBILE	€ 340.000,00 (Eurotrecentoquarantamila/00)			

2. IMMOBILE N° 2

2.4.Descrizione, ubicazione, caratteristiche e consistenza dell'immobile:

2.4.1. Descrizione : L'immobile, individuato in catasto con la particella n.248/7 del foglio n.6 del Comune di Taurasi, è costituito essenzialmente da un primo seminterrato, sottostante la sala cinematografica, utilizzato da [REDACTED], figlio dei proprietari, con accesso da via Della Repubblica a mezzo di corte (aree scoperte) a piano terra; l'immobile unitamente ad altri immobili (immobile di cui al n.1 e sala cinematografica) fa parte di un'unica struttura in cemento armato realizzata con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Taurasi su parere dell'apposita commissione espresso nella seduta del 29.03.1967 verbale n.1; l'immobile di vecchia costruzione, privo di rifiniture ed impianti, presenta un pessimo grado di conservazione, necessita pertanto di un intervento di manutenzione straordinaria e completamento; la nuda proprietà di detto immobile, avendo il donante [REDACTED] riservatosi l'usufrutto, poi estintosi con la sua morte avvenuta il 23.12.1998, è pervenuta per ½ al signor [REDACTED] con atto di donazione paterna ([REDACTED]) e divisione con i germani ([REDACTED]) per Notar De Feo in data 29.05.1976, e per ½ alla signora [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Pellegrino D'Amore in data 09.07.1984.

2.4.2.Ubicazione : l'immobile è ubicato nel centro urbano di Taurasi alla via Della Repubblica, con accesso dalla stessa via a mezzo di corte

comune, confina con corte comune alla particella 248/2, scala di accesso all'immobile di cui al n.1, corte comune, [REDACTED] e sovrastante proprietà [REDACTED], è censito in catasto al foglio n.6 del Comune di Taurasi (AV), particella n.248/7, categoria A/2, classe 2^, vani 0,5, rendita catastale € 36,15, piano sottostrada.

2.4.3. Caratteristiche interne ed esterne: l'immobile realizzato nel 1967-1969 circa, relativamente alla parte strutturale e di tamponamento, è privo di rifiniture ed impianti idonei, una volta destinato ad attività artigianale, attualmente è utilizzato per deposito; le strutture portanti sono in cemento armato, le tomagnature sono in tufo; necessita di manutenzione straordinaria e di completamento.

2.4.4. Consistenza : L'immobile con accesso da Via Della Repubblica a mezzo di corte comune (aree scoperte) con diritti su di esse, è costituito da due locali comunicanti, utilizzati per deposito, di superficie non residenziale netta (interna) di mq. 54,40 ed un'altezza netta di circa metri 2,00, come meglio specificato nella seguente tabella riassuntiva, ove sono riportate le attuali utilizzazioni dei singoli locali :

PIANO	LOCALE	S.N.R. (mq)
Seminterrato	Deposito	31,70
Seminterrato	Deposito	22,70
TOTALE mq.		54,40

Per una migliore esposizione della composizione e dei locali si rimanda ai grafici allegati, piante con le relative divisioni interne, destinazioni, superfici ed indicazione dei confinanti.

2.5.Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel

pignoramento: I dati indicati nel pignoramento, anche se non perfettamente corrispondenti a quelli attuali, hanno ben individuato l'immobile. I 500/1000 dell'immobile sono pervenuti al signor

con atto di

donazione paterna e divisione tra germani per atto Notar De Feo del 29.05.1976, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 28.06.1976 ai numeri 7787/7239 con diritto d'uso riservatosi con il citato atto dal donante [REDACTED], per tutta la sua vita, estinto il 23.12.1988 per l'avvenuto decesso dell'intestatario stesso; Gli ulteriori 500/1000, della nuda proprietà, sono pervenuti a [REDACTED]

, coniugata in regime di comunione dei beni con

[REDACTED], con atto di compravendita per Notar Pellegrino D'Amore in data 09.07.1984, trascritto ad Avellino il 01.08.1984, il cui diritto d'uso, come innanzi detto, si è estinto in data 23.12.1988 per decesso dell'intestatario stesso. Il suolo su parte del quale è stato realizzato l'immobile in esame è pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED], parte con atto di compravendita per Notar Michele Bianchi in data 16.04.1961, trascritto in Avellino il 12.05.1961 ai nn.7343/6945 e parte con atto di compravendita per Notar Sessa in data 09.04.1967, trascritto in Avellino il 19.06.1968 ai numeri 9245/8618.

Utilizzo : L'immobile è utilizzato, senza idoneo titolo, da [REDACTED]

[REDACTED], foglio dei proprietari [REDACTED]

2.7.Regime patrimoniale : La signora [REDACTED] ha acquistato 500/1000 dell'immobile, oggetto di perizia, in regime di comunione dei beni col coniuge [REDACTED].

2.8.Formalità : Dagli atti di causa risulta che l'immobile sopra descritto, fabbricato urbano sito in Taurasi (AV) alla via Francesco Tedesco, con accesso da via Della Repubblica, in catasto al foglio n.6 particella 248/7, cat.A/2, cl.2[^], vani 0,5, R.C. € 36,15, è gravato da :

2.8.1.Iscrizioni :

2.8.1.1. Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di £ 65.000.000 (€ 33.569,70) pubblicata in data 27.04.1995 ai numeri 5816/408, in favore del Banco di Napoli SpA, con sede in Napoli ed a carico di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in virtù del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ariano Irpino in data 17.01.1995;

2.8.2.**Trascrizioni :** Pignoramento, notificato il 07.08.2008 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 19.01.2009 ai numeri 1023/894 a favore del Banco di Napoli SpA con sede in Napoli, ed a carico di [REDACTED]
[REDACTED], gravante sull'immobile e diritti immobiliari in oggetto;

2.8.3.**Vincoli :** L'immobile è situato nel centro urbano di Taurasi (AV), è assoggettato alle previsioni del "Programma di Fabbricazione" e "Piano di Zona" vigenti nel comune di Taurasi, senza vincoli particolari.

2.9.Regolarità edilizia ed urbanistica : Da accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Taurasi (AV), risulta che l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del comune di Taurasi su parere dell'apposita commissione espresso nella seduta del 29.03.1967 verbale n.1. Non è stata rinvenuta, agli atti del comune di Taurasi, la dichiarazione di agibilità dell'immobile.

2.10.Divisibilità in lotti : l'immobile è pignorato per intero e non è divisibile in lotti.

2.11.Valore dell'immobile :

2.11.1. **Scelta del criterio di stima :** poiché si tratta di immobile di vecchia costruzione, mancante di rifiniture ed impianti idonei, in pessimo stato di conservazione, sito nel centro urbano di Taurasi ma in posizione arretrata rispetto alla via Francesco Tedesco, con accesso da via Della Repubblica a mezzo di corte comune (aree scoperte pertinenziali), il mercato immobiliare per tale immobile non potrebbe presentare particolare interesse. Stante ciò, e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno procedere alla stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili della stessa zona, risultanti dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, (stima per confronto).

2.11.2. **Determinazione del prezzo base di vendita:** la stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di

mercato del bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo, detraendo tutti gli oneri e spese di gestione a carico del proprietario, si può quindi determinare il reddito netto, che rapportato con il saggio di capitalizzazione si ottiene il valore ordinario di mercato dell'immobile. Nella zona in cui si trova l'immobile, il mercato del canone di fitto per un immobile per uso non residenziale, deposito, simile a quello oggetto della stima, di altezza utile di metri due, nello stato e nelle condizioni in cui si trova, da ristrutturare e completare, il prezzo congruo, mensile, è di circa 1,60 Euro al metro quadrato di superficie dell'immobile (mq.54,40), che moltiplicato per la stessa e per 12 mesi ne consegue il reddito lordo annuo pari ad € 1.044,48. Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese di manutenzione straordinaria e di completamento, oneri fiscali comprensivi di IRPEF ed ICI, servizi a carico del locatore, sfitto ed inesigibilità), per le caratteristiche dell'immobile, vengono determinate, all'incirca, pari al 32% del reddito lordo. Il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto ad €/anno $1.044,48 - 1.044,48 \times 32\% = \text{€}/\text{anno } 710,25$. Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, della sua epoca di costruzione, del suo stato di manutenzione, della zona in cui ricade, si può assumere pari al 4,2%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta: $V = 710,25 / 0,042 = \text{€ } 16.910,71$ in cifra tonda € 17.000,00 (eurodiciassettemila/00).

[REDACTED], per tutta la sua vita, estinto il 23.12.1988 per l'avvenuto decesso dell'intestatario stesso; Gli ulteriori 500/1000, della nuda proprietà, sono pervenuti a [REDACTED], coniugata in regime di comunione dei beni con [REDACTED], con atto di compravendita per Notar Pellegrino D'Amore in data 09.07.1984, trascritto ad Avellino il 01.08.1984, con diritto d'uso, innanzi detto, estintosi in data 23.12.1988 per decesso dell'intestatario stesso; tenuto conto delle sue caratteristiche strutturali, di rifiniture, esposizione, ubicazione, accessibilità e della sua vetustà, altezza utile, dei lavori di manutenzione straordinaria e di completamento da effettuarsi, si può certamente fissare il prezzo a base di vendita per l'espropriazione promossa dal Banco di Napoli SpA, come innanzi determinato con il metodo analitico, pari ad € 17.000,00 (eurodiciassettemila/00).

2.13. Tabella riassuntiva: IMMOBILE N° 2

4	UBICAZIONE	Comune	Taurasi (AV)		
		Via	Della Repubblica		
		Confini	corte comune - stessa ditta - corte comune - [REDACTED] -		
		Dati catastali	Foglio	n.	6
			Particella	n.	248/7
			Categoria	A/2	
			Classe	2 [^]	
			Vani	0,5	
			Superficie catastale	===	
			Rendita	€	36,15
N° civico : ===	Piano : S1				
CARATTERISTICHE	Struttura in cemento armato costruito negli anni 1967/1969 circa, privo di rifiniture ed impianti idonei, da ristrutturare e completare.				
CONSISTENZA	Locali	N° 2			

		Accessori	====
		Superficie	====
		Superficie non residenziale	Mq. 54,40
5	CONFORMITA' tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:	I dati indicati nel pignoramento anche se non perfettamente corrispondenti a quelli attuali, hanno ben individuato l'immobile.	
6	UTILIZZO	L'immobile è utilizzato, senza idoneo titolo, per deposito da [REDACTED], figlio dei proprietari.	Consistenza: Persone n. 3
7	REGIME PATRIMONIALE	Comunione dei beni	
8	FORMALITA'	Ipoteca giudiziale per (€ 65.000.000) € 33.569,70 in data 27.04.1995 nn.5816/408	In favore di Banco di Napoli SpA con sede in Napoli.
		Pignoramento notificato il 07.08.2008 trascritto in Avellino il 19.01.09 ai nn.1023/894 per la piena proprietà.	A favore di Banco di Napoli SpA con sede in Napoli.
	VINCOLI	L'immobile rientra nella perimetrazione del piano di zona di cui al programma di fabbricazione vigente, senza vincoli particolari.	
9	REGOLARITA' URBANISTICA	L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia rilasciata su parere dell'apposita commissione espresso nella seduta del 29.03.1967 verbale n.1.	
	AGIBILITA'	Non rinvenuta agli atti del Comune di Taurasi	
10	VINCOLO PRO-QUOTA	L'immobile è pignorato per intero.	
	IMMOBILE DIV. IN LOTTI	Non è divisibile in lotti.	
11	VALORE IMMOBILE	€ 17.000,00 (Eurodiciassettemila/00)	

OMISSIS

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli.

Flumeri, li 03.05.2010

il C.T.U.

(dr.ing. Domenico IANNICIELLO)