

Arch. Carmine De Vita  
Via Cremona n. 17  
83020 San Michele di Serino (AV)  
email [car.devita@libero.it](mailto:car.devita@libero.it)  
cell. 3477568754

**Tribunale di Avellino**

**G.E. Ds Michela Palladino**

**Oggetto:** Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura di Esecuzione  
Immobiliare

tra

\_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_

**RELAZIONE OSCURATA**

**Rif. N.R.G.E** \_/\_\_\_\_

Il Tecnico

Arch.Carmine De Vita

## **1. Incarico**

Il sottoscritto Arch. Carmine De Vita, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Avellino al n. 692, con ordinanza dell'ill.mo Giudice Dottoressa \_\_\_\_\_, veniva nominato il \_\_\_\_\_ quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare N.R.G.E. /\_\_\_\_\_ promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (**eredi \_\_\_\_\_**) ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

## **2. Prolegomeni alla relazione di stima – Sopralluoghi e accertamenti**

Prima di procedere alla parte descrittiva ed estimativa dei beni di che trattasi, oggetto della presente perizia, si ritiene necessario riepilogare che per esperire le indagini affidategli dall'ill.mo G.E. si è proceduto ad effettuare:

- a. controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c
- b. avviso a mezzo AR al debitore, come sopra generalizzato, con la quale il sottoscritto comunicava di aver ricevuto incarico per la stima dei beni pignorati:

### **Comune di \_\_\_\_\_**

- fabbricato in condominio sito alla Via \_\_\_\_\_, con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:
  - a. deposito al piano seminterrato in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub 9., PS1 cat C/2 cl.3 mq 124 rendita euro 147,29; proprietà 100/1000
  - b. legnaia al piano terra in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_, P.T. cat. cat C/2, cl 6 mq 5, rendita euro 9,81 (superficie catastale mq 2); proprietà 100/1000

- c. appartamento al piano terzo in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P3, cat A/2 cl. 2, vani 8, Rendita euro 578,43, superficie catastale mq 200; proprietà 100/1000
- d. appartamento al piano quarto in catasto foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_ P 4-5, cat A/2 cl. 2, vani 4,5 rendita euro 325,37; proprietà 100/1000
- e. negozio al piano terra in catasto foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub 17, PT, cat C/1, cl. 5 mq 59, rendita euro 542,38 (superficie catastale mq 71); proprietà 100/1000

### **Comune di Avellino**

- In fabbricato condominiale sito in \_\_\_\_\_ n. 18:
  - a. appartamento al piano primo, in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub 2, P.1, cat A/2, cl.3 vani 6,5, rendita euro 335,70; proprietà 100/1000
- In fabbricato condominiale alla \_\_\_\_\_ civico 11 con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge;
  - b. magazzino al piano terra, in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub 5 P.T., cat C/2, cl.7, mq 114, rendita euro 147,19; proprietà 1000/1000
  - c. magazzino piano terra, in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub 6, P.T. cat C/2, cl. 7 mq 42, rendita euro 54,23, proprietà 1000/1000
- In fabbricato in condominio sito al \_\_\_\_\_ ai civici 8/10 all'angolo con \_\_\_\_\_ e con Via \_\_\_\_\_ con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:
  - d. deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P.S1, cat C/2, cl 10 mq 13.00 rendita euro 28,20 (superficie catastale mq 6,00) \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000;

- e. deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.S1 cat. C/2, cl 11, mq 3,00, rendita euro 7,59 (superficie catastale mq 4,00), \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000;
  - f. deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub 31, P.S1 cat. C/2, cl 11 mq 4,00, rendita euro 10,12 (superficie catastale mq 5,00), \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000;
  - g. deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.T. cat C/2, cl. 10 mq 37,00 rendita euro 80,26 (superficie catastale mq 41,00) \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000;
  - h. deposito in catasto foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.S1, cat C/2,cl. 10 mq 37,00rendita 80,26 (superficie catastale mq 38,00) Via \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000
- In fabbricato in condominio sito in \_\_\_\_\_con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:
    - i. deposito al piano quinto sottotetto in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.5, cat C/2, cl. 9, mq 14,00, rendita euro 26,03 (superficie catastale mq 17,00) proprietà 1000/1000;
  - In fabbricato in condominio sito in \_\_\_\_\_ai civici numeri dispari compresi tra 1 e 43:
    - l. cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.4, cat. C/2, cl. 6, mq 69,00, rendita euro 74,83 (superficie catastale mq 74,00), proprietà 1000/1000;
    - m. cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.3, cat C/2, cl. 8, mq 8,00, rendita euro 12,39 (superficie catastale mq. 9), proprietà 1000/1000;

- n. cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_,  
P.4, cat. C/2, cl. 6, mq 17,00, rendita euro 18,44  
(superficie catastale mq 20,00), proprietà 1000/1000;
- o. cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_,  
P.4, cat C/2, cl. 6, mq 22,00 rendita euro 23,86  
(superficie catastale mq 24,00), proprietà 1000/1000;
- p. cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_,  
P.4, cat C/2, cl. 6, mq 29,00, rendita euro 31,45  
(superficie catastale mq 31,00), proprietà  
1000/1000;
- q. cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_,  
P.4, cat C/2, cl. 6, mq 30,00, rendita euro 32,54  
(superficie catastale mq 31,00), proprietà 1000/1000;

**Comune di \_\_\_\_\_**

- In fabbricato in condominio alla Via \_\_\_\_\_:
  - a. deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_,  
P.3, cat C/2, cl. 8, mq 127,00, rendita euro 144,30  
(superficie catastale mq 139,00), proprietà  
1000/1000;
  - b. deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_,  
P.3, cat C/2, cl. 8, mq 89,00, rendita euro 101,12  
(superficie catastale mq 98,00), proprietà 1000/1000;
  - c. deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_,  
P.3, cat C/2, cl. 8, mq 127,00, rendita euro 144,30  
(superficie catastale mq 140,00), proprietà  
1000/1000;

**Comune di \_\_\_\_\_**

- In fabbricato in condominio sito alla Via \_\_\_\_\_, con  
quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni  
dell'intero edificio ai sensi di legge:

- a. deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.T. scala A, cat C/2, cl. 1, mq 3,00, rendita euro 1,86 (superficie catastale mq 4,00), proprietà 100/1000;
- b. appartamento al piano quarto in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_ P.4, scala B, cat A/2, cl. 2, vani 4,5, rendita euro 302,13 (superficie catastale mq 120,00);

Primo sopralluogo fissato dal Custode giudiziario dott. \_\_\_\_\_ per **il giorno 11 Giugno 2018**, ore 15.30 in Avellino in \_\_\_\_\_, rinviato, causa assenza dei debitori, al 22.06.2018 alle ore 15.00.

**Il 22.06.2018** si procedeva alla presenza continua del custode dott. \_\_\_\_\_, del debitore \_\_\_\_\_ e del geom. \_\_\_\_\_, all'accesso, rilievo fotografico e riscontro dello stato di fatto con la documentazione catastale, degli immobili ubicati in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_.

In data 22.06.2018 il CTU rappresentava al custode che alcuni immobili riportati nella relata del notaio non risultavano in catasto, in particolare non erano inseriti in mappa ne vi erano piantine catastali degli stessi, beni in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_, foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_ e \_\_, sempre in \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_ n. 18, foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub. \_\_.

**Il giorno 29 giugno 2018** le operazioni peritali sono proseguite presso gli immobili ubicati in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, alla presenza del custode dott. \_\_\_\_\_ e del debitore \_\_\_\_\_. Le unità oggetto di esecuzione fanno parte di fabbricato condominiale completamente disabitato.

**Il giorno 07 luglio 2018** le operazioni peritali sono proseguite presso gli immobili ubicati in \_\_\_\_\_, alla presenza del custode dott. \_\_\_\_\_ e del debitore \_\_\_\_\_.

**Il giorno 03 novembre 2018** le operazioni peritali sono proseguite presso gli immobili ubicati in Atripalda, alla presenza del custode dott. \_\_\_\_\_ e del debitore \_\_\_\_\_ in particolare i piani parte del piano terraneo e di immobili in \_\_\_\_\_ dei quali il debitore precedentemente non era in possesso delle chiavi.

**Il giorno 24 novembre 2018** le operazioni peritali sono proseguite presso gli immobili ubicati in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, alla presenza del custode dott. \_\_\_\_\_ e del debitore \_\_\_\_\_, al \_\_\_\_\_ non è stato possibile visionare l'immobile riportato in catasto al foglio \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_ perché accessibile da altro fabbricato in corso di costruzione.

**Il giorno 01 marzo 2019** le operazioni peritali sono proseguite presso gli immobili ubicati in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_, alla presenza del custode dott. \_\_\_\_\_ del debitore \_\_\_\_\_, dell'amm.re \_\_\_\_\_ e dell'impresa \_\_\_\_\_ per l'accesso all'immobile riportato in catasto al foglio \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_.

### **3. Sopralluoghi e accertamenti**

Le operazioni peritali sono state effettuate al fine di reperire tutti i dati necessari a determinare il valore del beni oggetto di perizia e la rispondenza all'atto del pignoramento.

I beni oggetto di stima non sono localizzati nella stessa area per cui procederemo per beni e Comuni in cui sono ubicati.

**Comune di \_\_\_\_\_**

**Comune di Atripalda (AV)**, fabbricato in condominio sito alla Via Vincenzo Belli, con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

- deposito al piano seminterrato in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, PS1 cat C/2 cl.3 mq 124 rendita euro 147,29; proprietà 100/1000
- legnaia al piano terra in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P.T. cat. cat C/2, cl 6 mq 5, rendita euro 9,81 (superficie catastale mq 2); proprietà 100/1000

- appartamento al piano terzo in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P3, cat A/2 cl. 2, vani 8, Rendita euro 578,43, superficie catastale mq 200; proprietà 100/1000
- appartamento al piano quarto in catasto foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub 13, P 4-5, cat A/2 cl. 2, vani 4,5 rendita euro 325,37; proprietà 100/1000
- negozio al piano terra in catasto foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub 17, PT, cat C/1, cl. 5 mq 59, rendita euro 542,38 (superficie catastale mq 71); proprietà 100/1000

Tutte le unità immobiliari di cui sopra fanno parte di fabbricato a blocco, ubicato in \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_", confinante con largo \_\_\_\_\_. Palazzo di interesse particolare ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089 . L'edificio risponde alla volontà di realizzare una piazza opposta a \_\_\_\_\_ pertanto ha una valenza non solo urbanistica ma anche architettonica e può considerarsi testimone della storia urbanistica di \_\_\_\_\_.

L'edificio è stato realizzato dopo il \_\_\_\_\_.

Dai sopralluoghi è risultato che le unità immobiliari in parola fanno parte di fabbricato condominiale e che lo stesso è completamente disabitato in considerazione delle condizioni statiche in cui versa. L'immobile nella sua interezza è sottoposto a vincolo Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali.

### **Comune di \_\_\_\_\_**

a. In fabbricato condominiale sito in P \_\_\_\_\_ n. 18: appartamento al piano primo, in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.1, cat A/2, cl.3 vani 6,5, rendita euro 335,70; proprietà 100/1000

b. In fabbricato condominiale alla \_\_\_\_\_civico 11 con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge, magazzino al piano terra, in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_ P.T., cat C/2, cl.7, mq 114, rendita euro 147,19; proprietà 1000/1000,



c. magazzino piano terra, in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_, sub \_\_, P.T. cat C/2, cl. 7 mq 42, rendita euro 54,23, proprietà 1000/1000

Per il fabbricato di cui al punto a., nella relazione catastale – ipotecaria ventennale del notaio \_\_\_\_\_ si evince che con atto di compravendita in **data 26 luglio 2005**, n. \_\_\_\_/\_\_\_\_ di repertorio Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ (AV), trascritto ad Avellino il \_\_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_/\_\_\_\_, la sig.ra \_\_\_\_\_ vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in parola (vendeva i diritti di proprietà sulla ricostruzione edilizia) al sig. \_\_\_\_\_ ( i cui eredi sono \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ) . Detta unità immobiliare è stata oggetto di demolizione e ricostruzione ai sensi della ex lege 219/81, pertanto il fabbricato condominiale in cui era inserita l'unità in parola è stato demolito e ricostruito con Provvedimento di Concessione ad edificare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e successiva variante \_\_\_\_\_, Prot. \_\_\_\_\_, in ditta \_\_\_\_\_ quale amministratore del condominio. Oggi in catasto al foglio \_\_, p.lla \_\_. Pertanto, come relazionato al G.E, per tale unità immobiliare non è stato possibile reperire, presso l'ufficio competente, le relative planimetrie catastali, ne è possibile individuare la nuova unità immobiliare che non è stata oggetto di pignoramento. Alla luce di quanto emerso in sede di analisi della documentazione depositata e di quanto estratto dalle verifiche all'Ufficio del Territorio e presso l'Ufficio tecnico del Comune di \_\_\_\_\_ pertanto non sarà possibile effettuare la stima.

Per il fabbricato di cui al punto b, sito in Via \_\_\_\_\_ al civico numero 11; con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

- magazzino al piano terra;
- magazzino al piano terra composto da due vani;

così rispettivamente censiti dall'impianto meccanografico:

Catasto fabbricati Foglio n. \_\_, mappali \_\_\_\_/\_\_, via \_\_\_\_\_ n. 11 P.T. cat C/2, cl 7 mq 114 Rendita euro 147,19 e 207/6 Via \_\_\_\_\_ n. 11, P.T. cat C/2, cl 7, mq 42, Rendita Euro 54,23, unità immobiliari che con concessione di diritti reali a titolo oneroso per scrittura privata autenticata in data 28 ottobre

[Via Cremona, n° 17, 83020, San Michele di Serino \(AV\)](mailto:car.devita@libero.it)  
[cell. 3477568754, email car.devita@libero.it, pec. carmine.devita@archiworldpec.it](mailto:car.devita@libero.it)

2002 n. \_\_\_\_\_ di repertorio Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ (AV) trascritta ad Avellino il \_ Novembre \_\_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_/\_\_\_\_\_, i signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto al sig. \_\_\_\_\_, ( i cui eredi sono \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_).

Detta unità immobiliare è stata oggetto di demolizione e ricostruzione ai sensi della ex lege 219/81, pertanto il fabbricato condominiale in cui era inserita l'unità in parola è stato demolito e ricostruito con Provvedimento di Concessione ad edificare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e succ. varianti. Oggi in catasto al foglio \_\_, p.lla \_\_\_\_\_. Pertanto, come relazionato al G.E, per tale unità immobiliare non è stato possibile reperire, presso l'ufficio competente, le relative planimetrie catastali, ne è possibile individuare la nuova unità immobiliare che non è stata oggetto di pignoramento. Alla luce di quanto emerso in sede di analisi della documentazione depositata e di quanto estratto dalle verifiche all'Ufficio del Territorio e presso l'Ufficio tecnico del Comune di Avellino pertanto non sarà possibile effettuarne la stima.

**In entrambe le compravendite sono stati trasferiti i diritti reali di proprietà su unità immobiliari oggetto di ricostruzione edilizia, pertanto l'azione esecutiva doveva essere effettuata verso i diritti alla futura assegnazione delle unità facenti parte dei fabbricati ricostruiti di cui alle Concessioni edilizie citate.**

In considerazione di quanto relazionato i beni di cui ai punti a, b e c non saranno oggetto di stima.

**Comune di \_\_\_\_\_**

In fabbricato in condominio sito al \_\_\_\_\_ ai civici 8/10 all'angolo con \_\_\_\_\_ e con Via \_\_\_\_\_ con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.S1, cat C/2, cl 10 mq 13,00 rendita euro 28,20 (superficie catastale mq 6,00) \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000;
- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.S1 cat. C/2, cl 11, mq 3,00, rendita euro 7,59 (superficie catastale mq 4,00), \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000;
- deposito in catasto al foglio n. \_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.S1 cat. C/2, cl 11 mq 4,00, rendita euro 10,12 (superficie catastale mq 5,00), \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000;
- deposito in catasto foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.S1, cat C/2, cl. 10 mq 37,00 rendita 80,26 (superficie catastale mq 38,00) Via \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000

Trattasi di locali deposito posti al piano primo sottostrada di fabbricato condominiale con accesso da \_\_\_\_\_

- deposito in catasto al foglio n. \_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.T. cat C/2, cl. 10 mq 37,00 rendita euro 80,26 (superficie catastale mq 41,00) \_\_\_\_\_

Il deposito in parola fa parte dello stesso fabbricato, tra \_\_\_\_\_ e Via \_\_\_\_\_, al Piano Terra, ma con ingresso da altro fabbricato condominiale, allo stato attuale ancora in corso di costruzione.

**Comune di \_\_\_\_\_**

In fabbricato in condominio sito in \_\_\_\_\_ ai civici numeri dispari compresi tra 1 e 43:

- cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, \_\_, cat. C/2, cl. 6, mq 69,00, rendita euro 74,83 (superficie catastale mq 74,00), proprietà 1000/1000;
- cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, \_\_, cat C/2, cl. 8, mq 8,00, rendita euro 12,39 (superficie catastale mq. 9), proprietà 1000/1000;
- cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, \_\_, cat. C/2, cl. 6, mq 17,00, rendita euro 18,44 (superficie catastale mq 20,00), proprietà 1000/1000;
- cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, \_\_, cat C/2, cl. 6, mq 22,00 rendita euro 23,86 (superficie catastale mq 24,00), proprietà 1000/1000;
- cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, \_\_, cat C/2, cl. 6, mq 29,00, rendita euro 31,45 (superficie catastale mq 31,00), proprietà 1000/1000;
- cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, \_\_, cat C/2, cl. 6, mq 30,00, rendita euro 32,54 (superficie catastale mq 31,00), proprietà 1000/1000;

Trattasi di cantinole/depositi poste al piano quarto, tranne per l'unità al punto 2, che si trova al piano terzo di fabbricato condominiale.

**Comune di \_\_\_\_\_**

In fabbricato in condominio sito in \_\_\_\_\_ con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

- deposito al piano \_\_\_\_\_ sottotetto in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub 32, \_\_, cat C/2, cl. 9, mq 14,00, rendita euro 26,03 (superficie catastale mq 17,00) proprietà 1000/1000;

Trattasi di deposito al piano quinto, sottotetto di fabbricato condominiale.

**Comune di \_\_\_\_\_**

In fabbricato in condominio alla Via \_\_\_\_\_:

- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, \_\_, cat C/2, cl. 8, mq 127,00, rendita euro 144,30 (superficie catastale mq 139,00), proprietà 1000/1000;
- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, \_\_, cat C/2, cl. 8, mq 89,00, rendita euro 101,12 (superficie catastale mq 98,00), proprietà 1000/1000;
- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, \_\_, cat C/2, cl. 8, mq 127,00, rendita euro 144,30 (superficie catastale mq 140,00), proprietà 1000/1000;

Trattasi di tre sottotetti, che, catastalmente appaiono divisi, ma sul posto fisicamente non vi sono separazioni e si presenta come un unico sottotetto con tre ingressi distinti dal pianerottolo di arrivo.

**Comune di \_\_\_\_\_**

In fabbricato in condominio sito alla Via \_\_\_\_\_, con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.T. scala A, cat C/2, cl. 1, mq 3,00, rendita euro 1,86 (superficie catastale mq 4,00), proprietà 100/1000;
- appartamento al piano quarto in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_ \_\_\_\_, scala B, cat A/2, cl. 2, vani 4,5, rendita euro 302,13 (superficie catastale mq 120,00);

Trattasi di appartamento mansardato, al piano quarto di fabbricato condominiale, accesso dalla scala B, mentre il deposito trovasi al piano terra ingresso A e/o scala A.

In considerazione dei beni oggetto di esecuzione e dei comuni ove sono ubicati si procederà ad una suddivisione per lotti.

### **Lotto n. 1 –**

**Comune di Atripalda (AV)**, fabbricato in condominio sito alla Via \_\_\_\_\_, con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

- deposito al piano seminterrato in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, PS1 cat C/2 cl.3 mq 124 rendita euro 147,29; proprietà 100/1000
- legnaia al piano terra in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_\_\_, P.T. cat. cat C/2, cl 6 mq 5, rendita euro 9,81 (superficie catastale mq 2); proprietà 100/1000
- appartamento al piano terzo in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P3, cat A/2 cl. 2, vani 8, Rendita euro 578,43, superficie catastale mq 200; proprietà 100/1000
- appartamento al piano quarto in catasto foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P 4-5, cat A/2 cl. 2, vani 4,5 rendita euro 325,37; proprietà 100/1000
- negozio al piano terra in catasto foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, PT, cat C/1, cl. 5 mq 59, rendita euro 542,38 (superficie catastale mq 71); proprietà 100/1000

### **Descrizione dei luoghi: identificazione degli immobili:**

La città di \_\_\_\_\_ è fra tutti i nuclei urbani della valle del sabato quella posta più in basso secondo l'altimetria dell'area. Il Fiume sabato divide il nucleo urbano in due aree. \_\_\_\_\_ è posizionata quasi centrale tra la città di \_\_\_\_\_ e la città di \_\_\_\_\_, ben servita da strade statali e autostrade ha una popolazione di \_\_\_\_\_ abitanti.

### **Regolarità urbanistica**

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di fabbricato condominiale realizzato in data antecedente al 01.09.1967.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di \_\_\_\_\_ non è stato reperito niente in riferimento ad eventuali permessi o concessioni, ne è stata presentata richiesta di contributo ai sensi della ex lege 219/81

### **Descrizione dell'immobile**

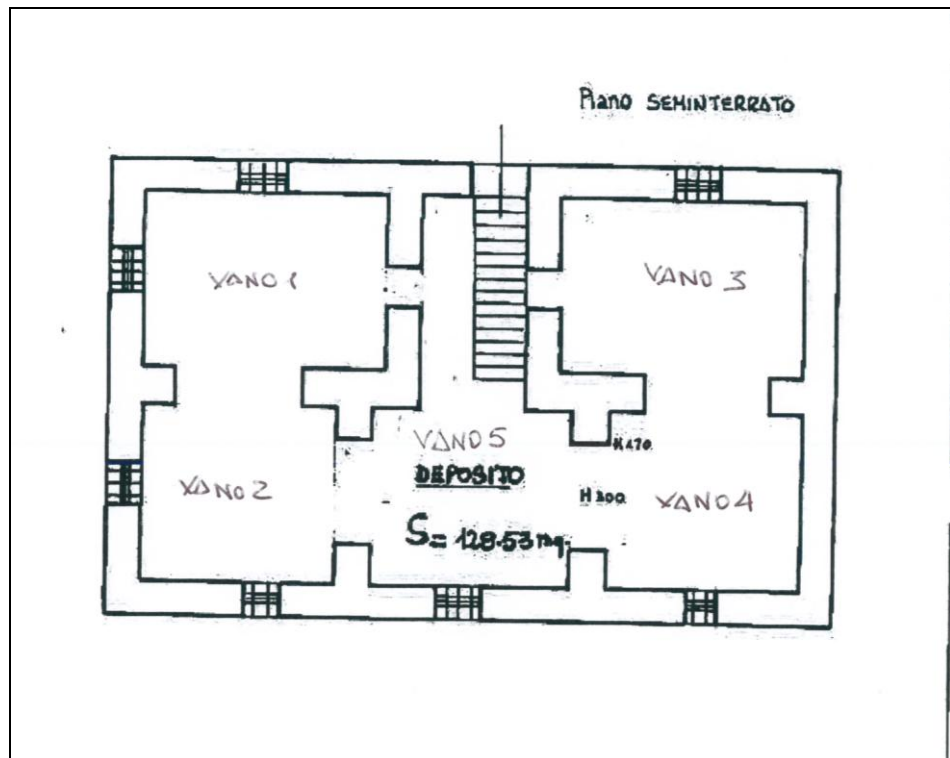
Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di fabbricato condominiale di interesse Storico/Artistico " \_\_\_\_\_ " realizzato nel \_\_\_\_\_ per dar vita ad una Piazza opposta a P.zza \_\_\_\_\_, che desse la possibilità al palazzo \_\_\_\_\_ dei \_\_\_\_\_ di essere utilizzata come grande piazza coperta.

L'immobile vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Archeologici Architettonici Artistici e Storici, si sviluppa su quattro livelli oltre al piano terra ed un piano interrato. L'immobile strutturalmente realizzato in muratura di tufo ha una forma regolare e attualmente, nella sua interezza, è disabitato, i danni provocati dal sisma del 1980, la non rispondenza alla normativa tecnica vigente ed il mancato adeguamento delle unità al suo interno agli standard normali per le civili abitazioni, inoltre il vincolo della Soprintendenza, l'iter burocratico per effettuare manutenzioni ordinarie e straordinarie, i costi hanno fatto sì che gradualmente i proprietari si sono trasferiti in altri immobili.

**1.** deposito al piano seminterrato in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_\_\_, PS1 cat C/2 cl.3 mq 124 rendita euro 147,29; proprietà 100/1000 (\_\_\_\_\_), piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge;

Trattasi di Piano interrato, anche se catastalmente è riportato come piano seminterrato, accessibile attraverso scala condominiale dall'androne di ingresso e da porta sul lato posteriore accessibile da corte esterna.

[Via Cremona, n° 17, 83020, San Michele di Serino \(AV\)](#)  
[cell. 3477568754, email car.devita@libero.it, pec. carmine.devita@archiworldpec.it](mailto:car.devita@libero.it)



Internamente l'unità funzionalmente si compone di:

Destinazione	Superficie netta	Superficie commerciale	Mq
Vano 1	25,71	25,71	25,71
Vano 2	20,67	20,67	20,67
Vano 3	25,71	25,71	25,71
Vano 4	20,67	20,67	20,67
Vano 5	20,16	20,16	20,16
Vano scala	12,50	12,50	12,50
	125,42		<b>125,42</b>

### Stato conservativo e manutentivo

L'unità si presenta in uno stato di abbandono, l'intero condominio è ormai disabitato a seguito delle compromesse condizioni statiche post sisma 1980. Tenuto conto che lo stabile, nel suo complesso è disabitato, le unità



così come le cantine/depositi non sono servite da elettricità e considerato lo stato in cui versa non è stato possibile, anche per una questione di sicurezza effettuare un rilievo metrico e fotografico, ma le superfici sono state determinate dalle piantine catastali.

### **Caratteristiche della zona**

L'area in cui sorge l'immobile è centralissima, nel cuore di \_\_\_\_\_ alle spalle \_\_\_\_\_, servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

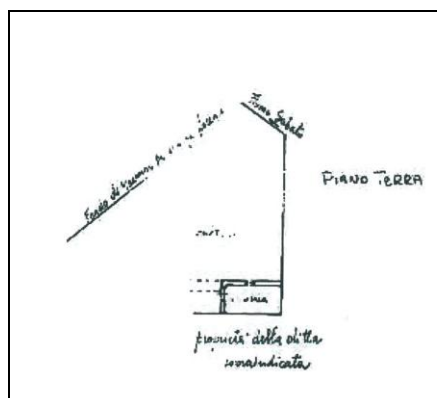
### **Stato di possesso**

L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

**2.** legnaia al piano terra in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.T. cat. cat C/2, cl 6 mq 5, rendita euro 9,81 (superficie catastale mq 2); proprietà 100/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge;

### **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di legnaia posta al piano terra, sul lato posteriore del Fabbricato con accesso dalla corte laterale.



Destinazione	Superficie netta	Superficie commerciale	Mq
Legnaia	4,80 mq	4,80 mq	4,80
		4,80 mq	4,80

### **Regolarità urbanistica**

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di fabbricato condominiale realizzato in data antecedente al 01.09.1967.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di \_\_\_\_\_ non è stato reperito niente in riferimento ad eventuali permessi o concessioni, ne è stata presentata richiesta di contributo ai sensi della ex lege 219/81

### **Stato conservativo e manutentivo**

L'unità si presenta in uno stato di abbandono, l'intero condominio è ormai disabitato a seguito delle compromesse condizioni statiche post sisma 1980.

### **Caratteristiche della zona**

L'area in cui sorge l'immobile è centralissima, nel cuore di Atripalda alle spalle della dogana, servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

### **Stato di possesso**

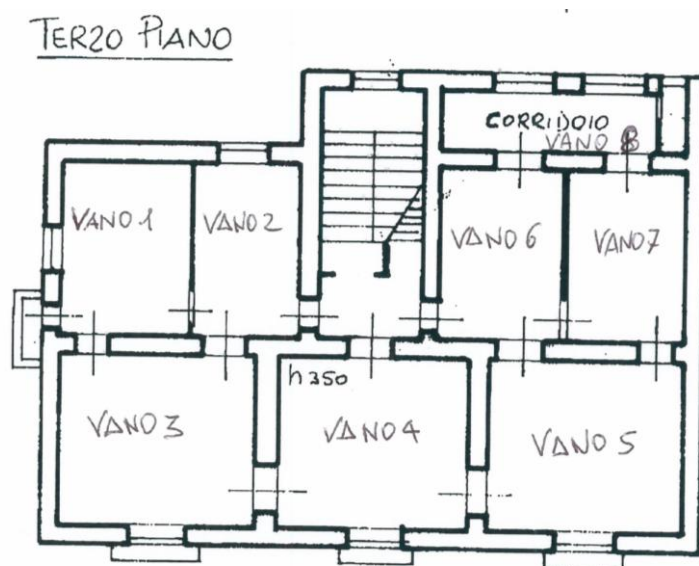
L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

**3.** appartamento al piano terzo in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_\_\_, \_\_\_\_, cat A/2 cl. 2, vani 8, Rendita euro 578,43, superficie catastale mq 200; proprietà 100/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge;

### **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di appartamento posto al piano terzo di fabbricato condominiale, palazzo \_\_\_\_\_ di interesse Storico/Artistico con accesso da Piazza \_\_\_\_\_, da questo all'androne del fabbricato e attraverso scala condominiale all'unità di che trattasi. Il fabbricato nel suo complesso si

compone di un piano terra adibito un tempo ad attività commerciali e quattro livelli abitativi. Il fabbricato è allo stato attuale disabitato, l'appartamento in parola è invaso da piccioni e i pavimenti ricoperti da guano. Internamente l'immobile presenta le finiture proprie dei fabbricati di quel periodo, pavimenti in marmettoni, porte in legno a quadri riportati, infissi con invetriata esterna e scudi interni non a taglio termico. Manca attualmente acqua ed elettricità anche se sono presenti i contatori. Internamente i vani sono accessibili l'uno all'altro senza un disimpegno vero e proprio. Il pianerottolo di ingresso all'unità abitativa in parola rappresenta, attraverso scaletta ad unica rampa, accesso al piano quarto.



Internamente l'unità funzionalmente si compone di:

Destinazione	Superficie netta	Superficie commerciale	Mq
Vano 1	20,16	20,16	20,16
Vano 2	15,68	15,68	15,68
Vano 3	24,84	24,84	24,84
Vano 4	23,92	23,92	23,92
Vano 5	23,92	23,92	23,92
Vano 6	17,92	17,92	17,92
Vano 7	19,04	19,04	19,04
Vano 8	9,24	9,24	9,24

	154,72	154,72	<b>154,72</b>
--	--------	--------	---------------

### **Regolarità urbanistica**

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di fabbricato condominiale realizzato in data antecedente al 01.09.1967.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di \_\_\_\_\_ non è stato reperito niente in riferimento ad eventuali permessi o concessioni, ne è stata presentata richiesta di contributo ai sensi della ex lege 219/81

### **Stato conservativo e manutentivo**

L'unità si presenta in uno stato di abbandono, l'intero condominio è ormai disabitato a seguito delle compromesse condizioni statiche post sisma 1980.

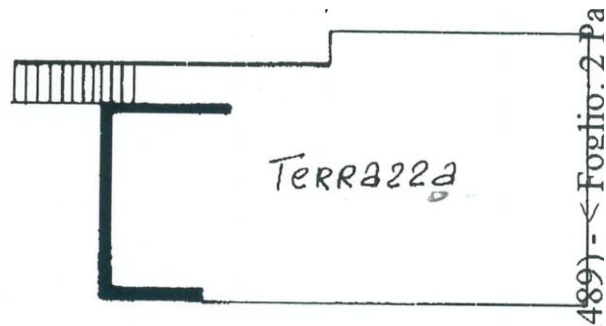
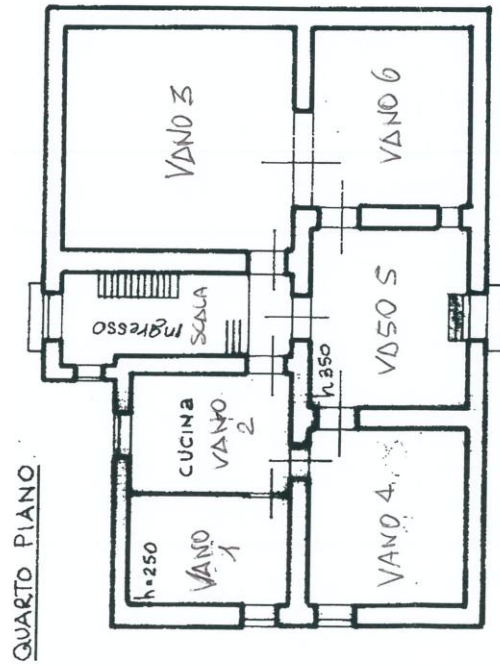
### **Caratteristiche della zona**

L'area in cui sorge l'immobile è centralissima, nel cuore di \_\_\_\_\_ alle spalle della \_\_\_\_\_, servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

### **Stato di possesso**

L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

**4.** appartamento al piano quarto in catasto foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P 4-5, cat A/2 cl. 2, vani 4,5 rendita euro 325,37; proprietà 100/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge;



Destinazione	Superficie netta	Coefficiente di ragguglio	di	Superficie commerciale
Vano 1	14,72	1		14,72
Vano 2	15,64	1		15,64
Vano 3	43,52	1		43,52
Vano 4	23,92	1		23,92
Vano 5	23,92	1		23,92
Vano 6	23,92	1		23,92

Terrazzo	58,32	0,20	11,66
	203,96		<b>157,30</b>

### **Regolarità urbanistica**

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di fabbricato condominiale realizzato in data antecedente al 01.09.1967.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di \_\_\_\_\_ non è stato reperito niente in riferimento ad eventuali permessi o concessioni, ne è stata presentata richiesta di contributo ai sensi della ex lege 219/81

### **Stato conservativo e manutentivo**

L'unità si presenta in uno stato di abbandono, l'intero condominio è ormai disabitato a seguito delle compromesse condizioni statiche post sisma 1980.

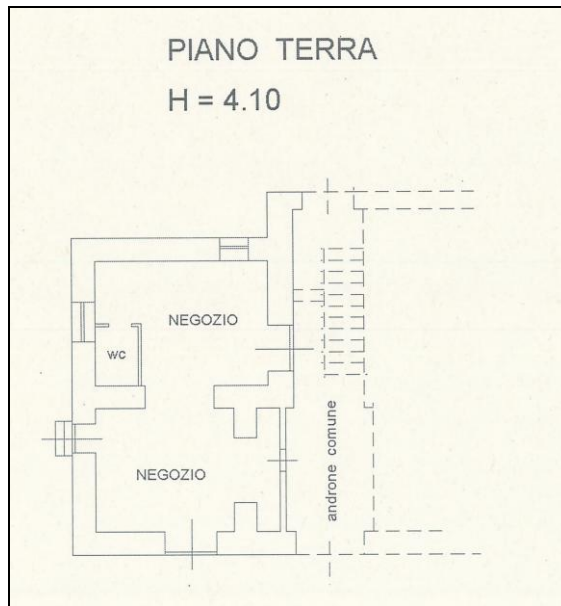
### **Caratteristiche della zona**

L'area in cui sorge l'immobile è centralissima, nel cuore di Atripalda alle spalle della dogana, servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

### **Stato di possesso**

L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

**5.** negozio al piano terra in catasto foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, PT, cat C/1, cl. 5 mq 59, rendita euro 542,38 (superficie catastale mq 71); proprietà 100/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge;



piano terra a destinazione commerciale di mq 59.00

### **Regolarità urbanistica**

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di fabbricato condominiale realizzato in data antecedente al 01.09.1967.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di \_\_\_\_\_ non è stato reperito niente in riferimento ad eventuali permessi o concessioni, ne è stata presentata richiesta di contributo ai sensi della ex lege 219/81

### **Stato conservativo e manutentivo**

L'unità si presenta in uno stato di abbandono, l'intero condominio è ormai disabitato a seguito delle compromesse condizioni statiche post sisma 1980.

### **Caratteristiche della zona**

L'area in cui sorge l'immobile è centralissima, nel cuore di \_\_\_\_\_ alle spalle della \_\_\_\_\_, servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

### **Stato di possesso**

L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

## **Lotto n. 2 - Comune di**

In fabbricato in condominio sito al \_\_\_\_\_ ai civici 8/10 all'angolo con \_\_\_\_\_ e con Via \_\_\_\_\_ con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

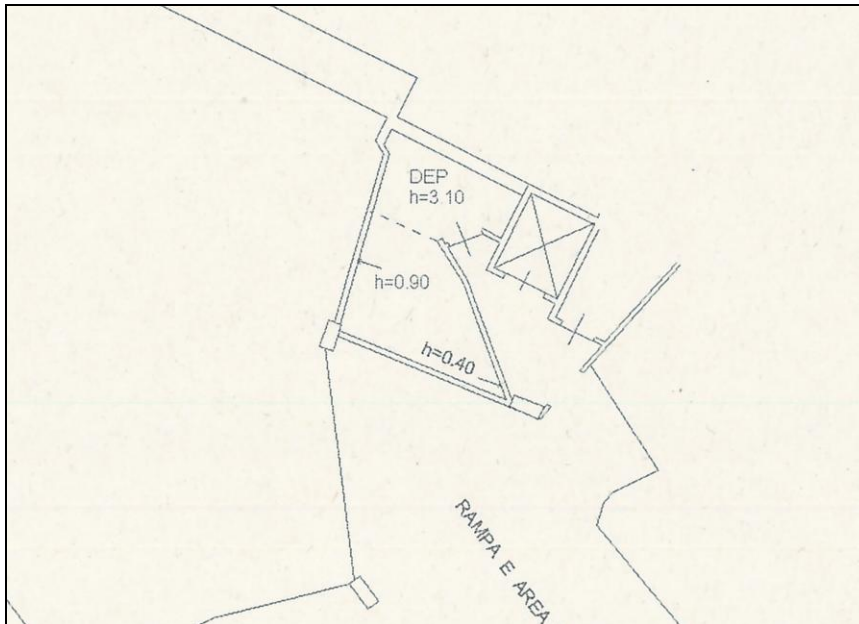
- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.S1, cat C/2, cl 10 mq 13.00 rendita euro 28,20 (superficie catastale mq 6,00) \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000;
- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.S1 cat. C/2, cl 11, mq 3,00, rendita euro 7,59 (superficie catastale mq 4,00), \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000;
- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.S1 cat. C/2, cl 11 mq 4,00, rendita euro 10,12 (superficie catastale mq 5,00), \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000;

## **Descrizione dei luoghi: identificazione degli immobili;**

\_\_\_\_\_ è la città \_\_\_\_\_, gli immobili in oggetto fanno parte di fabbricato condominiale ubicato all'angolo tra \_\_\_\_\_ e Via \_\_\_\_\_. I locali, tutti depositi, sono posti al piano primo sottostrada e trovano accesso da rampa comune su \_\_\_\_\_.

- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.S1, cat C/2, cl 10 mq 13.00 rendita euro 28,20 (superficie catastale mq 6,00) \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni del piano primo sottostrada edificio ai sensi di legge;





### **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di piccolo deposito ubicato al piano primo sottostrada di edificio condominiale, lato sinistro guardando l'ascensore. Accessibile mediante porta la superficie interna presenta un'altezza variabile, la massima 3.10 mt, mentre la minima è di 0.40 cm. con una superficie catastale di mq 6.00

### **Regolarità urbanistica**

Fabbricato realizzato con Concessione Edilizia n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ e successive varianti per la realizzazione di un Fabbricato al \_\_\_\_\_ n. 10/12 ai sensi della Legge 219/81 e succ. modifiche ed integrazioni in ditta \_\_\_\_\_.

### **Stato conservativo e manutentivo**

L'unità si presenta in buono stato, così come tutto il condominio nel suo complesso. Il piano primo sottostrada è delimitato da cancello automatico.

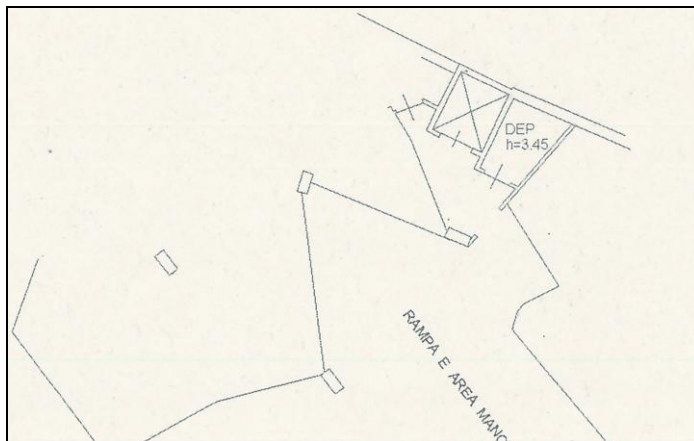
### **Caratteristiche della zona**

L'area in cui è ubicato l'immobile è centralissima, nel cuore di \_\_\_\_\_ alle spalle del Municipio di \_\_\_\_\_, in prossimità del \_\_\_\_\_, di Piazza \_\_\_\_\_ ecc. , servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

### **Stato di possesso**

L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P.S1 cat. C/2, cl 11, mq 3,00, rendita euro 7,59 (superficie catastale mq 4,00), \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni del piano primo sottostrada edificio ai sensi di legge;



### **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di piccolo deposito ubicato al piano primo sottostrada di edificio condominiale, lato destro guardando l'ascensore. Accessibile mediante porta la superficie interna presenta un'altezza di mt. 3.45, con una superficie di mq 3,00.

### **Regolarità urbanistica**

Fabbricato realizzato con Concessione Edilizia n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e successive varianti per la realizzazione di un Fabbricato al \_\_\_\_\_ n. \_\_\_/\_\_\_ ai sensi della Legge 219/81 e succ. modifiche ed integrazioni in ditta Guerriero Giancarlo.

### **Stato conservativo e manutentivo**

L'unità si presenta in buono stato, così come tutto il condominio nel suo complesso. Il piano primo sottostrada è delimitato da cancello automatico.

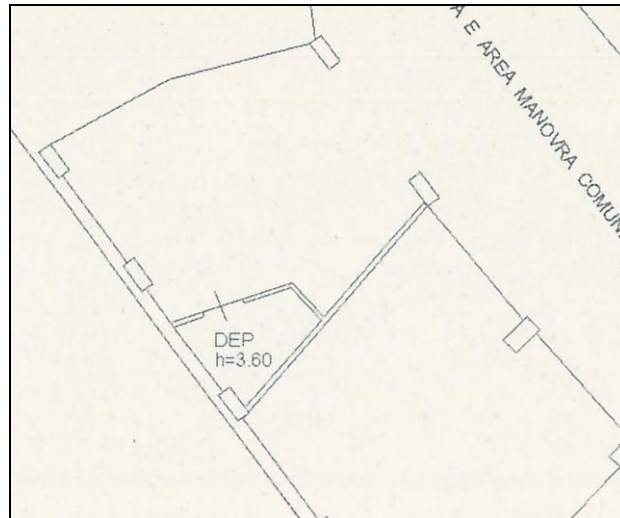
### **Caratteristiche della zona**

L'area in cui è ubicato l'immobile è centralissima, nel cuore di \_\_\_\_\_ alle spalle del Municipio di \_\_\_\_\_, in prossimità del \_\_\_\_\_, di Piazza \_\_\_\_\_ ecc. , servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

### **Stato di possesso**

L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P.S1 cat. C/2, cl 11 mq 4,00, rendita euro 10,12 (superficie catastale mq 5,00), \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni del piano primo sottostrada edificio ai sensi di legge;



### **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di piccolo deposito ubicato al piano primo sottostrada di edificio condominiale, lato destro corsia di manovra scendendo. Accessibile mediante porta la superficie interna è di mq 4.00 con un altezza interna di mt. 3.60.

### **Regolarità urbanistica**

Fabbricato realizzato con Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e successive varianti per la realizzazione di un Fabbricato al \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_/\_\_\_\_ ai sensi della Legge 219/81 e succ. modifiche ed integrazioni in ditta \_\_\_\_\_.

### **Stato conservativo e manutentivo**

L'unità si presenta in buono stato, così come tutto il condominio nel suo complesso. Il piano primo sottostrada è delimitato da cancello automatico.

### **Stato di possesso**

L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

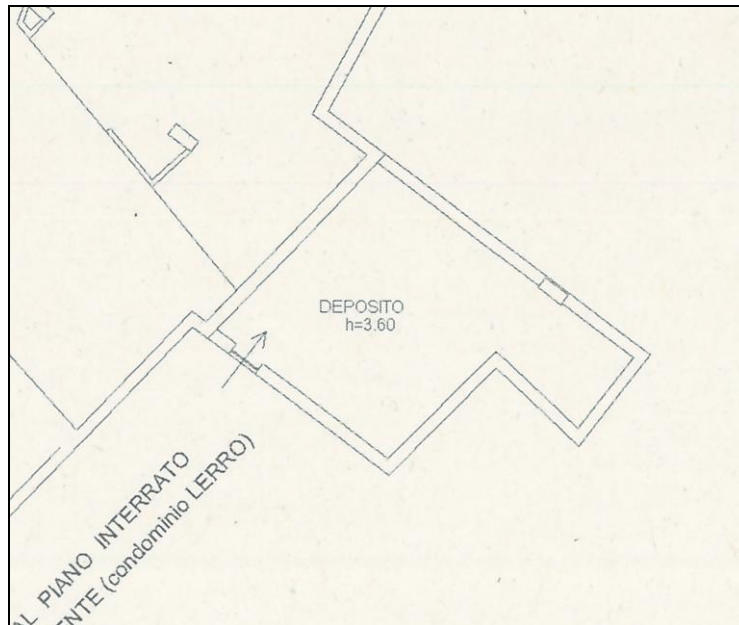
### **Caratteristiche della zona**

L'area in cui è ubicato l'immobile è centralissima, nel cuore di \_\_\_\_\_ alle spalle del Municipio di \_\_\_\_\_, in prossimità del \_\_\_\_\_, di Piazza \_\_\_\_\_ ecc. , servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

### **Lotto n. 3 - Comune di**

In fabbricato in condominio sito al \_\_\_\_\_ ai civici \_/\_\_\_ all'angolo con P.zza \_\_\_\_\_ e con Via \_\_\_\_\_ con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

- deposito in catasto foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.S1, cat C/2,cl. 10 mq 37,00rendita 80,26 (superficie catastale mq 38,00) Via \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000



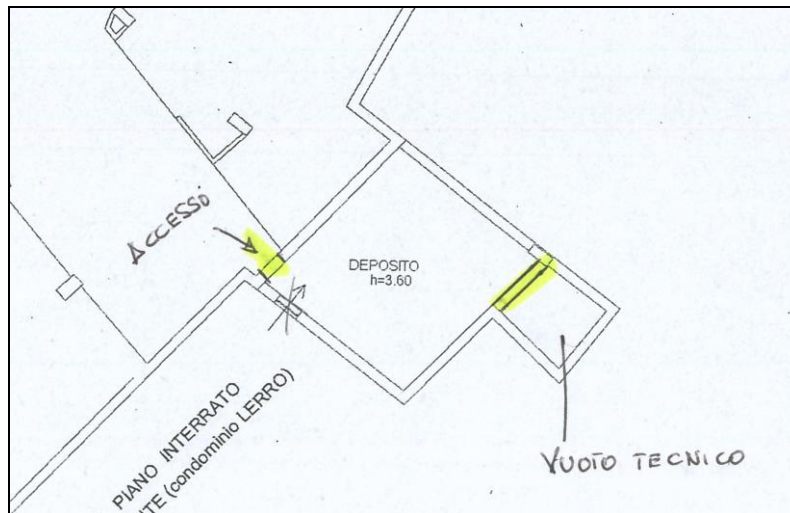
### **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di deposito ubicato al piano primo sottostrada di edificio condominiale, lato frontale corsia di manovra scendendo.

Anche se di fatto la pianta del deposito non corrisponde perfettamente a quella catastale, in quanto manca l'appendice al vano e l'accesso che da

progetto era permesso dal condominio \_\_\_\_\_, allo stato attuale è permesso solo da C.so Umberto I°

Situazione attuale



la pianta è regolare ed ha una superficie interna di mq 29.12 mq per un altezza netta interna di mt 3.60

### **Regolarità urbanistica**

Fabbricato realizzato con Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e successive varianti per la realizzazione di un Fabbricato al \_\_\_\_\_ n. \_\_\_/\_\_\_ ai sensi della Legge 219/81 e succ. modifiche ed integrazioni in ditta Guerriero Giancarlo.

Le variazioni planimetriche descritte non inficiano la regolarità urbanistica atteso che planimetricamente è rimasto invariato tranne una parte che è un vuoto tecnico, pertanto bisogna effettuare solo delle variazioni catastali.

### **Stato conservativo e manutentivo**

L'unità si presenta in buono stato, così come tutto il condominio nel suo complesso. Il piano primo sottostrada è delimitato da cancello automatico.

## **Caratteristiche della zona**

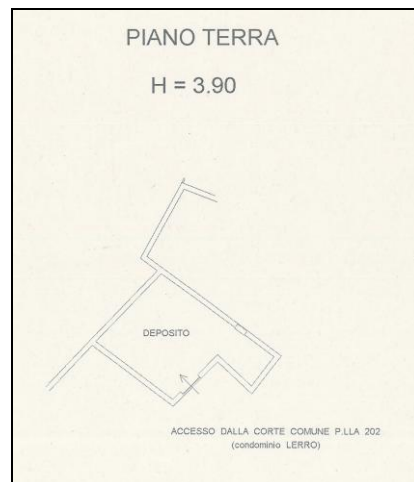
L'area in cui è ubicato l'immobile è centralissima, nel cuore di \_\_\_\_\_ alle spalle del Municipio di \_\_\_\_\_, in prossimità del \_\_\_\_\_, di Piazza libertà ecc. , servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

## **Stato di possesso**

L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

## **Lotto n. 4 – Comune di \_\_\_\_\_**

- deposito in catasto al foglio n. \_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P.T. cat C/2, cl. 10 mq 37,00 rendita euro 80,26 (superficie catastale mq 41,00) Via \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni del piano terra dell'edificio ai sensi di legge;



## **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di piccolo deposito ubicato al piano Terra di edificio condominiale, ma con accesso dalla corte del condominio adiacente, attraverso corte comune. Il locale si presenta allo stato grezzo senza impianto elettrico e delimitato da porta in ferro. Allo stato attuale, tenuto conto che il condominio \_\_\_\_\_ è

ancora in fase di costruzione/completamento, non è possibile accedere al deposito in parola.

### **Regolarità urbanistica**

Fabbricato realizzato con Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e successive varianti per la realizzazione di un Fabbricato al \_\_\_\_\_ n. \_\_\_/\_\_\_ ai sensi della Legge 219/81 e succ. modifiche ed integrazioni in ditta Guerriero Giancarlo.

### **Stato conservativo e manutentivo**

L'unità si presenta in normale stato di manutenzione, tenuto conto anche della destinazione d'uso.

### **Stato di possesso**

L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

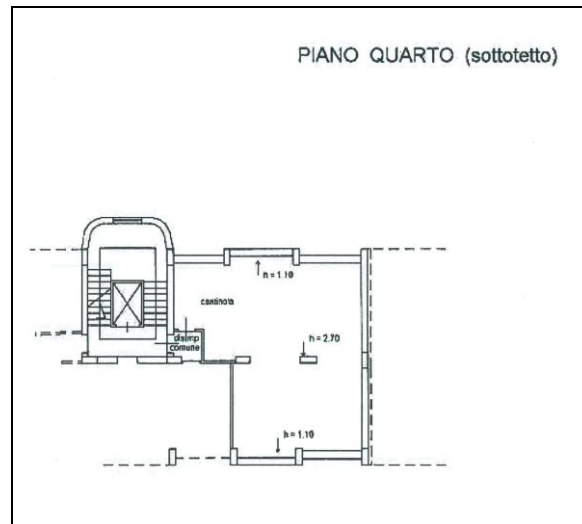
### **Caratteristiche della zona**

L'area in cui è ubicato l'immobile è centralissima, nel cuore di \_\_\_\_\_ alle spalle del Municipio di \_\_\_\_\_, in prossimità del \_\_\_\_\_, di Piazza libertà ecc. , servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

### **Lotto n. 5 – Comune di \_\_\_\_\_**

• cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, \_\_, cat. C/2, cl. 6, mq 69,00, rendita euro 74,83 (superficie catastale mq 74,00), proprietà 1000/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell' edificio ai sensi di legge;





### **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di deposito/cantinola ubicata al piano quarto di fabbricato condominiale, alla Via \_\_\_\_\_, servita da scala condominiale e da ascensore. Il locale si presenta pavimentato e con pareti e soffitti intonacati, prima porta sulla sinistra disimpegno comune a sinistra della scala salendo. L'altezza interna è variabile, 1.10 verso le pareti perimetrali e 2.70 mt. al centro verso il colmo della copertura.

### **Regolarità urbanistica**

Fabbricato Lotto \_\_\_\_ realizzato con Concessione Edilizia n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_.

### **Stato conservativo e manutentivo**

L'unità si presenta in normale stato di manutenzione, tenuto conto anche della destinazione d'uso.

### **Caratteristiche della zona**

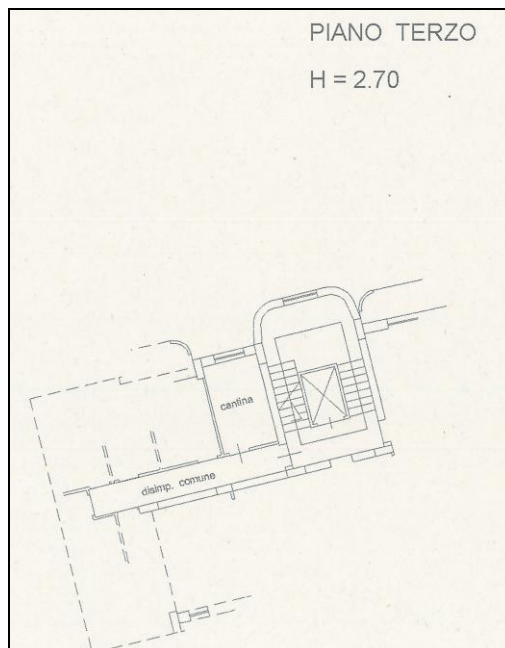
L'area in cui è ubicato l'immobile è a ridosso del centro urbano di \_\_\_\_\_, in prossimità del \_\_\_\_\_ e del \_\_\_\_\_, servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

## **Stato di possesso**

L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

## **Lotto n. 6 – Comune di**

- cantinola in catasto al foglio n. \_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_\_\_, P.3, cat C/2, cl. 8, mq 8,00, rendita euro 12,39 (superficie catastale mq. 9), proprietà 1000/1000 piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge;



## **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di deposito/cantinola ubicata al piano terzo di fabbricato condominiale, alla Via \_\_\_\_\_ n. 21, servita da scala condominiale e da ascensore. Il locale si presenta pavimentato e con pareti e soffitti intonacati, prima porta sulla destra per chi esce dall'ascensore L'altezza interna è di 2.70 mt..

### **Regolarità urbanistica**

Fabbricato Lotto \_\_\_\_\_ realizzato con Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ del  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

### **Stato conservativo e manutentivo**

L'unità si presenta in normale stato di manutenzione, tenuto conto anche della destinazione d'uso.

### **Stato di possesso**

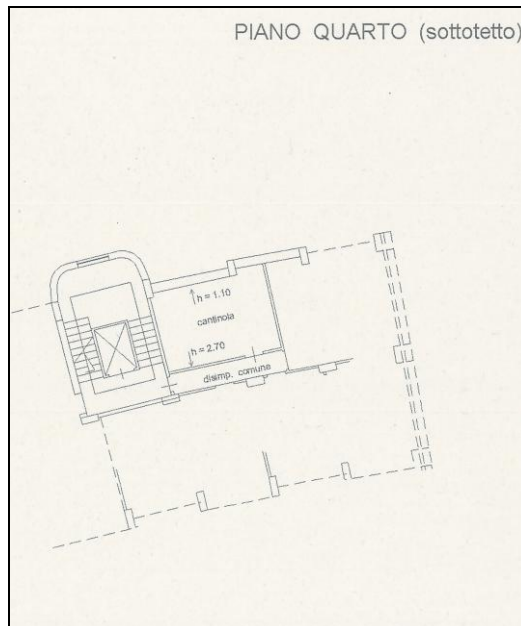
L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

### **Caratteristiche della zona**

L'area in cui è ubicato l'immobile è a ridosso del centro urbano di \_\_\_\_\_, in prossimità del \_\_\_\_\_ e del centro storico, servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

### **Lotto n. 7 – Comune di Avellino**

- cantinola in catasto al foglio n. \_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_, P.4, cat. C/2, cl. 6, mq 17,00, rendita euro 18,44 (superficie catastale mq 20,00), proprietà 1000/1000 piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge;



### **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di deposito/cantinola ubicata al piano quarto di fabbricato condominiale, alla Via \_\_\_\_\_ n. 7, servita da scala condominiale e da ascensore. Il locale si presenta pavimentato e con pareti e soffitti intonacati, prima porta sulla sinistra per chi arriva salendo dalle scale. L'altezza interna è variabile secondo le falde del tetto da 2.70 mt. a 1.10 mt.

### **Regolarità urbanistica**

Fabbricato Lotto \_\_\_\_ realizzato con Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

### **Stato conservativo e manutentivo**

L'unità si presenta in normale stato di manutenzione, tenuto conto anche della destinazione d'uso.

### **Stato di possesso**

L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

### **Caratteristiche della zona**

L'area in cui è ubicato l'immobile è a ridosso del centro urbano di \_\_\_\_\_, in prossimità del \_\_\_\_\_ e del centro storico, servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

### **Lotto n. 8 – Comune di**

- cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P.4, cat C/2, cl. 6, mq 22,00 rendita euro 23,86 (superficie catastale mq 24,00), consistenza 22.00 mq, proprietà 1000/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge;

- 



### **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di deposito/cantinola ubicata al piano quarto di fabbricato condominiale, alla Via \_\_\_\_\_ n. 7, servita da scala condominiale e da ascensore. Il locale si presenta pavimentato e con pareti e soffitti intonacati, porta frontale sulla sinistra per chi arriva salendo dalle scale. L'altezza interna è variabile secondo le falde del tetto da 2.70 mt. a 1.10 mt.

### **Regolarità urbanistica**

Fabbricato Lotto \_\_\_\_\_ realizzato con Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

### **Stato conservativo e manutentivo**

L'unità si presenta in normale stato di manutenzione, tenuto conto anche della destinazione d'uso.

### **Stato di possesso**

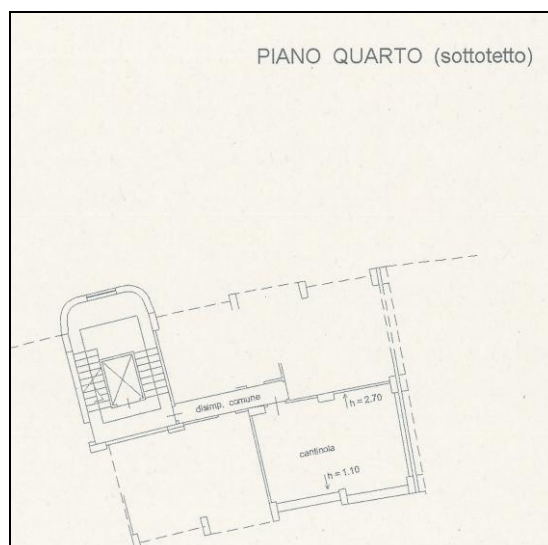
L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

### **Caratteristiche della zona**

L'area in cui è ubicato l'immobile è a ridosso del centro urbano di \_\_\_\_\_, in prossimità del \_\_\_\_\_ e del centro storico, servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

### **Lotto n. 9 – Comune di \_\_\_\_\_**

- cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P.4, cat C/2, cl. 6, mq 29,00, rendita euro 31,45 (superficie catastale mq 31,00), proprietà 1000/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge



### **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di deposito/cantinola ubicata al piano quarto di fabbricato condominiale, alla Via \_\_\_\_\_ n. 7, servita da scala condominiale e da ascensore. Il locale si presenta pavimentato e con pareti e soffitti intonacati, ultima porta sulla destra, disimpegno a sinistra per chi arriva salendo dalle scale. L'altezza interna è variabile secondo le falde del tetto da 2.70 mt. a 1.10 mt.

### **Regolarità urbanistica**

Fabbricato Lotto \_\_\_\_ realizzato con Concessione Edilizia n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_.

### **Stato conservativo e manutentivo**

L'unità si presenta in normale stato di manutenzione, tenuto conto anche della destinazione d'uso.

### **Stato di possesso**

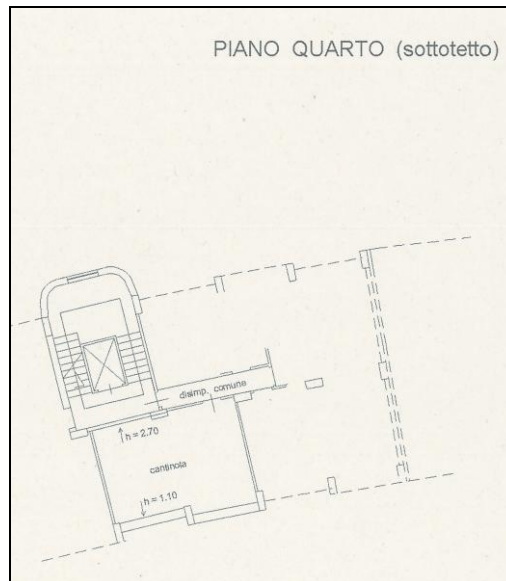
L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

### **Caratteristiche della zona**

L'area in cui è ubicato l'immobile è a ridosso del centro urbano di Avellino, in prossimità del Municipio e del centro storico, servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

### **Lotto n. 10 – Comune di \_\_\_\_\_**

- cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.4, cat C/2, cl. 6, mq 30,00, rendita euro 32,54 (superficie catastale mq 31,00), proprietà 1000/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge;



### **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di deposito/cantinola ubicata al piano quarto di fabbricato condominiale, alla Via \_\_\_\_\_ n. 7, servita da scala condominiale e da ascensore. Il locale si presenta pavimentato e con pareti e soffitti intonacati, prima porta sulla destra, disimpegno a sinistra per chi arriva salendo dalle scale. L'altezza interna è variabile secondo le falde del tetto da 2.70 mt. a 1.10 mt.

### **Regolarità urbanistica**

Fabbricato Lotto \_\_\_\_\_ realizzato con Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

### **Stato conservativo e manutentivo**

L'unità si presenta in normale stato di manutenzione, tenuto conto anche della destinazione d'uso.

### **Stato di possesso**

L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

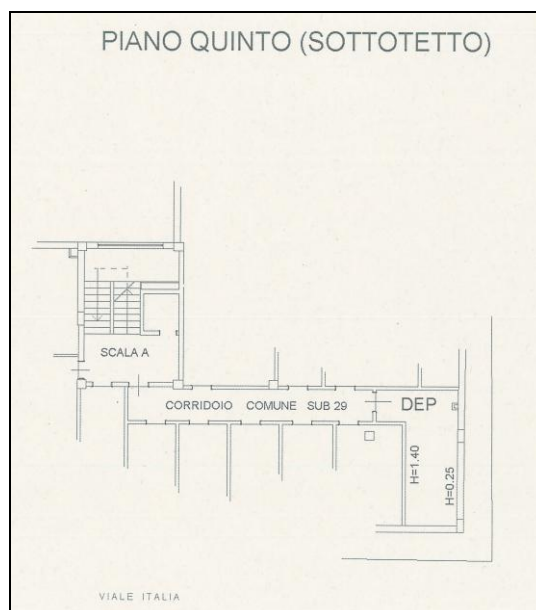


### Caratteristiche della zona

L'area in cui è ubicato l'immobile è a ridosso del centro urbano di Avellino, in prossimità del \_\_\_\_\_ e del centro storico, servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

### Lotto n. 11 – Comune di \_\_\_\_\_

- deposito al piano quinto sottotetto in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P.5, cat C/2, cl. 9, mq 14,00, rendita euro 26,03 (superficie catastale mq 17,00) proprietà 1000/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge;



### Descrizione dell'immobile

Trattasi di deposito/cantinola ubicata al piano quinto/sottotetto di fabbricato condominiale, al \_\_\_\_\_, servita da scala condominiale e da ascensore. Il locale si presenta pavimentato e con pareti e soffitti intonacati, porta frontale, disimpegno a sinistra per chi arriva salendo dalle scale. L'altezza interna è variabile secondo le falde del tetto da 1.40 mt. a 0.25 mt.

### **Regolarità urbanistica**

Fabbricato realizzato con Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in Ditta \_\_\_\_\_ e succ.

### **Stato conservativo e manutentivo**

L'unità si presenta in normale stato di manutenzione, tenuto conto anche della destinazione d'uso.

### **Stato di possesso**

L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

### **Caratteristiche della zona**

L'area in cui è ubicato l'immobile è a ridosso del centro urbano di \_\_\_\_\_, servita da servizi primari e secondari, da mobilità pubblica.

### **Lotto n. 12 – Comune di**

- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.3, cat C/2, cl. 8, mq 127,00, rendita euro 144,30 (superficie catastale mq 139,00), proprietà 1000/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge;
- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.3, cat C/2, cl. 8, mq 89,00, rendita euro 101,12 (superficie catastale mq 98,00), proprietà 1000/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge;
- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub 17, P.3, cat C/2, cl. 8, mq 127,00, rendita euro 144,30 (superficie catastale mq 140,00), proprietà 1000/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge;

### Descrizione dei luoghi: identificazione degli immobili

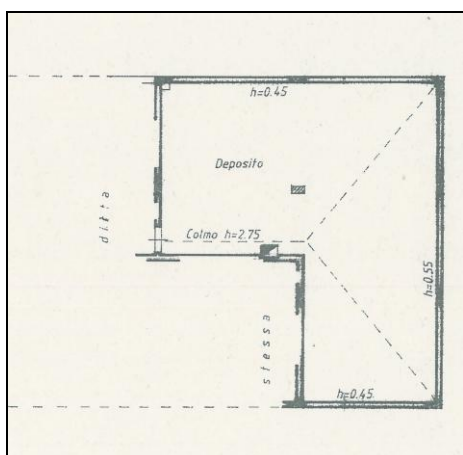
Serino, Comune della \_\_\_\_\_ ha una popolazione di \_\_\_\_\_ abitanti, \_\_\_\_\_ frazioni ed un territorio che si estende per \_\_\_\_\_ km quadrati.

\_\_\_\_\_ confina con \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. La sua posizione, quasi centrale, rispetto alla città di \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ fa sì che sia una zona con forti potenzialità non solo produttive ma anche di incremento demografico. L'immobile oggetto di esecuzione si trova nella parte più decentrata rispetto al centro di \_\_\_\_\_, alle pendici del \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_.

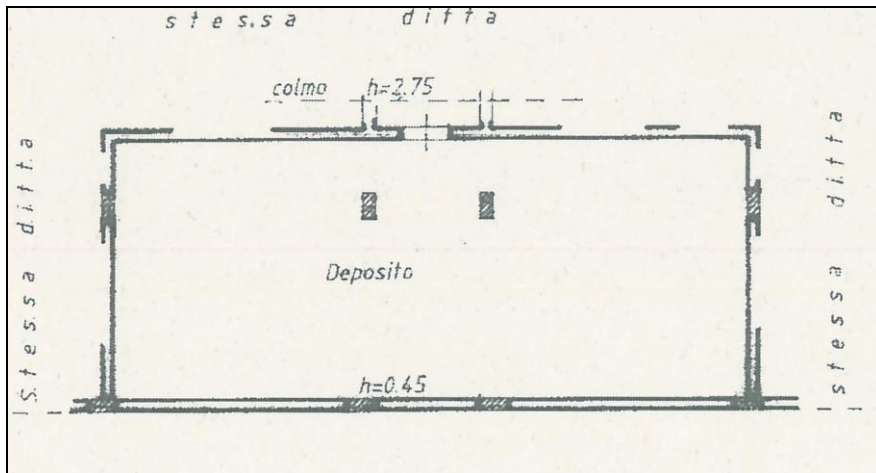
### Descrizione degli immobili

Trattasi di tre depositi posti al piano terzo, sottotetto di fabbricato condominiale, ubicato in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_.

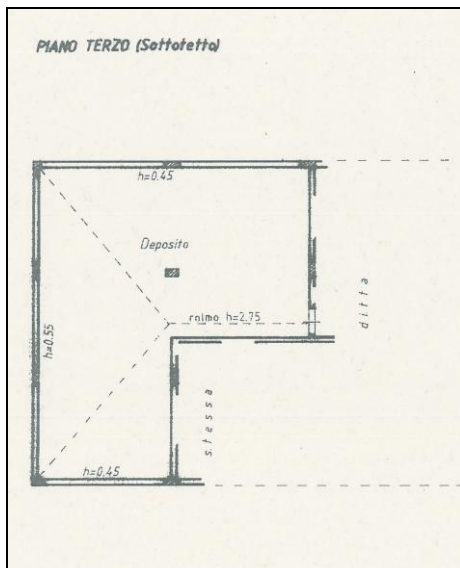
Catastalmente sono tre unità distinte, sul posto mancano le divisioni tra i tre depositi anche sul pianerotto di arrivo gli ingressi sono distinti così come riportato nei grafici catastali. L'altezza interna è variabile da mt. 2.75 a mt 0.45. I tre depositi si presentano allo stato grezzo, senza pavimento ne intonaco.



sub 15



sub 16



sub 17

### Regolarità urbanistica

Fabbricato realizzato con Concessione Edilizia n. 1017 del 08.11.1994 ai sensi della Legge 219/81 e succ. modifiche ed integrazioni.

### Stato conservativo e manutentivo

L'unità si presenta in normale stato di manutenzione, tenuto conto anche della destinazione d'uso.

### Stato di possesso

L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

Via Cremona, n° 17, 83020, San Michele di Serino (AV)  
 cell. 3477568754, email [car.devita@libero.it](mailto:car.devita@libero.it), pec. [carmine.devita@archiworldpec.it](mailto:carmine.devita@archiworldpec.it)

### **Caratteristiche della zona**

L'area in cui sono ubicati gli immobili è nel centro urbano di \_\_\_\_\_, vicino alla sede \_\_\_\_\_, servita da servizi primari e secondari.

### **Lotto n. 13 – Comune di \_\_\_\_\_**

- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_, sub \_\_, P.T. scala A, cat C/2, cl. 1, mq 3,00, rendita euro 1,86 (superficie catastale mq 4,00), proprietà 100/1000, piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge;
- appartamento al piano quarto in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_ sub 41 P.4, scala B, cat A/2, cl. 2, vani 4,5, rendita euro 302,13 (superficie catastale mq 120,00), piena proprietà dell'immobile e quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge;

### **Descrizione dei luoghi: identificazione degli immobili**

\_\_\_\_\_ è un comune della Provincia di Avellino di \_\_\_\_\_ abitanti con un'estensione territoriale di \_\_\_\_\_ Km<sup>2</sup> distante \_\_ Km da \_\_\_\_\_ e ad esso collegato con strada statale, le frazioni sono \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e confina con i comuni di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

### **Descrizione degli immobili**

Trattasi di appartamento/mansarda collocato al piano quarto di fabbricato condomiale, ubicato in \_\_\_\_\_, alle spalle della sede comunale. L'altezza interna è variabile da mt. 2.70 a mt 0.50, servito solo da scala interna.

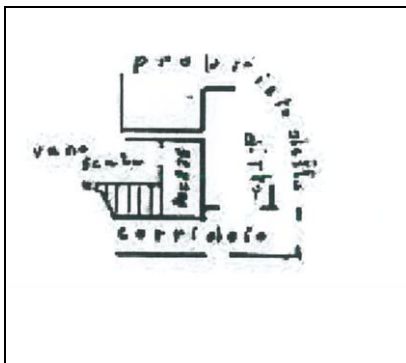
L'appartamento presenta finiture di una normale civile abitazione ed è composto da:



Si compone di:

Ingresso	Mq 9.15	Mq 9.15
Soggiorno/Pranzo	Mq 53.50	Mq 53.50
Cucina	Mq 14.19	Mq 14.19
Bagno	Mq 5.40	Mq 5.40
Letto	Mq 21.16	Mq 21.16
Ripostiglio	Mq 2.72	Mq 2.72
	<b>Totale</b>	<b>Mq 106,99</b>

Vi è poi un deposito al piano terra posto nella parte retrostante della scala condominiale di mq 4.00



### **Regolarità urbanistica**

Il Fabbricato nella sua interezza è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 24 del 1983, successiva variante n. 101 del 1985, l'unità in parola è stata oggetto di condono edilizio a seguito del quale fu rilasciata Concessione in Sanatoria n. 2/2003, Pratica 71 in ditta \_\_\_\_\_

### **Stato conservativo e manutentivo**

Sia l'unità abitativa che il deposito sono in buono stato di manutenzione.

### **Stato di possesso**

L'unità di che trattasi allo stato attuale è libera.

### **Caratteristiche della zona**

L'area in cui sono ubicati gli immobili è nel centro urbano di \_\_\_\_\_, vicino alla sede \_\_\_\_\_, servita da servizi primari e secondari.

## **STIMA**

### **4. Stima degli immobili : Criterio utilizzato – analisi dei parametri tecnico economici**

Per la stima degli immobili (fabbricati) sono stati adottati due metodi:

- a. il metodo sintetico con espresso riferimento al Valore di Mercato degli immobili desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate ( 2 ° semestre 2018);
- b. il metodo analitico o per capitalizzazione dei redditi;

dalle due si è proceduti ad estrapolare il valore risultante dalla media dei due.

In effetti il metodo sintetico consiste nel desumere il più probabile Valore di Mercato da attribuire al bene nell’ipotesi di libero mercato e libera concorrenza, ovvero, la stima viene determinata per comparazione sulla base di vendite recenti di immobili analoghi per consistenza e destinazione ed ancora per comparazione di beni immobili di prezzo noto ed attuale, prezzi desunti attraverso indagini presso agenzie immobiliari ed imprenditori edili locali ed inoltre confrontando tali quotazioni con la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate di Avellino.

Nella determinazione del valore si è optato per una stima unitaria, ovvero a metro quadro, distinta tra superficie utile e non residenziale, ovvero accessoria.

Il metodo sintetico risulta essere appropriato e, da teoria, viene esaurientemente chiarito e descritto sia nel suo percorso di formazione, vale a dire attraverso una attenta analisi di tutti i parametri economici che concorrono alla formazione del valore di riferimento di un bene fittizio, analogo per consistenza e destinazione del bene oggetto di stima, che nella sua determinazione, a mezzo di una sintesi ultima per comparazione tra il bene fittizio e il bene esistente, ciò, ovviamente è l’iter che permette a chi stima di avvicinarsi al più probabile valore di mercato del bene.

Ne consegue che tale metodo dipende fortemente sia dal valore dell’immobile in un libero mercato e concorrenza, che dalla sua destinazione urbanistica e d’uso, oltre alla stima e valutazione di una serie di parametri



estrinseci ed intrinseci che vanno a diminuire o incrementare il valore rispetto alla media dei valori di stima di beni analoghi per consistenza e destinazione.

Pertanto, in considerazione di tutti i dati, tecnico – economici riportati nella parte descrittiva della seguente relazione, quale ubicazione, dimensione, fruibilità, finiture, anno di realizzazione e stato conservativo e manutentivo si è determinato il valore di mercato più probabile e reale del bene.

La Stima analitica si identifica in particolar modo nell'aspetto economico della capitalizzazione e consiste nel determinare il più probabile valore di un bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè, bisogna accumulare al momento della stima la serie dei redditi futuri costanti, medi, ordinari che il bene sarà capace di fornire.

Le ipotesi della stima analitica sono due:

- a. un bene vale in quanto fornisce Reddito a chi lo possiede, ed il più probabile valore di mercato del bene è pari alla accumulazione iniziale, riferita al momento della stima di tutti i redditi annui o poliannui futuri;
- b. tali redditi annui o pluriannui devono essere : COSTANTI, MEDI, ORDINARI, CONTINUATIVI. Inoltre deve essere possibile prevedere il relativo saggio di capitalizzazione.

---

**Lotto n. 1**

- deposito al piano seminterrato in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, PS1 cat C/2 cl.3 mq 124 rendita euro 147,29; proprietà 100/1000
- legnaia al piano terra in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_\_\_, P.T. cat. cat C/2, cl 6 mq 5, rendita euro 9,81 (superficie catastale mq 2); proprietà 100/1000

- appartamento al piano terzo in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P3, cat A/2 cl. 2, vani 8, Rendita euro 578,43, superficie catastale mq 200; proprietà 100/1000
- appartamento al piano quarto in catasto foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P 4-5, cat A/2 cl. 2, vani 4,5 rendita euro 325,37; proprietà 100/1000
- negozio al piano terra in catasto foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, PT, cat C/1, cl. 5 mq 59, rendita euro 542,38 (superficie catastale mq 71); proprietà 100/1000

### **Generalità**

Trattasi di due unità abitative, del piano terraneo e del piano interrato di fabbricato di tipo condominiale " \_\_\_\_\_ " ad \_\_\_\_\_, di valenza storica, sottoposto a vincolo della Soprintendenza ed attualmente disabitato in considerazione delle sue condizioni statiche.

### **Stima Sintetica**

Nel caso di specie, trattandosi di un fabbricato disabitato da tempo, sulle cui condizioni statiche non si hanno documentazioni, ne si è riscontrato presso il Comune richieste di contributo ai sensi della ex lege 219/81, il valore di mercato è stato determinato a seguito di indagini presso le agenzie immobiliari del territorio, atteso che nel tempo, altre unità facenti parte dello stesso immobile sono state messe in vendita.

- deposito al piano seminterrato in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, PS1 cat C/2 cl.3 mq 124 rendita euro 147,29; proprietà 100/1000

### **Determinazione della Superficie Commerciale**

<b>Tipologia dell'immobile</b>	<b>Sup. netta (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm. (mq.)</b>
depositi			
Vano 1	25,71	25,71	25,71

Vano 2	20,67	20,67	20,67
Vano 3	25,71	25,71	25,71
Vano 4	20,67	20,67	20,67
Vano 5	20,16	20,16	20,16
Vano scala	12,50	12,50	12,50
Superficie commerciale Totale	125.42		125.42

Il valore di mercato desunto dalla ricerca dei valori immobiliari presso le agenzie del territorio oscilla tra € 50.00 ed € 100.00 al mq, atteso che l'immobile, le superfici ed i volumi allo stato attuale sono inutilizzabili e che occorre un intervento globale sull'intero edificio che sia sottoposto preventivamente all'approvazione della Soprintendenza dei beni ambientali Architettonici e Artistici e Storici e poi al Comune. viene utilizzato il valore medio determinato in € 75.00 -

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Depositi/cantine	125.42	Valore di mercato reperito dalle Agenzie immobiliari sul territorio	75.00 al mq
			SV = <b>9.406,50 €</b>

### **Valore del Piano interrato 9.406,50**

- legnaia al piano terra in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.T. cat. cat C/2, cl 6 mq 5, rendita euro 9,81 (superficie catastale mq 2); proprietà 100/1000

### **Determinazione della Superficie Commerciale**

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
deposito	4.80	1	4.80
Superficie commerciale Totale	4.80		4.80

Il valore di mercato desunto dalla ricerca dei valori immobiliari presso le agenzie del territorio oscilla tra € 50.00 ed € 100.00 al mq, atteso che l'immobile, le superfici ed i volumi allo stato attuale sono inutilizzabili e che occorre un intervento globale sull'intero edificio che sia sottoposto preventivamente all'approvazione della Soprintendenza dei beni ambientali Architettonici e Artistici e Storici e poi al Comune. viene utilizzato il valore medio determinato in € 75.00 -

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie</b>	<b>Compravendita</b>	<b>Valore</b>
Depositi/cantine	4.80	Valore di mercato reperito dalle Agenzie immobiliari sul territorio	75.00 al mq
			<b>SV = 360,00 €</b>

### **Valore della legnaia 360,00**

- appartamento al piano terzo in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P3, cat A/2 cl. 2, vani 8, Rendita euro 578,43, superficie catastale mq 200; proprietà 100/1000

### **Determinazione della Superficie Commerciale**

<b>Tipologia dell'immobile</b>	<b>Sup. netta (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm. (mq.)</b>
depositi			
Vano 1	20,16		20,16
Vano 2	15,68		15,68
Vano 3	24,84		24,84
Vano 4	23,92		23,92
Vano 5	23,92		23,92
Vano 6	17,92		17,92
Vano 7	19,04		19,04
Vano 8	9,24		9,24

Superficie commerciale	154,72	154,72
Totale		

Il valore di mercato desunto dalla ricerca dei valori immobiliari presso le agenzie del territorio oscilla tra € 180,00 ed € 220,00 al mq, atteso che l'immobile, le superfici ed i volumi allo stato attuale sono inutilizzabili e che occorre un intervento globale sull'intero edificio che sia sottoposto preventivamente all'approvazione della Soprintendenza dei beni ambientali Architettonici e Artistici e Storici e poi al Comune. viene utilizzato il valore medio determinato in € 200,00 -

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Abitazione	154.72	Valore di mercato reperito dalle Agenzie immobiliari sul territorio	200,00 al mq
			SV = <b>30.944,00 €</b>

### **Valore del Piano terzo 30.944,00**

- appartamento al piano quarto in catasto foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P 4-5, cat A/2 cl. 2, vani 4,5 rendita euro 325,37; proprietà 100/1000

### **Determinazione della Superficie Commerciale**

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
depositi			
Vano 1	14,72	1	14,72
Vano 2	15,64	1	15,64
Vano 3	43,52	1	43,52
Vano 4	23,92	1	23,92
Vano 5	23,92	1	23,92
Vano 6	23,92	1	23,92

Terrazzo		58,32	0,20	11,66
Superficie commerciale		157,30		157,30
Totale				

Il valore di mercato desunto dalla ricerca dei valori immobiliari presso le agenzie del territorio oscilla tra € 180,00 ed € 220,00 al mq, atteso che l'immobile, le superfici ed i volumi allo stato attuale sono inutilizzabili e che occorre un intervento globale sull'intero edificio che sia sottoposto preventivamente all'approvazione della Soprintendenza dei beni ambientali Architettonici e Artistici e Storici e poi al Comune. viene utilizzato il valore medio determinato in € 200,00 -

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Abitazione	157.30	Valore di mercato reperito dalle Agenzie immobiliari sul territorio	200,00 al mq
			SV = <b>31.460,00 €</b>

### **Valore del Piano quarto 31.460,00**

- negozio al piano terra in catasto foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub 17, PT, cat C/1, cl. 5 mq 59, rendita euro 542,38 (superficie catastale mq 71); proprietà 100/1000

### **Determinazione della Superficie Commerciale**

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
negozi	59.00	1	59.00
Superficie commerciale	59.00		59.00
Totale			

Il valore di mercato desunto dalla ricerca dei valori immobiliari presso le agenzie del territorio oscilla tra € 180,00 ed € 220,00 al mq, atteso che l'immobile, le superfici ed i volumi allo stato attuale sono inutilizzabili e che occorre un intervento globale sull'intero edificio che sia sottoposto preventivamente all'approvazione della Soprintendenza dei beni ambientali Architettonici e Artistici e Storici e poi al Comune. viene utilizzato il valore medio determinato in € 200,00 -

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie</b>	<b>Compravendita</b>	<b>Valore</b>
negozio	59,00	Valore di mercato reperito dalle Agenzie immobiliari sul territorio	200,00 al mq
			SV = <b>11.800,00 €</b>

**Valore del Piano Terra 11.800,00**

---

**VALORE DEL LOTTO N. 1 = P.int. 9.406,50 + P.T legn. 360,00 + P.3, 30.944,00 + P.4, 31.460,00 + P.T. 11.800,00 = 88.395,50 € che si arrotonda per difetto a 83.970,50 arrotondato per difetto a 83.900,00**

**VALORE LOTTO n. 1 € 83.900,00 (Ottantatremilanovecento e zero centesimi)**

In merito all'immobile di che trattasi deve tenersi conto che sullo stesso gravano:

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

- Ipoteca giudiziale iscritta ad \_\_\_\_\_ in data \_\_ settembre \_\_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_\_/\_\_\_\_ per la somma complessiva di € 25.314,96 (venticinquemilatrecentoquattordici e novantasei centesimi) di cui euro 12.657,48 (dodicimilaseicentoquarantasette e quarantotto centesimi) per capitale e 12.657,48 (dodicimilaseicentoquarantasette e quarantotto centesimi) per spese contro il predetto \_\_\_\_\_ ed a favore della " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, gravante " \_\_\_\_\_ " il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita in \_\_\_\_\_ (AV) e censita con il mappale \_\_ del foglio n. \_\_ al catasto fabbricati, in dipendenza di atto giudiziario in data \_\_ settembre \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_ in repertorio " \_\_\_\_\_ )

- Ipoteca volontaria iscritta ad \_\_\_\_\_ in data \_\_ giugno \_\_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_\_/\_\_\_\_ per la somma complessiva di euro 500.000,00 (Cinquecentomila e zero centesimi) di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila e zero centesimi) in linea capitale contro il predetto \_\_\_\_\_ quale terzo datore di ipoteca a favore di " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ con domicilio ipotecario eletto in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. 36, gravante " \_\_\_\_\_ " il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in \_\_\_\_\_, foglio n. \_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nonché dell'unità immobiliare sita in \_\_\_\_\_ (AV) e censita con il mappale \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_ in catasto fabbricati a garanzia di apertura di credito in data 19 giugno 2012 n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_ di repertorio Notaio \_\_\_\_\_ di Avellino, concessa alla società " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_;

- Domanda giudiziale in esecuzione specifica dell'obbligo di concludere contratto ex art. 2932 c.c. in data 3 novembre 2017 n. \_\_\_\_\_ di repertorio Tribunale di Avellino, trascritta ad Avellino in data \_\_ novembre \_\_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_\_/\_\_\_\_ con i predetti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, a favore del signor \_\_\_\_\_, nato a Battipaglia (SA) il \_ dicembre \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ gravante "Inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti in \_\_\_\_\_, foglio n. \_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

- Pignoramento trascritto in Avellino in data \_\_ gennaio \_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_/\_\_\_\_ contro i predetti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a favore di " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;

-

## **Lotto n. 2**

- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P.S1, cat C/2, cl 10 mq 13,00 rendita euro 28,20 (superficie catastale mq 6,00) \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000;
- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P.S1 cat. C/2, cl 11, mq 3,00, rendita euro 7,59 (superficie catastale mq 4,00), \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000;
- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P.S1 cat. C/2, cl 11 mq 4,00, rendita euro 10,12 (superficie catastale mq 5,00), [Corso Umberto I°](#), proprietà 1000/1000;

## **Generalità**

Trattasi di tre piccoli depositi al piano primo sottostrada di edificio condominiale ubicato in \_\_\_\_\_ angolo \_\_\_\_\_ e Via \_\_\_\_\_. Zona centrale, nelle vicinanze del \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_.

## **Stima Sintetica**

Trattandosi di piccoli depositi il prezzo di mercato è stato desunto da indagini presso agenzie immobiliari sul territorio , di immobili simili,

considerando la loro commerciabilità in primis per i condomini del palazzo in cui sono ubicati.

### Determinazione della Superficie Commerciale

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
depositi			
Sub 25	6,00	1	6,00
Sub 26	4,00	1	4,00
Sub 31	5,00	1	5,00
Superficie commerciale Totale	15,00		15,00

Il valore di mercato desunto dalla ricerca dei valori immobiliari presso le agenzie del territorio oscilla tra € 250,00 ed € 300,00 al mq, viene utilizzato il valore medio determinato in € 275.00 -

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Depositi	15,00	Valore di mercato reperito dalle Agenzie immobiliari sul territorio	275.00 al mq
			<b>SV = 4.125,00 €</b>

**VALORE LOTTO n. 2 € 4.125,00 (Quattromilacentocinquante e zero centesimi)**

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

- Pignoramento trascritto in Avellino in data \_\_ gennaio \_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_/\_\_\_\_ contro i predetti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a favore di " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;

---

**Lotto n. 3**

- deposito in catasto foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.S1, cat C/2, cl. 10 mq 37,00 rendita 80,26 (superficie catastale mq 38,00) Via \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000

**Generalità**

Trattasi di deposito al piano primo sottostrada di edificio condominiale ubicato in \_\_\_\_\_ angolo \_\_\_\_\_ e Via \_\_\_\_\_. Zona centrale, nelle vicinanze del \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_. L'accesso attualmente è permesso da \_\_\_\_\_ e da corsia di manovra condominiale, da progetto e catastalmente risulta che l'accesso era permesso dal condominio \_\_\_\_\_ (confinante), inoltre una zona è stata delimitata a vuoto tecnico, pertanto occorrerà fare una variazione catastale.

**Stima Sintetica**

Trattandosi di depositi, che per dimensioni e accesso non potranno essere soggetti a cambio destinazione d'uso, il prezzo di mercato è stato desunto da indagini presso agenzie immobiliari sul territorio, di immobili simili, considerando la loro commerciabilità in primis per i condomini del palazzo in cui sono ubicati.

### Determinazione della Superficie Commerciale

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
depositi			
Sub 32	37,00	1	37,00
Superficie commerciale Totale	37,00		37,00

Il valore di mercato desunto dalla ricerca dei valori immobiliari presso le agenzie del territorio oscilla tra € 350,00 ed € 400,00 al mq, viene utilizzato il valore medio determinato in € 375,00 -

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Depositi	29,12	Valore di mercato reperito dalle Agenzie immobiliari sul territorio	375.00 al mq
			<b>SV = 10.920,00 €</b>

Al valore così determinato vanno sottratte le spese per le variazioni catastali ad effettuarsi, stimate in euro 500,00 oltre Cassa ed Iva per un totale di euro 634,40

**VALORE LOTTO n. 3 € 10.285,60 (Diecimiladuecentottantacinque e sessanta centesimi)**

#### Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- Pignoramento trascritto in Avellino in data \_\_ gennaio \_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_/\_\_\_\_ contro i predetti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a favore di "\_\_\_\_\_" con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;

#### **Lotto n. 4**

- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.T. cat C/2, cl. 10 mq 37,00 rendita euro 80,26 (superficie catastale mq 41,00) \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000;

#### **Generalità**

Trattasi di deposito al piano terra di edificio condominiale ubicato in Avellino angolo \_\_\_\_\_ e Via \_\_\_\_\_ ma con accesso da condominio confinate " \_\_\_\_\_", attualmente in fase di costruzione

#### **Stima Sintetica**

Trattandosi di un deposito, che per dimensioni e accesso non potrà essere oggetto di cambio destinazione d'uso, il prezzo di mercato è stato desunto da indagini presso agenzie immobiliari sul territorio, di immobili simili, considerando la loro commerciabilità in primis per i condomini del palazzo in cui è ubicato.

#### **Determinazione della Superficie Commerciale**

<b>Tipologia dell'immobile</b>	<b>Sup. netta (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm. (mq.)</b>
depositi			
Sub 5	37,00	1	37,00
Superficie commerciale Totale	37,00		37,00

Il valore di mercato desunto dalla ricerca dei valori immobiliari presso le agenzie immobiliari del territorio e considerando che al momento il deposito non può essere utilizzato in quanto l'accesso è permesso solo dal condominio Lerro, ancora in fase di costruzione, il

prezzo oscilla tra € 250,00 ed € 350,00 al mq, viene utilizzato il valore medio determinato in € 300,00 -

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie</b>	<b>Compravendita</b>	<b>Valore</b>
Depositi	37,00	Valore di mercato reperito dalle Agenzie immobiliari sul territorio	300.00 al mq
			<b>SV = 11.100,00 €</b>

**VALORE LOTTO n. 4 € 11.100,00 (Undicimilacento zero centesimi)**

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

- Pignoramento trascritto in Avellino in data \_\_ gennaio \_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_/\_\_\_\_ contro i predetti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a favore di " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;

**Lotto n. 5**

• cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P.4, cat. C/2, cl. 6, mq 69,00, rendita euro 74,83 (superficie catastale mq 74,00), proprietà 1000/1000;

**Generalità**

Trattasi di cantinola/deposito al quarto piano di edificio condominiale ubicato in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ servito da scala e da ascensore

### Stima Sintetica

Il prezzo di mercato è stato desunto da indagini presso agenzie immobiliari sul territorio, di immobili simili, considerando la loro commerciabilità in primis per i condomini del palazzo in cui è ubicato.

### **Determinazione della Superficie Commerciale**

<b>Tipologia dell'immobile</b>	<b>Sup. netta (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm. (mq.)</b>
Depositi/cantinola			
Sub 49	69,00	0.7 in considerazione dell'altezza variabile da mt. 2.70 a mt 1.10	48,30
Superficie commerciale Totale	69,00		48,30

Il valore di mercato desunto dalla ricerca dei valori immobiliari presso le agenzie immobiliari del territorio oscilla tra € 300,00 ed € 350,00 al mq, viene utilizzato il valore medio determinato in € 325,00 -

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie</b>	<b>Compravendita</b>	<b>Valore</b>
Depositi	48,30	Valore di mercato reperito dalle Agenzie immobiliari sul territorio	325,00 al mq
			<b>SV = 15.697,50 €</b>

**VALORE LOTTO n. 5 € 15.697,50 (Quindicimilaseicentonovantasette e cinquanta centesimi)**

<b>Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:</b>
---

- Pignoramento trascritto in Avellino in data \_\_ gennaio \_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_/\_\_\_\_ contro i predetti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a favore di "\_\_\_\_\_" con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;

<b>Lotto n. 6</b>
-------------------

• cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P.3, cat C/2, cl. 8, mq 8,00, rendita euro 12,39 (superficie catastale mq. 9), proprietà 1000/1000;

### Generalità

Trattasi di cantinola/deposito al terzo piano di edificio condominiale ubicato in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ servito da scala e da ascensore

### Stima Sintetica

Il prezzo di mercato è stato desunto da indagini presso agenzie immobiliari sul territorio , di immobili simili, considerando la loro commerciabilità in primis per i condomini del palazzo in cui è ubicato.

### **Determinazione della Superficie Commerciale**

<b>Tipologia dell'immobile</b>	<b>Sup. netta (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm. (mq.)</b>
Depositi/cantinola			
Sub 32	8,00	1	8,00
Superficie commerciale Totale	8,00		8,00



Il valore di mercato desunto dalla ricerca dei valori immobiliari presso le agenzie immobiliari del territorio oscilla tra € 450,00 ed € 500,00 al mq, viene utilizzato il valore medio determinato in € 475,00 – considerando che si trova sul piano degli appartamenti-civili abitazioni

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie</b>	<b>Compravendita</b>	<b>Valore</b>
Depositi/cantinole	8	Valore di mercato reperito dalle Agenzie immobiliari sul territorio	475,00 al mq
			<b>SV = 3.800,00 €</b>

**VALORE LOTTO n. 6 € 3.800,00 (Tremilaottocento e zero centesimi)**

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

- Pignoramento trascritto in Avellino in data \_\_ gennaio \_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_/\_\_\_\_ contro i predetti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a favore di " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;

**Lotto n. 7**

- cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P.4, cat. C/2, cl. 6, mq 17,00, rendita euro 18,44 (superficie catastale mq 20,00), proprietà 1000/1000;

## Generalità

Trattasi di cantinola/deposito al quarto piano di edificio condominiale ubicato in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ servito da scala e da ascensore.

## Stima Sintetica

Il prezzo di mercato è stato desunto da indagini presso agenzie immobiliari sul territorio , di immobili simili, considerando la loro commerciabilità in primis per i condomini del palazzo in cui è ubicato.

### **Determinazione della Superficie Commerciale**

<b>Tipologia dell'immobile</b>	<b>Sup. netta (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm. (mq.)</b>
Depositi/cantinola			
Sub 34	17,00	0.7	in 11,90
		considerazione dell'altezza variabile da mt. 2.70 a mt 1.10	
Superficie commerciale Totale	17,00		11,90

Il valore di mercato desunto dalla ricerca dei valori immobiliari presso le agenzie immobiliari del territorio oscilla tra € 300,00 ed € 350,00 al mq, viene utilizzato il valore medio determinato in € 325,00 -

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie</b>	<b>Compravendita</b>	<b>Valore</b>
Depositi	11,90	Valore di mercato reperito dalle Agenzie immobiliari sul territorio	325,00 al mq
			<b>SV = 3.867,50 €</b>

**VALORE LOTTO n. 7 € 3.867,50 (Tremilaottocentosessantasette e cinquanta centesimi)**

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

- Pignoramento trascritto in Avellino in data \_\_ gennaio \_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_/\_\_\_\_ contro i predetti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a favore di " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;

**Lotto n. 8**

• cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P.4, cat C/2, cl. 6, mq 22,00 rendita euro 23,86 (superficie catastale mq 24,00), consistenza 22.00 mq, proprietà 1000/1000;

**Generalità**

Trattasi di cantinola/deposito al quarto piano di edificio condominiale ubicato in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ servito da scala e da ascensore.

**Stima Sintetica**

Il prezzo di mercato è stato desunto da indagini presso agenzie immobiliari sul territorio , di immobili simili, considerando la loro commerciabilità in primis per i condomini del palazzo in cui è ubicato.

**Determinazione della Superficie Commerciale**

<b>Tipologia dell'immobile</b>	<b>Sup. netta (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm. (mq.)</b>
Depositi/cantinola			

Sub 35	22,00	0.7	in 15,40
		considerazione dell'altezza variabile da mt. 2.70 a mt 1.10	
Superficie commerciale Totale	22,00		15,40

Il valore di mercato desunto dalla ricerca dei valori immobiliari presso le agenzie immobiliari del territorio oscilla tra € 300,00 ed € 350,00 al mq, viene utilizzato il valore medio determinato in € 325,00 -

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Depositi	15,40	Valore di mercato reperito dalle Agenzie immobiliari sul territorio	325,00 al mq
			<b>SV = 5.005,00 €</b>

**VALORE LOTTO n. 8 € 5.005,00(Cinquemilacinque e zero centesimi)**

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

- Pignoramento trascritto in Avellino in data \_\_ gennaio \_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_/\_\_\_\_ contro i predetti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a favore di " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;

<b>Lotto n. 9</b>
-------------------

- cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub \_\_, P.4, cat C/2, cl. 6, mq 29,00, rendita euro 31,45 (superficie catastale mq 31,00), proprietà 1000/1000;

### Generalità

Trattasi di cantinola/deposito al quarto piano di edificio condominiale ubicato in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ servito da scala e da ascensore.

### Stima Sintetica

Il prezzo di mercato è stato desunto da indagini presso agenzie immobiliari sul territorio , di immobili simili, considerando la loro commerciabilità in primis per i condomini del palazzo in cui è ubicato.

### **Determinazione della Superficie Commerciale**

<b>Tipologia dell'immobile</b>	<b>Sup. netta (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm. (mq.)</b>
Depositi/cantinola			
Sub 36	29,00	0.7	in 20,30
		considerazione dell'altezza variabile da mt. 2.70 a mt 1.10	
Superficie commerciale Totale	29,00		20,30

Il valore di mercato desunto dalla ricerca dei valori immobiliari presso le agenzie immobiliari del territorio oscilla tra € 300,00 ed € 350,00 al mq, viene utilizzato il valore medio determinato in € 325,00 -

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie</b>	<b>Compravendita</b>	<b>Valore</b>
Depositi	20,30	Valore di mercato reperito dalle Agenzie immobiliari sul territorio	325,00 al mq
			<b>SV = 6.597,50 €</b>

**VALORE LOTTO n. 9 € 6.597,50 (Seimilacinquecentonovantasette e cinquanta centesimi)**

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

- Pignoramento trascritto in Avellino in data \_\_ gennaio \_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_/\_\_\_\_ contro i predetti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a favore di "\_\_\_\_\_" con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;

**Lotto n. 10**

- cantinola in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_\_, sub \_\_, P.4, cat C/2, cl. 6, mq 30,00, rendita euro 32,54 (superficie catastale mq 31,00), proprietà 1000/1000;

**Generalità**

Trattasi di cantinola/deposito al quarto piano di edificio condominiale ubicato in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ servito da scala e da ascensore.

### **Stima Sintetica**

Il prezzo di mercato è stato desunto da indagini presso agenzie immobiliari sul territorio , di immobili simili, considerando la loro commerciabilità in primis per i condomini del palazzo in cui è ubicato.

### **Determinazione della Superficie Commerciale**

<b>Tipologia dell'immobile</b>	<b>Sup. netta (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm. (mq.)</b>
Depositi/cantinola			
Sub 37	30,00	0.7	in 21,00
		considerazione dell'altezza variabile da mt. 2.70 a mt 1.10	
Superficie commerciale Totale	30,00		21,00

Il valore di mercato desunto dalla ricerca dei valori immobiliari presso le agenzie immobiliari del territorio oscilla tra € 300,00 ed € 350,00 al mq, viene utilizzato il valore medio determinato in € 325,00 -

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie</b>	<b>Compravendita</b>	<b>Valore</b>
Depositi	21,00	Valore di mercato reperito dalle Agenzie immobiliari sul territorio	325,00 al mq
			<b>SV = 6.825,00 €</b>

**VALORE LOTTO n. 10 € 6.825,00 (Seimilaottocentoventicinque e zero centesimi)**

### **Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

- Pignoramento trascritto in Avellino in data \_\_ gennaio \_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_/\_\_\_\_ contro i predetti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a favore di " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;

### **Lotto n. 11**

- deposito al piano quinto sottotetto in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_\_\_, sub 32, P.5, cat C/2, cl. 9, mq 14,00, rendita euro 26,03 (superficie catastale mq 17,00) proprietà 1000/1000;

### **Generalità**

Trattasi di cantinola/deposito al quinto piano di edificio condominiale ubicato in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, servito da scala e da ascensore.

### **Stima Sintetica**

Il prezzo di mercato è stato desunto da indagini presso agenzie immobiliari sul territorio , di immobili simili, considerando la loro commerciabilità in primis per i condomini del palazzo in cui è ubicato.

### **Determinazione della Superficie Commerciale**

<b>Tipologia dell'immobile</b>	<b>Sup. netta (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm. (mq.)</b>
Depositi/cantinola			
Sub 32	14,00	0.4	in 5,60
		considerazione dell'altezza variabile da mt. 1,40 a mt 0,25	



Superficie commerciale	14,00	5,60
Totale		

Il valore di mercato desunto dalla ricerca dei valori immobiliari presso le agenzie immobiliari del territorio oscilla tra € 300,00 ed € 350,00 al mq, viene utilizzato il valore medio determinato in € 325,00 -

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Depositi	5,60	Valore di mercato reperito dalle Agenzie immobiliari sul territorio	325,00 al mq
			<b>SV = 1.820,00 €</b>

**VALORE LOTTO n. 11 € 1.820,00 (Milleottocentoventi e zero centesimi)**

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

- Pignoramento trascritto in Avellino in data \_\_ gennaio \_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_/\_\_\_\_ contro i predetti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a favore di "\_\_\_\_\_" con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;

**Lotto n. 12**

- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_, sub \_\_, P.3, cat C/2, cl. 8, mq 127,00, rendita euro 144,30 (superficie catastale mq 139,00), proprietà 1000/1000;
- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_, sub \_\_, P.3, cat C/2, cl. 8, mq 89,00, rendita euro 101,12 (superficie catastale mq 98,00), proprietà 1000/1000;

- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_, sub \_\_, P.3, cat C/2, cl. 8, mq 127,00, rendita euro 144,30 (superficie catastale mq 140,00), proprietà 1000/1000;

### **Generalità**

Trattasi di cantinola/deposito al terzo piano di edificio condominiale ubicato in \_\_\_\_\_, servito da scala condominiale, Via \_\_\_\_\_.

### **Stima Sintetica**

Il prezzo di mercato è stato desunto da indagini presso agenzie immobiliari sul territorio , di immobili simili, considerando la loro commerciabilità in primis per i condomini del palazzo in cui è ubicato.

### **Determinazione della Superficie Commerciale**

<b>Tipologia dell'immobile</b>	<b>Sup. netta (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm. (mq.)</b>
Depositi/cantinola			
Sub 15	127	0,7	in 88,90
		considerazione dell'altezza variabile da mt. 2,75 a mt 0,45	
Sub 16	89	0,7	62,30
Sub 17	127	0,7	88,90
Superficie commerciale Totale	343,00		240,10

Il valore di mercato desunto dalla ricerca dei valori immobiliari presso le agenzie immobiliari del territorio oscilla tra € 150,00 ed € 200,00 al mq, viene utilizzato il valore medio determinato in € 175,00

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie</b>	<b>Compravendita</b>	<b>Valore</b>
Depositi	240,10	Valore di mercato reperito dalle Agenzie immobiliari sul territorio	175,00 al mq

			SV = 42.017,50 €

Dal valore così determinato vanno sottratte le spese condominiali determinate in € 3.321,45. Valore € 42.017,50 – € 3.321,45 = **€ 38.696,05**

<b>VALORE</b>	<b>LOTTO</b>	<b>n.</b>	<b>12</b>	<b>€</b>	<b>38.696,05</b>
<b>(trentottomilaseicentonovantasei e cinque centesimi)</b>					

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

- Pignoramento trascritto in Avellino in data \_\_ gennaio \_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_/\_\_\_\_ contro i predetti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a favore di " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;

**Lotto n. 13**

- deposito in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_, sub 3, P.T. scala A, cat C/2, cl. 1, mq 3,00, rendita euro 1,86 (superficie catastale mq 4,00), proprietà 100/1000;
- appartamento al piano quarto in catasto al foglio n. \_\_, p.lla \_\_ sub \_\_ P.4, scala B, cat A/2, cl. 2, vani 4,5, rendita euro 302,13 (superficie catastale mq 120,00);

**Generalità**

Trattasi di appartamento in parte mansardato e deposito in edificio condominiale in Forino in Via Gennaro Siniscalchi, alle spalle della sede Municipale, servito solo da scala interna condominiale, la prima sulla destra

entrando dal cancello pedonale, e deposito al piano terra, della scala frontale all'ingresso pedonale

### **Stima Sintetica**

Si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. Si assume un parametro tecnico adeguato: mq, vani, od economico: Ca, Bf e attraverso la nota proporzione si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$X : SV = Px : SP \qquad X = SV/SP * Px \text{ dove:}$$

X = più probabile valore di mercato del fabbricato civile da stimare

SV = Sommatoria dei recenti prezzi di mercato dei fabbricati simili a quello oggetto di stima (in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso)

Px = Parametro Tecnico (mq, vani) od economico (Ca, Bf)

SP = Sommatoria parametri tecnici od economici dei fabbricati presi come paragone presi come paragone.

### **Determinazione della Superficie Commerciale**

#### **Il rapporto SV/S**

Destinazione	Superficie netta	Superficie commerciale	Mq
Ingresso	Mq 9,15	1	9,15
Soggiorno/Pranzo	Mq 53,50	1	53,50
Cucina	Mq 14,19	1	14,19
Bagno	Mq 6,27	1	6,27
Letto	Mq 21,16	1	21,16
Ripostiglio	Mq 2,72	1	2,72
Deposito	Mq 4,00	0,5	2,00
			108,99

**Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.**

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Civile abitazione	108,99	Valore di mercato reperito dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2019	700,00 € mq
			<b>SV = € 76.293,00</b>

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = \underline{\underline{108,99 \text{ mq} * € 700,00 = 76.293,00 €}}$$

### Stima Analitica

- determinazione del Bf da capitalizzare;
- determinazione del saggio di capitalizzazione;
- risoluzione della relativa formula;
- eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$$Bfp = Rpl - Spp \quad Rpl = \text{canone di fitto} \quad Spp = \text{Spese medie annue} \quad r = 4,0\%$$

$$Rpl = € 270,00 * (12 + 0.04 * 6,5) = 3.310,20 €$$

Calcolo spese medie annue

Q : reintegrazione, assicurazione, manutenzione	4% * 3.310,20 = 132,40 €
Servizi	2% * 3.310,20 = 66,20 €
Amministrazione	2% * 3.310,20 = 66,20 €
Inesigibilità	2% * 3.310,20 = 66,20 €

---

**Totale Spp = 331,00 €**

$$Bf = Rpl - Spp \quad 3.310,20 € - 331,00 € = \underline{\underline{2.979,20 €}}$$

saggio di capitalizzazione  $SBf/SV = 4,0 \%$

$$\underline{\underline{Vo = Bf/r = 2.979,20/0.040 = € 74.480,00}}$$

**VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:**

$(76.293,00 \text{ €} + 74.480,00) / 2 = \text{euro } 75.386,50$
--

<b>VALORE</b> <b>LOTTO</b> <b>n.</b> <b>13</b> <b>€</b> <b>75.386,50</b> <b>(Settantacinquemilatrecentoottantasei e cinquanta centesimi)</b>
---

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

- Ipoteca giudiziale iscritta ad \_\_\_\_\_ in data \_\_ settembre \_\_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_\_/\_\_\_\_ per la somma complessiva di € 25.314,96 (venticinquemilatrecentoquattordici e novantasei centesimi) di cui euro 12.657,48 (dodicimilaseicentoquarantasette e quarantotto centesimi) per capitale e 12.657,48 (dodicimilaseicentoquarantasette e quarantotto centesimi) per spese contro il predetto \_\_\_\_\_ ed a favore della " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, gravante " \_\_\_\_\_ " il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita in \_\_\_\_\_ (AV) e censita con il mappale \_\_ del foglio n. \_\_ al catasto fabbricati, in dipendenza di atto giudiziario in data \_\_ settembre \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_ in repertorio " \_\_\_\_\_ )

- Ipoteca volontaria iscritta ad \_\_\_\_\_ in data \_\_ giugno \_\_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_\_/\_\_\_\_ per la somma complessiva di euro 500.000,00 (Cinquecentomila e zero centesimi) di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila e zero centesimi) in linea capitale contro il predetto \_\_\_\_\_ quale terzo datore di ipoteca a favore di " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ con domicilio ipotecario eletto in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. 36, gravante " \_\_\_\_\_ " il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in \_\_\_\_\_, foglio n. \_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nonché dell'unità immobiliare sita in \_\_\_\_\_ (AV) e censita con il mappale \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_ in catasto fabbricati a garanzia di apertura di credito in data 19 giugno 2012 n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_ di repertorio

Notaio \_\_\_\_\_ di Avellino, concessa alla società " \_\_\_\_\_"  
\_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_;

- Domanda giudiziale in esecuzione specifica dell'obbligo di concludere contratto ex art. 2932 c.c. in data 3 novembre 2017 n. \_\_\_\_\_ di repertorio Tribunale di Avellino, trascritta ad Avellino in data \_\_\_ novembre \_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_/\_\_\_\_ con i predetti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, a favore del signor \_\_\_\_\_, nato a Battipaglia (SA) il \_ dicembre \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ gravante "Inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti in \_\_\_\_\_, fooglio n. \_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

- Pignoramento trascritto in Avellino in data \_\_ gennaio \_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_/\_\_\_\_ contro i predetti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a favore di " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;

**IL VALORE FINALE E' DATO DALLA SOMMA DEI 13 LOTTI :**

**Lotto 1 – € 83.900,00 + Lotto 2 € 4.125,00 + Lotto 3 10.285,60 +  
Lotto 4 € 11.100,00 + Lotto 5 15.697,50 + Lotto 6 3.800,00 + Lotto  
7 € 3.867,00 + Lotto 8 € 5.005,00 + Lotto 9 € 6.597,50 + Lotto 10 €  
6.825,00 + Lotto 11 € 1.820,00 + Lotto 12 € 38.696,05 + Lotto 13  
75.386,50 = € 267.105,50  
(DUECENTOSESANTASETTEMILACENTOCINQUE E CINQUANTA  
CENTESIMI)**

Il C.T.U  
*Arch. Carmine De Vita*

**Allegati:**

- lettere di sopralluogo
- copia del verbale di sopralluogo
- Fotografie
- planimetrie catastali
- Copie concessioni e grafici dei beni oggetto di stima
- Visure catastali
- Relazione Oscurata
- Relazione Sintetica
- Relazione Sintetica Oscurata
- verbale conferimento incarico
- dichiarazione data di spedizione della relazione alle parti
- CD contenente: verbale di sopralluogo, fotografie, Visure catastali, Piantine, Piantine Catastali, scheda sintetica, relazione oscurata

-Nota spese e competenze professionali;

Tanto rassegno nell'espletamento dell'incarico conferito; ringrazio l'Ill. mo Giudice D.sa Michela Palladino per la fiducia accordatemi, restando a Vostra disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U  
*Arch. Carmine De Vita*