

# TRIBUNALE DI AVELLINO

- Sezione Fallimenti -

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento n° 1225/96 Reg. Fall.



GIUDICE DELEGATO: Dott. Pasquale Russolillo

CURATORE: Avv. Leonida Maria GABRIELI

CTU: Ing. Antonio PICARIELLO

IL TECNICO



Originale

Copia

## INDICE

<b>1. PREMESSA</b>	<b>PAG. 4</b>
<b>2. DESCRIZIONE DEGL'IMMOBILI SITI IN AVELLINO</b>	<b>PAG. 5</b>
2.1 Immobili nel Comune di Avellino	PAG. 5
2.2 Descrizione Fabbricato	PAG. 6
2.3 Disposizione Planimetrica	PAG. 8
2.4 Calcolo delle Superfici	PAG. 11
2.5 Indicazioni dello Strumento Urbanistico Vigente	PAG. 13
2.6 Verifica della Conformità alle Autorizzazioni	PAG. 13
2.7 Formalità Pregiudizievoli	PAG. 14
2.8 Immobili Liberi o Occupati	PAG. 14
2.9 Esistenza Attestato di Qualificazione Energetica	PAG. 14
2.10 Criterio di Stima	PAG. 14
2.11 Determinazione del Valore Unitario degli immobili	PAG. 15
2.12 Determinazione del Valore degli immobili siti in Avellino	PAG. 21
<b>3. DESCRIZIONE DEGL'IMMOBILI SITI IN SAN POTITO ULTRA (AV)</b>	<b>PAG. 23</b>
3.1 Immobili nel Comune di San Potito Ultra	PAG. 23
3.2 Descrizione Fabbricato	PAG. 24
3.3 Disposizione Planimetrica	PAG. 26
3.4 Calcolo delle Superfici	PAG. 28
3.5 Indicazioni dello Strumento Urbanistico Vigente	PAG. 29
3.6 Verifica della Conformità alle Autorizzazioni	PAG. 29
3.7 Formalità Pregiudizievoli	PAG. 31
3.8 Immobili Liberi o Occupati	PAG. 32
3.9 Esistenza Attestato di Qualificazione Energetica	PAG. 32
3.10 Criterio di Stima	PAG. 32
3.11 Determinazione del Valore Unitario degli immobili	PAG. 33
3.12 Determinazione del Valore degli immobili siti in San Potito Ultra	PAG. 35
<b>4. CONCLUSIONI</b>	<b>PAG. 36</b>
Allegati alla relazione	

**TR I B U N A L E   D I   A V E L L I N O**  
**-   S E Z I O N E   F A L L I M E N T I   -**

**OGGETTO:**                    **Fallimento n. 1225/96 Reg. Fall.**



**GIUDICE DELEGATO:** Dott. Pasquale RUSSOLILLO

**CURATORE:** Avv. Leonida Maria GABRIELI

**CTU:** Ing. Antonio PICARIELLO

Il sottoscritto ing. Antonio Picariello, nato il 26/09/1966 ad Avellino ed ivi residente alla via Annarumma n°25, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n°1495 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1404, nominato consulente tecnico d'ufficio in data 15.09.2016 dal Giudice Delegato Dott. Francesco Paolo FEO su istanza del curatore del fallimento, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte redige la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

## 1. PREMESSA

Il provvedimento del Giudice Delegato, datato 15.09.2016, conferiva mandato per la verifica degli immobili in proprietà [redacted] e la stima degli stessi; in particolare dei seguenti immobili:

1. Immobile in Avellino censito in NCEU al foglio 26, p.lla 279 sub 2, vani 3, cat. A/8;
2. Immobile in Avellino censito in NCEU al foglio 26, p.lla 279 sub 3, vani 12, cat. A/8;
3. Immobile in San Potito Ultra censito in NCEU al foglio 1, p.lla 239 sub 5, cat. C/1 classe 3;
4. Immobile in San Potito Ultra censito in NCEU al foglio 1, p.lla 239 sub 12, cat. C/2 classe1;

Acquisita la documentazione, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 03.03.2018 alle ore 15:00, comunicando il tutto a mezzo raccomandata a.r. (Allegato n.1)

Alla seduta di sopralluogo, svoltasi in Avellino alla via Barra n.60, era presente, oltre al sottoscritto [redacted] quale permetteva al sottoscritto l'accesso agli immobili di cui al punto 1. e punto 2., dichiarando che gli stessi erano utilizzati e a disposizione del suo nucleo familiare.

Si specifica che il sottoscritto, nel 2007, aveva già proceduto all'accesso e alla stima dell'immobile di proprietà [redacted] parte dello stesso fabbricato sito in Avellino c.da Chiaire n.4/b (ora via Barra n.60 per variazione di toponomastica), utilizzato a titolo di abitazione principale del fallito, censito in NCEU alla partita 9276, foglio 26, p.lla 81/1, piano terra, vani 5,5, cat A/8 cl.6, ora identificato in NCEU al foglio 26, p.lla 279 sub 1, vani 5, cat. A/8, cl.6.

Successivi sopralluoghi erano poi concordati telefonicamente con il [redacted] ed in particolare, in data 15.12.2018, il sottoscritto ha preso visione degli immobili siti nel comune di San Potito Ultra (Av). Tutto quanto descritto è stato riportato nell'allegato verbale relativo allo svolgimento delle operazioni (Allegato n.2).

Al fine del corretto svolgimento del mandato il sottoscritto ha poi condotto i dovuti accertamenti presso tutti gli uffici preposti prelevando copia della documentazione necessaria.

## **2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI AVELLINO**

### **2.1. IMMOBILI NEL COMUNE DI AVELLINO**

Gli immobili siti nel comune di Avellino, oggetto della presente stima, sono due e sono identificati catastalmente, rispettivamente:

- 1) Al NCEU al foglio 26 del comune di Avellino p.lla 279 sub 2 – cat. A/8 – Classe 6 - Consistenza vani 3 – Superficie Catastale Totale 50 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 581,01 - intestata a  
[REDACTED]
- 2) Al NCEU al foglio 26 del comune di Avellino p.lla 279 sub 3 – cat. A/8 – Classe 6 - Consistenza vani 12 – Superficie Catastale Totale 313 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 2324,06 -  
[REDACTED] proprietà per 1000/1000.

Previa ispezione presso gli uffici del catasto, il sottoscritto ha potuto verificare che gli immobili in esame fanno parte di un unico fabbricato indipendente, con destinazione residenziale, sito nel comune di Avellino alla via Barra n.60, già C.da Chiaire n.4/b.

Tale fabbricato, che si sviluppa su due livelli, risulta suddiviso in tre subalterni, ovvero in tre appartamenti tutti di proprietà del fallito, dei quali l'appartamento contraddistinto con il subalterno n.2 risulta essere a piano terra, mentre l'appartamento contraddistinto con il subalterno n.3 risulta essere al piano primo. Fa parte del subalterno 3 anche una unità immobiliare, destinata a garage, sita al piano terra e posta tra il subalterno 1 ed il subalterno 3.

Il sottoscritto ha prelevato, presso gli stessi uffici del Catasto, anche copia dell'elaborato planimetrico (Allegato n.3) per entrambi gli immobili oggetto di stima.

Dalla verifica dell'elaborato con lo stato dei luoghi il sottoscritto ha potuto constatare che:

- per quanto attiene all'unità immobiliare di cui al sub 2, i grafici riportati nell'elaborato planimetrico (precedentemente indicato come Foglio 26 – Particella 81 - sub 2), rispecchiano fedelmente lo stato dei luoghi;

- per quanto attiene all'unità immobiliare di cui al sub 3 (precedentemente indicato come Foglio 26 – Particella 81 - sub 3), i grafici riportati nell'elaborato planimetrico catastale rispecchiano lo stato dei luoghi con eccezione:
  - o dell'accesso alla cucina, riportato lungo il corridoio nell'elaborato planimetrico catastale, ma posto, in realtà, sulla parete di divisione tra la stessa cucina e la sala pranzo, ovvero la prima stanza posta sulla destra entrando rispetto all'ingresso dal vano scala;
  - o del bagno nel quale è stata ricavata una nicchia per la doccia sfruttando parte delle superfici del balcone posto sul prospetto Est del fabbricato.

Il fabbricato è stato [REDACTED] su richiesta del sottoscritto, non è stato in grado fornire l'atto di acquisto del terreno sul quale è stato realizzato l'immobile né copia della concessione edilizia con la quale lo stesso è stato realizzato. Dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico del comune di Avellino, il sottoscritto ha però rinvenuto e prelevato copia del progetto (Allegato n.4). presentato all'epoca di [REDACTED] dal quale risulta che il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia n.761 del 06.04.1964, su progetto dell'ing. Carmine Fumo, approvato dalla commissione comunale edilizia in data 09.09.1963.

Il fabbricato è stato poi ultimato, presumibilmente, nel 1966 e sicuramente in data anteriore al 1968. Si allega infatti certificato dell'Istituto Nazionale di Gestione Imposte di Consumo dal quale si evince che alla data del 04.03.1968 i lavori risultavano ultimati (Allegato n.5).

Lo stato di fatto del fabbricato non corrisponde però al progetto originario approvato e, infatti, a seguito di un ampliamento sullo stesso fabbricato è stata poi presentata, in data 02.10.1986 prot.64941, istanza di condono non del tutto perfezionata e quindi ancora in sospeso.

## **2.2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO CUI GLI IMMOBILI APPARTENGONO**

Le unità immobiliari oggetto di stima, come detto, appartengono ad una villetta che a sua volta si inserisce in un lotto di forma regolare, completamente recintato a mezzo di muretti sormontati da inferriata metallica, dotato di corte esclusiva antistante e retrostante il fabbricato.

Il lotto confina sul lato Nord con la via Barra, e si inserisce in un contesto del Rione Mazzini prettamente caratterizzato da fabbricati residenziali realizzati con interventi di edilizia economica e popolare. La strada immediatamente adiacente, ovvero la via comunale Castagno San Francesco, è una strada di primaria importanza andando a costituire la viabilità principale dell'ambito territoriale di che trattasi, raccordandolo con la vicina tangenziale che porta ai caselli autostradali per Napoli e per Bari. Lungo la stessa, a distanza pedonale dagli immobili oggetto di stima, sono in fase di ultimazione gli edifici di cui alla cosiddetta Ni05, ovvero della "Zona di Nuovo Impianto Rione Mazzini" che è urbanisticamente volta a definire una nuova centralità urbana di connessione tra i quartieri residenziali, a migliorare la dotazione delle aree verdi e per servizi, a integrare il tessuto insediativo con funzioni residenziali, terziarie e di servizio alle persone anche con la realizzazione di un nuovo asse viario di collegamento tra i quartieri. Sono poi presenti in zona tutti i principali servizi. Infatti, oltre a tutti gli esercizi commerciali al dettaglio ed all'ingrosso (piccoli supermercati), nelle immediate vicinanze vi sono strutture ospedaliere, quali la clinica privata villa Ester, il nuovo Centro Direzionale, realizzato dalla Banca Popolare dell'Irpinia dove sono anche presenti gli Uffici del Ministero delle Finanze, scuole di ogni ordine e grado, chiese antiche e moderne, centri sociali, quali la "Casa sulla Roccia", ovvero un centro di recupero per le tossicodipendenze, ed impianti sportivi di ogni tipo. La zona è inoltre fornita da servizi di trasporto pubblico.

In pianta il fabbricato si presenta di forma rettangolare e perfettamente regolare. Si tratta in effetti di una costruzione con intelaiatura in cemento armato che si articola su due livelli oltre ad un sottotetto arretrato rispetto alla via Barra.

Al primo livello, ovvero al piano terra, appartengono l'appartamento identificato con il sub n.1, che si trova leggermente sottoposto rispetto al piano stradale della via Barra e già oggetto di perizia nel 2007, ed un altro piccolo appartamento che è quello identificato con il sub n.2.

L'accesso all'abitazione identificata con il sub 2 è decentrato rispetto all'edificio ed è situato sul lato destro della scala esterna che porta all'appartamento al piano superiore identificato con il

sub 3. Sempre al piano terra, tra i due appartamenti, si trova un locale destinato a garage che è parte integrante della unità immobiliare identificata con il sub n.3.

Al secondo livello, vi è l'appartamento, identificato con il sub n.3, che si sviluppa sull'intero piano. Ad esso si accede direttamente dal giardino prospiciente su via Barra a mezzo di una scala esterna realizzata in cemento armato che sbarca sul balcone afferente all'unità immobiliare. Al secondo livello si accede però anche dal vano scala con accesso dal garage posto al piano terra. Il fabbricato, come detto, è prospiciente sulla via Barra, leggermente arretrato rispetto ad essa grazie alla presenza di un piccolo giardino, e l'accesso, sia pedonale che veicolare, avviene direttamente da detta strada. In particolare l'accesso alle unità immobiliari avviene dal cancello pedonale che immette direttamente nel giardino e da qui nelle rispettive abitazioni. Per quanto riguarda le rifiniture comuni, esterne dell'immobile, esso, essendo strutturalmente costruito con una intelaiatura di travi e pilastri in c.a, presenta tali elementi strutturali intonacati, tinteggiati e visibili lungo le facciate e comunque in buono stato manutentivo. La perimetrazione esterna dell'appartamento, e dell'intera villa, è invece realizzata con una tompagnatura del tipo a cassetta, ovvero realizzata con una doppia fodera di mattoni con interposta camera d'aria. La fodera esterna è realizzata con mattoncini del tipo faccia a vista, di klinker in colore giallo, e si trova anche essa in un buono stato manutentivo anche se i mattoncini presentano un leggero degrado dovuto principalmente all'età complessiva dell'immobile.

### **2.3. DISPOSIZIONE PLANIMETRICA E RIFINITURE DEGLI AMBIENTI**

Per quanto attiene alla disposizione planimetrica degli ambienti:

- **Unità Immobiliare Identificata al Foglio 26 - P.IIa 279 - SUB 2**

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dal portoncino di ingresso sul giardino che immette in un corridoio lungo il quale, sulla sinistra entrando si trova l'accesso alla piccola cucina e sulla destra gli accessi alle due stanze. Alla fine del corridoio vi è la porta che immette

nel bagno. L'appartamento confina per tre lati (Nord, Ovest e Sud) con giardino di proprietà dello stesso fallito, ad Est con il locale garage afferente al sub 3, ed è sottostante all'appartamento individuato sempre con il sub 3 sempre di propr [REDACTED].

Per quanto attiene alle rifiniture interne, le murature sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in gres ceramico e le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno e le persiane sono del tipo alla romana. Il portoncino di ingresso è in legno e vetro munito, per la parte vetrata, di inferriata metallica del tipo anti intrusione. Relativamente agli impianti, l'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e termico. Lo smaltimento delle acque, sia bianche che nere, avviene con immissione diretta nella fogna comunale. Si specifica che tutte le camere dell'abitazione sono dotate di finestre e quindi di illuminazione e ventilazione naturale. Nel complesso le rifiniture appaiono più recenti rispetto a quelle degli altri appartamenti che costituiscono il fabbricato.

▪ **Unità Immobiliare Identificata al Foglio 26 - P.Lla 279 - SUB 3**

L'ingresso principale all'abitazione è posto sul piano di sbarco della scala esterna che dal giardino porta al primo livello. Il portoncino di ingresso dell'abitazione immette in un ampio ingresso, dove sulla destra vi è una porta che immette in un saloncino al cui interno vi è un camino a parete, mentre sulla sinistra vi è una porta che immette nello studio. Sempre sulla sinistra vi è una porta che immette nella zona notte dell'appartamento dove il corridoio permette l'accesso a tre camere da letto e due bagni. Un ulteriore corridoio, ortogonale e centrale rispetto al primo, porta al lato opposto dell'appartamento dove a Sud vi sono la cucina ed il soggiorno e a Nord il salone. Il soggiorno rappresenta a sua volta il secondo ingresso che avviene dal vano scala proveniente dal locale garage posto al piano terra. L'appartamento è poi munito di balcone che parte dalla scala esterna e corre lungo il prospetto Nord del fabbricato e per la quasi totale lunghezza del prospetto Ovest. Un altro balcone, verandato, è sul prospetto Sud in

corrispondenza della cucina e del soggiorno. Un piccolo balconcino è posto infine sul prospetto Sud in corrispondenza di una delle camere da letto.

L'appartamento confina lungo tutti i lati con giardino di proprietà dello stesso fallito ed è sovrastante alle altre unità immobiliari sempre di pro XXXXXXXXXX

Il locale garage posto al piano terra è di forma regolare e presenta accesso con saracinesca direttamente dal giardino. Sulla destra del garage, entrando, vi è un piccolo locale adibito a bagno. Sulla destra in fondo, invece, vi è la porta che immette nel vano scala. Il garage confina con il Sub 1 sul lato Est e con il Sub 2 sul lato Ovest. Si specifica che il muro di recinzione del lotto sul quale insiste il fabbricato, in corrispondenza del locale garage su via Barra (civico n.58) presenta un ampio cancello che permette il comodo accesso delle auto.

Per quanto attiene alle rifiniture interne si vede che le stesse sono coeve alla realizzazione del fabbricato. Le murature sono intonacate e tinteggiate, in alcuni casi munite di rivestimenti o parati, complessivamente in un discreto stato manutentivo. I pavimenti sono principalmente in marmo e gres ceramico nella restante parte. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche per un'altezza di circa 1,80m. Gli infissi esterni sono in legno non a tenuta e le persiane sono del tipo alla romana dello stesso materiale. Il portoncino di ingresso è in legno e vetro munito, per la parte vetrata, di inferriata metallica del tipo anti intrusione. Le porte interne sono in legno nella zona notte e legno e vetro nella zona giorno. Relativamente agli impianti, l'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e termico. L'abitazione è anche dotata, nello studio, di un caminetto che però non svolge funzione di impianto termico. Un altro camino è invece sito nel salone. Tale camino ha anche funzione di impianto termico centralizzato. Infine, lo smaltimento delle acque, sia bianche che nere, avviene con immissione diretta nella fogna comunale. Si specifica che tutte le camere dell'abitazione, inclusi i bagni, sono dotate di finestre o balconi e quindi di illuminazione e ventilazione naturale. Il locale garage è pavimentato, è dotato di impianto idrico ed elettrico e le murature sono intonacate e tinteggiate. La chiusura del locale è garantita da una saracinesca metallica del tipo avvolgibile.

Si rinvia comunque agli elaborati planimetrici (Allegato n.3) ed agli allegati fotografici, per una visione più chiara della disposizione degli ambienti.

## 2.4. CALCOLO DELLE SUPERFICI

Si procede di seguito al calcolo delle superfici.

Si specifica che la superficie commerciale o vendibile dell'immobile in esame è determinata in base alla superficie lorda dell'unità immobiliare, ovvero comprensiva di tutti i muri interni, e del:

- 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà;

Per quanto riguarda le superfici del locale garage a servizio esclusivo dell'abitazione, si ritiene opportuno considerare le stesse nella percentuale del 50% rispetto alla superficie effettiva, andando poi ad attribuire a tali superfici convenzionali lo stesso valore unitario delle superfici dell'immobile.

Le superfici nette, lorde<sup>1</sup> e convenzionali<sup>2</sup> dei locali, così come misurate dal sottoscritto, sono le seguenti:

APPARTAMENTO FOGLIO 26 – P.LLA 279 – SUB 2					
APPARTAMENTO		SUPERFICI			Altezza
Piano Terra		Commerciale		Convenz.	Netta m
Destinaz.	Simb.	Netta. Mq	Lorda Mq	Lorda Mq	
Corridoio	D1	6.60	7.88	7.88	2.90
Camera 1	L1	11.26	13.74	13.74	2.90
Camera 2	L2	9.85	12.49	12.49	2.90
Bagno 1	WC1	3.22	3.94	3.94	2.90
Cucina	K	3.22	4.17	4.17	2.90
Antibagno	A	2.85	3.44	3.14	2.90
<b>Superfici totali</b>		<b>37.00</b>	<b>45.36</b>	<b>45.36</b>	
<b>SUPERFICI TOTALI APPARTAMENTO Piano Terra</b>		<b>Netta. Mq</b>	<b>Lorda Mq</b>	<b>Lorda Vendibile Mq</b>	
		<b>37.00</b>	<b>45.36</b>	<b>45.36</b>	

<sup>1</sup> Per superficie lorda, che è quella vendibile, si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà.

<sup>2</sup> Per le superfici non residenziali la superficie Convenzionale è generalmente pari a 1/3 della superficie lorda.

<b>APPARTAMENTO FOGLIO 26 – P.LLA 279 – SUB 3</b>						
<b>GARAGE</b>		<b>SUPERFICI</b>			<b>Altezza</b>	
<b>Piano Terra</b>		<b>Commerciale</b>		<b>Convenz.</b>		
<b>Destinazione</b>	<b>Simb.</b>	<b>Netta Mq</b>	<b>Lorda Mq</b>	<b>Lorda Mq</b>	<b>Netta m</b>	
Garage	Box	65.10	71.42		2.90	Piano Terra
	WC	0.98	1.30		2.90	Piano Terra
<b>Superfici totali Box</b>		<b>66.08</b>	<b>72.72</b>	<b>36.36</b>		
<b>SUPERFICI TOTALI GARAGE</b>		<b>Netta. Mq</b>	<b>Lorda Mq</b>	<b>Lorda Vendibile Mq</b>		
		<b>66.08</b>	<b>72.71</b>	<b>36.36</b>		
<b>APPARTAMENTO</b>		<b>SUPERFICI</b>			<b>Altezza</b>	
<b>Piano Primo</b>		<b>Commerciale</b>		<b>Convenz.</b>	<b>Netta m</b>	
<b>Destinaz.</b>	<b>Simb.</b>	<b>Netta. Mq</b>	<b>Lorda Mq</b>	<b>Lorda Mq</b>		
Soggiorno	Sog	23.81	26.62	26.62	2.90	
Cucina	K1	11.82	13.21	13.21	2.90	
Camera 1	L1	22.28	24.53	24.53	2.90	
Camera 2	L2	19.27	22.35	22.35	2.90	
Bagno 1	WC1	7.43	8.99	8.99	2.90	Con doccia
Bagno 2	WC2	6.90	7.88	7.88	2.90	
Camera 3	L3	12.88	14.32	14.32	2.90	
Studio	ST	18.56	22.41	22.41	2.90	Con camino
Disimpegno 1	D1	8.42	8.50	8.50	2.90	
Disimpegno 2	D2	5.16	5.71	5.71	2.90	
Ingresso	I	12.12	13.73	13.73	2.90	
Salone 1	SC	24.21	26.81	26.81	2.90	Con camino
Salone	S	37.80	42.79	42.79	2.90	
<b>Superfici totali</b>		<b>210.66</b>	<b>237.85</b>	<b>237.85</b>		
Veranda	V	9.75	9.75	3.25		
Balcone 1	B1	38.66	38.66	12.88		
Balcone 2	B2	4.80	4.80	1.60		
<b>Superfici totali</b>		<b>53.21</b>	<b>53.21</b>	<b>17.73</b>		
<b>SUPERFICI TOTALI APPARTAMENTO</b>		<b>Netta. Mq</b>	<b>Lorda Mq</b>	<b>Lorda Vendibile Mq</b>		
		<b>263.87</b>	<b>291.06</b>	<b>255.58</b>		
<b>SUPERFICI TOTALI APPARTAMENTO E GARAGE</b>		<b>Netta. Mq</b>	<b>Lorda Mq</b>	<b>Lorda Vendibile Mq</b>		
				<b>291,94</b>		

Quanto descritto e riscontrato, in termini di superfici corrisponde sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

## **2.5. INDICAZIONE DELLA ZONIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Nel rispetto del nuovo strumento urbanistico della Città di Avellino, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n.1 del 15.01.2008, l'immobile in questione ricade, nelle "Zone per la Residenza art. 2 delle NTA" ed in particolare per le destinazioni d'uso e le modalità di intervento nelle "Zone B di Impianto Recente - Zone consolidate Residenziali artt. 14 e 15 delle N.T.A.", come da stralci del PUC allegati (Allegato n.6) .

## **2.6. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.**

Dalle indagini svolte, i lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati nel 1964 e la costruzione è stata ultimata per fasi, probabilmente nel 1966. E' stata poi presentata, in data 02.10.1986 prot.64941,istanza di condono.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Avellino, il fabbricato risulta conforme alla concessione edilizia richiesta. Resta da perfezionare il condono, ancora in sospeso, con la presentazione di ulteriore documentazione ed integrazione documentale ed economica. Nonostante le ricerche effettuate, non è stato possibile reperire la pratica relativa a tale condono (contenuto, per quanto riferito dal responsabile dell'ufficio tecnico, nel faldone n.151) attualmente non disponibile negli archivi dell'ufficio tecnico. Pertanto, non è stato possibile né definire la specifica documentazione integrativa né la quantificazione economica dell'oblazione. Tale perfezionamento, però, non è ostativo ai fini della vendita delle unità immobiliari, ma è un onere, che resta a carico dei futuri acquirenti.

Per quanto specificato in precedenza, risulta invece corretta la documentazione catastale.

Lo stato di fatto differisce, per il solo sub 3, per il fatto che nella planimetria catastale:

- l'accesso alla cucina è indicato sul corridoio e non già dalla sala pranzo;
- non è indicato il vano doccia ricavato nel bagno a scapito del terrazzo sul lato Sud.

Si tratta in effetti di lievi difformità del tutto ininfluenti ai fini della vendita degli immobili.

## **2.7. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Su tutti gli immobili siti nel comune Avellino ed oggetto di perizia, e quindi sull'intera villa, fu contratto, in data 12.10.1990, per atto del Notaio Giordano mutuo di Lire 235.000.000 da rimborsare in 10 anni. Su tale mutuo fu istituita, (Nota del 16.10.1990 - Reg. Part. 991 Reg. - Gen. 12634), ipoteca per Lire 587.500.000 dall'Istituto di Credito Edilizio Spa di Roma.

Secondo quanto dichiarato dal [REDACTED] e mutuo è stato estinto nei termini previsti.

Di fatto, alla verifica effettuata presso gli uffici provinciali del territorio, condotta sulle particelle oggetto di stima, non esistono iscrizioni o formalità pregiudizievoli (Allegato n.7).

## **2.8. ANALISI VOLTA A VERIFICARE SE GLI IMMOBILI SONO LIBERI O OCCUPATI**

Gli immobili in oggetto, dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, sono occupati ed utilizzati da [REDACTED] dalla sua famiglia.

## **2.9. ESISTENZA O MENO DELL'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA**

Con riferimento all'involucro edilizio relativo a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato e soggetto a riscaldamento invernale e a raffrescamento estivo, non esiste l'attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art. 2 del D.lgs. 311/2006, ovvero l'attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.Lgs. 63/2013. Per regolarizzare tale aspetto occorre preventivare una spesa di Euro 200,00 per la redazione dell'APE per ognuna delle due unità immobiliari oggetto di stima.

## **2.10. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.**

La scelta del criterio di stima dipende, sostanzialmente, dallo scopo per cui la si esegue.

Nel caso in esame, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, ad uso abitativo, oggetto del fallimento.

Pertanto il criterio prescelto, in dipendenza dello scopo della stima, dei rapporti tra il bene oggetto di valutazione ed i fatti economici ad esso connesso, nonché delle caratteristiche tecniche ed economiche del bene stesso, è la valutazione **in base al valore di mercato**.

Questo si determina mediante stima sintetico-comparativa basata sul prezzo di mercato di beni analoghi a quello da stimare. Si tratta in pratica di confrontare il bene oggetto di valutazione con altri aventi caratteristiche simili e che in data recente siano stati oggetto di compravendita nella zona. Il confronto, quindi, verrà fatto in relazione ad una serie di caratteristiche, intrinseche ed estrinseche (dipendenti cioè dalla natura stessa del bene e dal suo rapporto con ciò che lo circonda), comuni per il bene da stimare e quelli assunti per la comparazione.

Sono ovviamente da comparare i prezzi di mercato di beni simili che recentemente sono stati oggetto di scambio in condizioni di libera concorrenza, cioè di ordinarietà tra domanda ed offerta del bene sul mercato.

Si ritiene che in questo caso il criterio estimativo adottato consenta di risolvere nel modo più corretto ed aderente alla realtà il quesito di stima proposto.

## **2.11. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DEGLI IMMOBILI SITI IN AVELLINO**

Per le caratteristiche e la destinazione economica del bene da stimare è stato utile assumere quale parametri tecnici di confronto la superficie, l'altezza netta, la destinazione d'uso, il livello di rifiniture, e soprattutto l'età, lo stato di conservazione e l'ubicazione.

A seguito delle indagini di mercato svolte nell'ambito del Comune di Avellino, attingendo notizie anche e soprattutto presso le agenzie di compravendita immobiliare operanti sul luogo, è emerso che la zona in cui ricade l'immobile non può considerarsi commercialmente pregiata.

Infatti l'immobile si trova in un'area edificata situata ad Est del Rione Mazzini ovvero in un'area prevalentemente caratterizzata da vecchi interventi di edilizia economica e popolare, con edifici fatiscenti ed in evidente stato di degrado.

Si potrebbe immaginare che gli interventi previsti in zona dal PUC, insieme con i nuovi interventi di edilizia residenziale che sono in corso di realizzazione a distanza pedonale dall'immobile, potrebbero portare ad un processo di riqualificazione dell'area incrementandone l'appetibilità. D'altro canto, però, c'è da considerare che il mercato immobiliare in zona, dal 2007, ha subito una drastica riduzione sia in termini di richieste che, soprattutto, in termini di prezzo. Inoltre l'immissione sul mercato delle nuove unità immobiliari, provenienti dalle realizzazioni in corso, potrebbe abbattere ulteriormente il valore delle vecchie abitazioni e, quindi, anche il valore di quelle in esame.

Nello specifico, essendo il fabbricato di categoria A/8, fa parte degli immobili a destinazione ordinaria definiti "Abitazioni in ville", intendendo per ville quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario. Lo stesso, essendo stato riconosciuto di classe 6, si è ritenuto essere un immobile con una buona redditività. Il fatto che si tratti quindi di appartamenti in villa, con caratteristiche peculiari sostanzialmente diverse da quelle degli edifici della macrozona cui l'immobile stesso appartiene, e la scarsa disponibilità, in termini di offerta, di immobili simili rendono gli appartamenti in esame discretamente appetibili dal mercato immobiliare, in particolare da chi non voglia avere a che fare con situazioni condominiali caratterizzate da una molteplicità di proprietari e dal degrado delle abitazioni di tipologia economico popolare della zona.

Gli immobili in esame, quindi, spuntano quotazioni leggermente migliori rispetto alle abitazioni della macrozona.

Da rilevare che nella fase di ricerca di beni in fase di compravendita simili a quelli in esame, per la costruzione di una scala di valori di beni noti nella quale collocare i beni in esame ai fini della stima, fra i vari immobili in vendita o già alienati il sottoscritto non ne ha rinvenuto con caratteristiche identiche a quello oggetto di stima. La stima è stata allora condotta partendo dai

valori riscontrati e riferiti ad unità immobiliari nuove od in ottimo stato di manutenzione con destinazioni d'uso analoghe a quelle oggetto della stima.

Da questo valore si è giunti ad un valore unitario al metro quadrato attraverso opportuni coefficienti di differenziazione, modulati in funzione dell'ubicazione, delle rifiniture, dello stato di conservazione e dell'età dell'immobile (infatti sono proprio lo stato e la consistenza delle finiture, oltre alle superfici a disposizione, che possono caratterizzare o discriminare la scelta di un determinato immobile, piuttosto che un altro e, conseguentemente, caratterizzarne la maggiore o minore appetibilità sul mercato). Tale valore unitario, moltiplicato per la consistenza dell'immobile, ha dato il valore di mercato richiesto che è stato poi ulteriormente confrontato con quello dei beni simili riscontrati nel mercato immobiliare di riferimento per verificarne la congruenza.

Entrando nel merito della stima, appartamenti per civile abitazione, ubicati nella stessa macrozona del comune di Avellino, in edifici nuovi o in ottimo stato di conservazione e manutenzione, spuntano oggi sul mercato prezzi unitari che oscillano in un intervallo compreso tra 1400 e 1800 Euro/mq, funzione della zona specifica di riferimento (i prezzi aumentano allontanandosi dalla zona prettamente popolare e il prezzo unitario di 1800 Euro/mq è quello che caratterizza le abitazioni in fase di ultimazione della Ni05).

I prezzi unitari delle case indipendenti, di tipologia assimilabile a quella dell'immobile in esame, ed in particolare anche delle ville di recente realizzazione nella macrozona in esame, ma comunque in zone prettamente residenziali e lontane dagli insediamenti di edilizia economica e popolare, sono invece da considerarsi leggermente più bassi ed inquadrabili nell'intervallo compreso tra 1400 e 1600 Euro/mq. Questo è giustificato dal fatto che riferendosi a superfici molto estese (in particolare per le ville vengono ad essere considerate quali superfici utili ai fini della vendita anche quelle dei piani seminterrati, le così dette tavernette, e dei sottotetti, ovvero le mansarde, per cui le superfici degli immobili compravenduti sono considerate raramente inferiori ai 400 mq; superfici alle quali vengono poi aggiunte, valutandole generalmente in

percentuale, quelle degli spazi ad uso esclusivo quali giardini, corti esclusive, garage e posti auto coperti) tali prezzi, se fossero gli stessi di quelli degli appartamenti, porterebbero ad un prezzo finale dell'immobile improponibile per il mercato di riferimento.

Tali valori trovano riscontro anche nelle quotazioni riportate dalla banca dati dell'Agenzia dell'entrate (Allegato n.8) che, per la zona in esame, riporta:

- Abitazioni civili – Stato Conservativo Ottimo – Valore di mercato 1400,00 – 1650,00 €
- Abitazioni di tipo economico – Stato Conservativo Ottimo – Valore di mercato 1000,00 – 1100,00 €
- Ville e Villini – Stato Conservativo Ottimo – Valore di mercato 1450,00 – 1800,00 €

Considerata la tipologia dell'immobile in esame, appartamento in villa, si ritiene opportuno utilizzare un valore al nuovo di 1.400,00 Euro al mq ottenuto anche dall'interpolazione effettuata sui prezzi riscontrati per la zona in esame.

Tale valore deve però essere ulteriormente corretto in funzione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

➤ **Coefficienti Correttivi per il Sub 2**

I coefficienti correttivi che si ritiene opportuno utilizzare per l'immobile oggetto di stima sono principalmente i seguenti:

- Coefficiente di eta', qualita' e stato

Si deve tenere conto che si tratta di un immobile di 55 anni di eta', con caratteristiche medie per l'epoca di costruzione, in uno stato interno di finitura da considerarsi mediocre.

Sulla base dello stato peculiare del fabbricato ed in particolare dello stato delle rifiniture, il coefficiente desumibile dalle tabelle della riconosciuta letteratura, e' complessivamente pari a 0,55 (Tratto da: Consulente Immobiliare – Edizione Il Sole 24 Ore).

- Coefficiente per edificio in zona ad elevato rischio sismico

Si considera che l'immobile in esame è un edificio con intelaiatura in c.a. che ha già subito il terremoto del 1980, di oltre 50 anni, per il quale, successivamente al terremoto, non è stato mai fatto un calcolo di verifica sismica né alcun adeguamento sismico.

Il coefficiente desunto dalle tabelle si assume pari a 0,65.

- Coefficiente per i posti macchina di proprietà esclusiva

Trattandosi di zone dove vi è una carenza di parcheggio su suolo pubblico, viene ad essere penalizzata l'assenza di posti auto di proprietà esclusiva a servizio dell'abitazione.

Il coefficiente tabellato e' pari a 0.95.

- Coefficiente di ubicazione e funzionalità

Si tratta di un coefficiente migliorativo che tiene conto dei pregi dell'immobile in questione, in particolare della ubicazione in prossimità dell'uscita autostradale, di una superficie ridotta e quindi maggiormente richiesta anche ai fini di investimento per uso locativo e del fatto che si vada ad inserire in una villa singola, in un lotto dotato di recinzione.

Il coefficiente desunto dalle tabelle si assume pari a 1.05.

Si ritiene pertanto di dover utilizzare, ai fini del calcolo, quale più probabile valore di mercato unitario quello ottenuto dal valore al nuovo opportunamente corretto con i coefficienti su indicati:

$$V \text{ unitario sub 2} = 1.400,00 \times 0,55 \times 0,65 \times 0,95 \times 1,05 = 499,25 \text{ Euro/mq}$$

### ➤ **Coefficienti Correttivi per il Sub 3**

I coefficienti correttivi che si ritiene opportuno utilizzare per l'immobile oggetto di stima sono principalmente i seguenti:

- Coefficiente di età, qualità e stato

Si deve tenere conto che si tratta di un immobile di 55 anni di età, con caratteristiche medie per l'epoca di costruzione, in uno stato interno di finitura da considerarsi mediocre.

Sulla base dello stato peculiare del fabbricato ed in particolare dello stato delle rifiniture, il coefficiente desumibile dalle tabelle della riconosciuta letteratura, e' complessivamente pari a 0,55 (Tratto da: Consulente Immobiliare – Edizione Il Sole 24 Ore).

- Coefficiente per edificio in zona ad elevato rischio sismico

Si considera che l'immobile in esame è un edificio con intelaiatura in c.a. che ha già subito il terremoto del 1980, di oltre 50 anni, per il quale, successivamente al terremoto, non è stato mai fatto un calcolo di verifica sismica né alcun adeguamento sismico.

Il coefficiente desunto dalle tabelle si assume pari a 0,65.

- Coefficiente per i posti macchina di proprietà esclusiva

Trattandosi di zone dove vi è una carenza di parcheggio su suolo pubblico, viene ad essere valorizzata la presenza del locale garage a servizio dell'abitazione.

Il coefficiente tabellato e' pari a 1.05.

- Coefficiente di ubicazione e funzionalità

C'è un coefficiente migliorativo che tiene conto dei pregi dell'immobile in questione, in particolare della ubicazione in prossimità dell'uscita autostradale e del fatto che si vada ad inserire in una villa singola, in un lotto dotato di recinzione. Bisogna però tener conto, in termini di funzionalità, che l'immobile è caratterizzato da elevate superfici che richiedono, di fatto, un investimento maggiore.

In base alle tabelle il coefficiente si può assumere pari a 0.95

Si ritiene pertanto di dover utilizzare, ai fini del calcolo, quale più probabile valore di mercato unitario quello ottenuto dal valore al nuovo opportunamente corretto con i coefficienti su indicati:

$$V \text{ unitario sub 3} = 1.400,00 \times 0,55 \times 0,65 \times 1,05 \times 0,95 = 499,25 \text{ Euro/mq}$$

Pertanto i valori unitari delle due unità immobiliari sono assimilabili ed entrambi pari a:

**Valore unitario = 499,25 Euro/mq**

Confrontando il valore trovato con quello degli immobili simili nel mercato di riferimento si può affermare che esso è corretto e congruo per gli immobili oggetto di stima.

## **2.12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI SITI IN AVELLINO**

In conclusione, secondo consuetudine, il più probabile valore di mercato lo si ottiene moltiplicando il valore unitario per le superfici lorde vendibili.

- **Immobile in Avellino censito in NCEU al foglio 26, p.IIa 279 sub 2, vani 3, cat. A/8**

**Valore unitario = 499,25 Euro/mq**

**Superficie lorda vendibile = 45,36 mq**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

$$499,25 \text{ Euro/mq} \times 45,36 \text{ mq} = 22.645,98 \text{ Euro}$$

Il valore stimato deve però tenere conto anche degli oneri che rimarranno a completo carico dell'acquirente per la regolarizzazione delle difformità innanzi descritte (perfezionamento del condono e APE) che, per quanto non specificate dall'ufficio tecnico di competenza, secondo una attenta valutazione, si ritiene opportuno stimare in proporzione sull'intero fabbricato, ad oggi, complessivamente in Euro 1.800,00.

Pertanto il valore dell'unità immobiliare identificata con il sub 2 è da ritenersi complessivamente pari a:

**VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA CON IL SUB 2 = Euro 20.845,98**

- **Immobile in Avellino censito in NCEU al foglio 26, p.lla 279 sub 3, vani 12, cat. A/8**

**Valore unitario = 499,25 Euro/mq**

**Superficie lorda vendibile = 291,94 mq**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

499,25 Euro/mq x 291,94 mq = 145.751,04 Euro

Anche in questo caso il valore stimato deve tenere conto degli oneri che rimarranno a completo carico dell'acquirente per la regolarizzazione delle difformità innanzi descritte (perfezionamento del condono e APE) che, per quanto non specificate dall'ufficio tecnico di competenza, secondo una attenta valutazione, si ritiene opportuno stimare in proporzione sull'intero fabbricato, ad oggi, complessivamente in Euro 9.400,00.

Pertanto il valore dell'unità immobiliare identificata con il sub 3 è da ritenersi complessivamente pari a:

**VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA CON IL SUB 3 = 136.351,04**

### **3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SAN POTITO ULTRA**

#### **3.1 IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SAN POTITO ULTRA (AV)**

Gli immobili siti nel comune di San Potito Ultra (Av), oggetto della presente stima, sono due e sono identificati catastalmente, rispettivamente:

- 3) Al NCEU al foglio 1 del comune di San Potito Ultra (Av) p.lla 239 - sub 5 – cat. C/1 – Classe 3 - Consistenza 46 m<sup>2</sup> – Superficie Catastale Totale 55 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 634,31 - [REDACTED] – Proprietà per 1000/1000.
- 4) Al NCEU al foglio 1 del comune di San Potito Ultra (Av) p.lla 239 - sub 12 – cat. C/2 – Classe 1 - Consistenza 178 m<sup>2</sup> – Superficie Catastale Totale 220 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 248,21 [REDACTED] – Proprietà per 1000/1000.

Previa ispezione presso gli uffici del catasto, il sottoscritto ha potuto verificare che gli immobili in esame fanno parte di un fabbricato indipendente, ad uso civile abitazione ed attività commerciali, sito nel comune di San Potito Ultra su viale S. Pertini, all'intersezione con via Crocefisso, con accesso dal civico n 82.

Tale fabbricato, che si sviluppa su due livelli, risulta suddiviso in 18 subalterni, dei quali l'unità immobiliare contraddistinta con il subalterno n.5 si trova a piano terra, mentre l'unità immobiliare contraddistinta con il subalterno n.12 risulta essere sottoposta ed interrata rispetto al piano stradale. Il sottoscritto ha prelevato, presso gli stessi uffici del Catasto, anche copia dell'elaborato planimetrico (Allegato n.9) per entrambi gli immobili oggetto di stima.

Dalla verifica dell'elaborato con lo stato dei luoghi il sottoscritto ha potuto constatare che:

- per quanto attiene all'unità immobiliare di cui al sub 5, i grafici riportati nell'elaborato planimetrico rispecchiano fedelmente lo stato dei luoghi;
- per quanto attiene all'unità immobiliare di cui al sub 12, lo stato dei luoghi non corrisponde con i grafici riportati nell'elaborato planimetrico catastale essendo state modificate le partizioni interne in funzione dell'utilizzo che è stato fatto del locale.

Il sottoscritto ha provveduto pertanto alla elaborazione di una planimetria (Allegato n.10) nel rispetto delle misurazioni effettuate sui luoghi.

Il fabbricato è stato costruito [REDACTED], su richiesta del sottoscritto, non è stato in grado fornire l'atto di acquisto del terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato, né copia di documento attestante la proprietà degli immobili, né copia della concessione edilizia con la quale il fabbricato è stato realizzato.

Dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico del comune di San Potito Ultra (Av), il sottoscritto ha però rinvenuto e prelevato copia del progetto (Allegato n.11) presentato all'epoca dal sig. [REDACTED] quale risulta che il fabbricato, da adibirsi ad uso abitazioni e negozi, è stato realizzato con concessione edilizia principale n.21/84 del 31.05.1986 e successive varianti in via Nazionale sul mappale Foglio n.1. particelle 236 e 239. Il fabbricato è stato completato, il giorno 15.05.1989 come si evince dal certificato di ultimazione dei lavori a firma dell'ing. Michele De Rosa.

Al fine di sanare opere abusive consistenti in violazione delle distanze minime dai confini, è stata prodotta Istanza acquisita il 31.03.1995 al n.1176 P.G. ed al n.063 del Registro delle domande di permesso in Sanatoria, ed a seguito di produzione di documentazione e pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione è stato rilasciato regolare permesso N.051/724 in data 21.10.2008 (Allegato n.12).

### **3.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO CUI GLI IMMOBILI APPARTENGONO**

Il fabbricato del quale fanno parte gli immobili è un fabbricato indipendente, ad uso civile abitazione ed attività commerciali, sito nel comune di San Potito Ultra su viale S. Pertini, all'intersezione con via Crocefisso, con accesso dal civico n 82.

L'edificio è un fabbricato per civili abitazioni composto da un piano interrato, adibito a garages, un piano terra in prevalenza adibito a negozi, da un primo ed un secondo piano con

destinazione abitativa ed un terzo piano destinato, secondo il progetto originario, a sottotetto non abitabile. Tale edificio risulta servito da corpo scala che permette l'accesso a tutti i livelli.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno n.5, di proprietà de ██████████ trova a piano terra e l'accesso alla stessa avviene da ingresso indipendente, contraddistinto con il numero civico 80, posto sulla destra rispetto all'ingresso principale del fabbricato.

All'unità immobiliare contraddistinta con il subalterno n.12, sempre di proprietà del sig. ██████████ che risulta essere sottoposta ed interrata rispetto al piano stradale, si accede a mezzo di idonea rampa carrabile posta sulla sinistra rispetto al prospetto del fabbricato lungo via S. Pertini. L'accesso è segnato con il civico n.88. A tale immobile si accede anche dal vano scala dell'edificio.

L'edificio si trova in un contesto che è quello della immediata periferia del centro storico del comune di San Potito Ultra, ovvero lungo quello che è oggi il viale principale della parte nuova del paese. Si tratta di un ambito caratterizzato dalla presenza di recenti costruzioni, con caratteristiche civili, sviluppatesi prevalentemente lungo la via Nazionale dopo il sisma del 1980. L'edificio è leggermente arretrato rispetto alla via Nazionale (ora via Creocefisso e viale S. Pertini), caratterizzata da traffico generalmente elevato solo in particolari ore del giorno. Le unità immobiliari, che sono interne al lotto su cui insiste l'edificio, non appaiono risentire dell'inquinamento acustico proveniente dalla strada.

La macrozona è dotata di tutte le urbanizzazioni e di tutti i più importanti servizi. Inoltre vi sono a distanza pedonale attrezzature di servizio, quali municipio, scuole, negozi al dettaglio, uffici e spazi verdi attrezzati. La zona è inoltre fornita da servizi di trasporto pubblico.

In pianta il fabbricato si presenta di forma pressochè rettangolare e regolare.

Per quanto riguarda le rifiniture esterne dell'immobile, esso, essendo strutturalmente costruito con una intelaiatura di travi e pilastri in c.a, presenta gli elementi strutturali orizzontali a vista lungo le facciate, intonacati e tinteggiati. La perimetrazione esterna è invece realizzata con una tompagnatura del tipo ordinario a cassetta, ovvero realizzata con una doppia fodera di mattoni

con interposta camera d'aria. La fodera esterna è realizzata con mattoncini del tipo faccia a vista. Il fabbricato, nel complesso, si trova in un discreto stato manutentivo.

### **3.3 DISPOSIZIONE PLANIMETRICA E RIFINITURE DEGLI AMBIENTI**

Per quanto attiene alla disposizione planimetrica degli ambienti:

- **Unità Immobiliare Identificata al Foglio 1 - P.IIa 239 - SUB 5**

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dal portoncino di ingresso posto sul lato destro del fabbricato. In realtà attualmente l'accesso può avvenire anche dal subalterno n.12 sottostante in quanto i due ambienti sono stati messi in comunicazione realizzando un foro nel solaio nel quale è stata inserita una scala a chiocciola del diametro di 1,10mt. Si precisa che tale foro dovrà essere chiuso e la scala a chiocciola rimossa nel momento in cui i due immobili dovranno essere venduti come due unità indipendenti, quali in realtà sono.

Il locale si presenta come un unico ambiente di forma rettangolare, regolare, non completamente libero per la presenza di due pilastri. Sul fondo dello stesso, sul lato sinistro rispetto all'ingresso, è stato ricavato un piccolo bagno. Il locale confina con il vano scala con la parete nella quale si inserisce l'accesso, mentre con altro locale con la parete posta sulla sinistra rispetto all'ingresso. I restanti due lati sono liberi e confinano con le parti comuni del lotto nel quale si inserisce il fabbricato. Come già detto, il locale è sovrastante a quello individuato con il sub 12 sempre di proprietà [REDACTED] e sottostante alle unità residenziali poste al piano primo. Per quanto attiene alle rifiniture interne, le murature sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in gres ceramico, ricoperti attualmente da una moquette non fissata sul gres, e le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, così come il portoncino di ingresso. A protezione degli infissi di ingresso è posta una saracinesca metallica del tipo anti intrusione. Relativamente agli impianti, il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico. Lo smaltimento delle acque, sia bianche che nere, avviene con immissione diretta nella fogna

comunale. Si specifica che il locale, incluso il bagno, è dotato di finestre e quindi di illuminazione e ventilazione naturale.

Catastalmente il locale è classificato di categoria C1, ovvero negozio o bottega, e quindi potrà essere utilizzato come tale. Attualmente l'immobile è utilizzato quale locale di sgombero, nel quale sono ammassate attrezzature relative all'attività di palestra svolta nel locale sottostante.

▪ **Unità Immobiliare Identificata al Foglio 1 - P.IIa 239 - SUB 12**

L'accesso all'unità immobiliare, identificato con il civico n.88, avviene direttamente dal portoncino a due ante posto sulla destra scendendo la rampa che porta al piano interrato dell'edificio. L'accesso può avvenire però anche dal vano scala principale dell'edificio, attraverso una porta interna posta al piano interrato.

Come già detto in precedenza, anche in questo caso l'accesso può avvenire anche dal subalterno n.5 sovrastante, per la presenza di una scala a chiocciola che mette in comunicazione i due ambienti. Il locale è stato utilizzato in passato quale palestra, nonostante tale destinazione fosse incompatibile con la categoria catastale C2, magazzini e depositi, che lo contraddistingue. Pertanto la sua suddivisione è stata organizzata proprio in relazione all'utilizzo che ne è stato fatto e sono attualmente presenti tutte le dotazioni, seppure datate, di una palestra bene attrezzata. L'ingresso principale immette direttamente in un grosso ambiente libero da strutture, di forma rettangolare utilizzata quale sala attrezzi. Sulla sinistra rispetto all'ingresso, vi sono due bagnetti contrapposti ed uno spogliatoio munito di docce. Continuando lungo la sala ci si immette sulla sinistra in un'altra sala, in prosieguo di quella esistente e più piccola, oltre la quale, al di là di una parete di divisione bassa, sono stati ricavati ulteriori spogliatoi, docce e un bagno. In tale sala si trova anche la porta che immette sul vano scala dell'edificio. Il locale confina con il vano scala e per una piccola parte, con altro locale sulla sinistra rispetto alle docce e agli spogliatoi nonché con la rampa. E' poi sottostante alla unità immobiliare identificata con il sub 5, sempre di proprietà [redacted] ed ad altro locale

commerciale. Per quanto attiene alle rifiniture interne, le murature sono intonacate e tinteggiate, in alcuni casi munite di rivestimenti o specchi, complessivamente in un discreto stato manutentivo. I pavimenti sono principalmente in parquet per le sale più grandi, mentre in gres porcellanato per le restanti parti. Le pareti del bagno e delle docce sono rivestite con piastrelle ceramiche per un'altezza di circa 1,80m. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, così come il portoncino di ingresso. Relativamente agli impianti, il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico. Lo smaltimento delle acque, sia bianche che nere, avviene con immissione diretta nella fogna comunale. Si specifica che il locale, essendo parzialmente interrato, è dotato di finestre non proporzionate rispetto alle dimensioni del locale ma che sono comunque garantite una minima illuminazione e ventilazione naturale. Inoltre, le dimensioni della rampa di accesso lo rendono difficilmente accessibile ad automezzi di notevoli dimensioni. Catastalmente il locale è classificato di categoria C2, ovvero magazzino o deposito, e quindi potrà essere utilizzato come tale.

Si rinvia comunque agli elaborati planimetrici (Allegati n.9 e n.10) ed agli allegati fotografici, per una visione più chiara della disposizione degli ambienti.

### **3.4 CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Si procede di seguito al calcolo delle superfici.

Si specifica che la superficie commerciale o vendibile dell'immobile in esame è determinata in base alla superficie lorda dell'unità immobiliare, ovvero comprensiva di tutti i muri interni, e del:

- 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà;

Le superfici nette, lorde<sup>3</sup> e convenzionali<sup>4</sup> dei locali, così come misurate dal sottoscritto, sono le seguenti:

FOGLIO 1 – P.LLA 239 – SUB 5					
LOCALE AD USO NEGOZIO Piano Terra		SUPERFICI			Altezza
		Commerciale		Convenz.	Netta m
Destinaz.	Simb.	Netta. Mq	Lorda Mq	Lorda Mq	
LOCALE	L	34.90	40.33	40.33	3.05
BAGNO	WC	2.15	3.22	3.22	3.05
<b>Superfici totali</b>		<b>37.05</b>	<b>43.55</b>	<b>43.55</b>	
<b>SUPERFICI TOTALI LOCALE NEGOZIO Piano Terra</b>		<b>Netta. Mq</b>	<b>Lorda Mq</b>	<b>Lorda Vendibile Mq</b>	
		<b>37.05</b>	<b>43.55</b>	<b>43.55</b>	

FOGLIO 1 – P.LLA 239 – SUB 12					
LOCALE AD USO DEPOSITO Piano Interrato		SUPERFICI			Altezza
		Commerciale		Convenz.	Netta m
Destinaz.	Simb.	Netta. Mq	Lorda Mq	Lorda Mq	
Docce, Spogliatoio e Bagni ingresso	D1 SP1 WC1	19.95	23.22	23.22	2.70
SALA	S	124.80	137.85	137.85	2.70
SPOGLIATOI	D2 SP2 WC2	26.60	31.37	31.37	2.70
<b>Superfici totali</b>		<b>171.35</b>	<b>192.44</b>	<b>192.44</b>	
<b>SUPERFICI TOTALI LOCALE DEPOSITO Piano Interrato</b>		<b>Netta. Mq</b>	<b>Lorda Mq</b>	<b>Lorda Vendibile Mq</b>	
		<b>171.35</b>	<b>192.44</b>	<b>192.44</b>	

Quanto descritto e riscontrato, in termini di superfici corrisponde sostanzialmente con quanto riportato nelle rispettive planimetrie catastali.

<sup>3</sup> Per superficie lorda, che è quella vendibile, si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà.

<sup>4</sup> Per le superfici non residenziali la superficie Convenzionale è generalmente pari a 1/3 della superficie lorda.

### **3.5 INDICAZIONE DELL'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Nel rispetto del nuovo Piano Urbanistico Comunale di San Potito Ultra (provincia di Avellino), e delle norme tecniche di attuazione integrate e coordinate (con particolare riferimento alla Verifica del Servizio urbanistica della Provincia di Avellino del 09/05/2011 prot. 30928, alla Conferenza dei servizi del 11 maggio 2011 Verb. N. 1 ed alla Conferenza dei servizi del 05 settembre 2012 Verb. N. 2), gli immobili in questione ricadono nel "Centro Abitato" nella "Zona B - Aree ad uso prevalentemente residenziale – B1 Residenziale Saturata" art. 18 delle N.T.A.", come da stralci del PUC allegati (Allegato n.13) .

### **3.6 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.**

Dalle indagini svolte, i lavori di costruzione del fabbricato da adibirsi ad uso abitazioni e negozi, cui gli immobili appartengono, è stato realizzato con concessione edilizia principale n.21/84 del 31.05.1986 e successive varianti in via Nazionale sul mappale Foglio n.1. particelle 236 e 239 ed è stato completato, il giorno 15.05.1989.

Con Istanza acquisita il 31.03.1995 al n.1176 P.G. ed al n.063 del Registro delle domande di permesso in Sanatoria, e con il pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione è stato rilasciato regolare permesso per sanare opere abusive consistenti in violazione delle distanze minime dai confini. Pertanto il fabbricato, in uno con gli immobili oggetto di stima, risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

Per quanto specificato in precedenza, risulta invece imprecisa la documentazione catastale relativa all'immobile identificato con il sub 12 in quanto risultano rimosse alcune pareti divisorie presenti nell'elaborato planimetrico catastale nella sala principale. Si tratta in effetti di modifiche irrilevanti in quanto non incidono sulla determinazione della rendita catastale dell'immobile. Pertanto, nel caso in cui si volesse la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria

catastale bisognerà presentare in catasto una denuncia di variazione, allegando la planimetria aggiornata, che è quella che è stata elaborata dal sottoscritto (Allegato n.10).

Tale perfezionamento, però, non è ostativo ai fini della vendita della unità immobiliare.

### **3.7 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Sul fabbricato sito nel comune di San Potito Ultra (AV), individuato nel NCEU alla partita 572 - Foglio 1 - P.III 239 – ed in particolare sui subalterni 3,4,5,6,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18 gravava l'originaria ipoteca volontaria iscritta per concessione a garanzia di mutuo il 05.07.1989 al n.621 di formalità a favore della Banca Popolare dell'Irpinia, [REDACTED] per la somma complessiva di di Lire 605.655.000 (di cui Lire 400.000.000 di capitale mutuato e Lire 205.655.000 di interessi).

Tale ipoteca, oggi pari a Euro 206.582,75 di capitale ed Euro 106.211,94 di interessi, per complessivi Euro 312.794,70 in favore della Banca Popolare della Campania e della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] in qualità di società veicolo nell'operazione di cartolarizzazione ex Legge 130/99, è stata cancellata dagli immobili identificati con i sub n.4, n.9 e sub10 per i quali la banca ha ricevuto dalla parte liberata la somma di Euro 20.000,00, Analogamente sono stati esclusi e liberati, a seguito di trasferimento di immobili, i sub n.8 e n.16 e, successivamente, il sub n.3.

Pertanto l'ipoteca permane sui restanti immobili, ovvero quelli identificati con i subalterni 5,6,11,12,14,15,17,18 e quindi anche sugli immobili oggetto di stima.

Si allegano le visure effettuate presso gli uffici provinciali del territorio, sulle particelle oggetto di stima, che riportano esplicitamente le iscrizioni e le formalità pregiudizievoli (Allegato n.14).

### **3.8 ANALISI VOLTA A VERIFICARE SE GLI IMMOBILI SONO LIBERI O OCCUPATI**

Gli immobili in oggetto, dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, sono liberi ed utilizzati attualmente, esclusivamente quale ricovero delle attrezzature della vecchia palestra ivi allocata in precedenza.

### **3.9 ESISTENZA O MENO DELL'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA**

Si specifica che l'unico immobile soggetto alla disciplina relativa alle prestazioni energetiche è quello identificato con il sub 5, ovvero il negozio al piano terra che rientra nella categoria E.5.

Non rientra invece tra le categorie a cui si applica la certificazione energetica il locale identificato con il sub 12 al piano interrato, trattandosi di un locale a destinazione magazzino o deposito.

Pertanto, con riferimento al solo immobile identificato con il sub 5, non esiste l'attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art. 2 del D.lgs. 311/2006, ovvero l'attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.Lgs. 63/2013. Per regolarizzare tale aspetto occorre preventivare una spesa di Euro 200,00 inerente alla redazione dell'APE.

### **3.10 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.**

Analogamente a quanto fatto in precedenza, al paragrafo 2.10, il criterio di stima adottato, in dipendenza dello scopo, dei rapporti tra gli immobili oggetto di valutazione ed i fatti economici ad essi connessi, nonché delle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni stessi, è la valutazione **in base al valore di mercato** mediante una stima sintetico-comparativa basata sul prezzo di mercato di beni analoghi a quello da stimare.

Si ritiene, anche in funzione del fatto che il mercato di riferimento è un mercato immobiliare con caratteristiche note e consolidate nel tempo, che il criterio estimativo adottato consenta di risolvere nel modo più corretto ed aderente alla realtà il quesito di stima proposto.

### **3.11 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DEGLI IMMOBILI SITI IN SAN POTITO ULTRA ( AVELLINO)**

Per la determinazione del valore unitario dei beni da stimare è stato utile assumere quale parametri tecnici di confronto la superficie, l'altezza netta, la destinazione d'uso, il livello di rifiniture, e ,soprattutto, l'età, lo stato di conservazione e l'ubicazione.

L'edificio cui appartengono gli immobili si trova nel comune di San Potito Ultra, un paesino della provincia di Avellino, da cui dista circa 12 chilometri, con popolazione residente di circa 1500 abitanti. Si trova in una zona centrale del Paese, in un contesto che è quello della immediata periferia del centro storico del comune, ovvero lungo quello che è oggi il viale principale della parte nuova del paese, a distanza pedonale dalla piazza centrale del comune. Si tratta di un ambito caratterizzato dalla presenza di recenti costruzioni, con caratteristiche civili, sviluppatesi prevalentemente lungo la via Nazionale dopo il sisma del 1980 in maniera disomogenea per cui vi è un'alternanza di edifici residenziali multipiano con servizi alle persone al piano terra (principalmente utilizzati come esercizi al dettaglio) con edifici e ville residenziali di tipo signorile. Si tratta di una zona completamente urbanizzata e servita dal servizio di trasporto pubblico. Dal punto di vista dell'ubicazione, quindi, gli immobili oggetto di stima potrebbero essere appetibili commercialmente, ma sempre in funzione delle rispettive destinazioni e dei limitati interessi locali, tutt'al più estesi ai piccoli comuni limitrofi.

Dall'analisi della attuale situazione del mercato immobiliare del comune di San Potito Ultra, e non solo, si evince un andamento con costante calo di compravendite ed aspetti di volatilità che raffigurano, nel mercato, il lento e progressivo spopolamento dei piccoli comuni della provincia di Avellino che porta ad una sovrabbondanza degli immobili già presenti sul mercato. A questo si aggiunge la attuale situazione economica oscillante tra lievi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi nonchè di peggioramento sul fronte dell'occupazione; condizioni queste ultime che non permettono, a molti, la possibilità di accesso al credito bancario per l'acquisto

degli immobili, particolarmente agevolato in termini di interessi, ma concesso cautamente dagli istituti di credito, ai quali non è più sufficiente la sola garanzia del diritto sull'immobile in caso di inadempienza.

A seguito delle indagini di mercato svolte nell'ambito del Comune di San Potito Ultra, attingendo notizie anche e soprattutto presso le agenzie di compravendita immobiliare operanti sul luogo, si è riscontrato che i valori di mercato per le abitazioni civili, in uno stato conservativo normale quale quello del fabbricato cui gli immobili appartengono, oscillano tra i 600,00 Euro e gli 800,00 Euro/mq, anche se, per le condizioni innanzi citate, la richiesta degli immobili è scarsa. Si riporta, a titolo di esempio, che una nota società immobiliare pubblicizza al prezzo di Euro 55.000,00 (ovvero 785,00 Euro/mq) un appartamento posto al secondo piano del fabbricato cui appartengono gli immobili oggetto di stima, con affaccio sul viale S.Pertini, della superficie di mq 70 composto da tre locali in buone condizioni manutentive più una corte esclusiva al piano terra. Il valore richiesto rispecchia quelli indicati dall'OMI (Allegato n.15) per tale tipologia di immobili.

Dalle indagini esperite, per locali analoghi a quello identificato al Foglio 1 - P.IIa 239 - SUB 5, utilizzabile quale negozio, in considerazione anche della possibile redditività ai fini locativi, si è riscontrato un valore di mercato compreso tra i 500,00 e gli 800,00 Euro/mq. In virtù di tutte le considerazioni su esposte, nonché dell'età, qualità e stato dell'edificio cui l'immobile appartiene, e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si ritiene congruo assumere il valore medio fra quelli su indicati, ovvero 650,00 Euro/mq. Pertanto:

- **Immobile in San Potito Ultra (AV) censito in NCEU al Foglio 1, p.IIa 239 sub 5**  
**Valore unitario = 650,00 Euro/mq**

Analogamente, per locali analoghi a quello identificato al Foglio 1 - P.IIa 239 - SUB 12, con destinazione magazzino o deposito, si è riscontrato un valore di mercato compreso tra i 400,00 e gli 550,00 Euro/mq. In virtù di tutte le considerazioni su esposte, nonché dell'età, qualità e stato dell'edificio cui l'immobile appartiene, e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

dell'immobile oggetto di stima, si ritiene congruo assumere il valore più basso fra quelli su indicati, ovvero 400,00 Euro/mq. Pertanto:

- **Immobile in San Potito Ultra (AV) censito in NCEU al Foglio 1, p.IIa 239 sub 12**

**Valore unitario = 400,00 Euro/mq**

### **3.12 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SAN POTITO ULTRA (AV)**

In conclusione, secondo consuetudine, il più probabile valore di mercato lo si ottiene moltiplicando il valore unitario per le superfici lorde vendibili.

- **Immobile in San Potito Ultra censito in NCEU al foglio 1, p.IIa 239 sub 5, cat. C/1 classe 3;**

**Valore unitario = 650,00 Euro/mq**

**Superficie lorda vendibile = 43,55 mq**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

$$650,00 \text{ Euro/mq} \times 43,55 \text{ mq} = 28.307,50 \text{ Euro}$$

Il valore stimato deve però tenere conto anche degli oneri che rimarranno a completo carico dell'acquirente per la regolarizzazione delle difformità innanzi descritte (APE) stimata in Euro 200,00.

Pertanto il valore dell'unità immobiliare identificata con il sub 5 è da ritenersi complessivamente pari a:

**VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA CON IL SUB 5 = Euro 28.107,50**

- **Immobile in San Potito Ultra censito in NCEU al foglio 1, p.IIa 239 sub 12, cat. C/2 classe 1;**

**Valore unitario = 400,00 Euro/mq**

**Superficie lorda vendibile = 192,44 mq**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

400,00 Euro/mq x 192,44 mq = 76.976,00 Euro

Pertanto il valore dell'unità immobiliare identificata con il sub 12 è da ritenersi complessivamente pari a:

**VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA CON IL SUB 12 = Euro 76.976,00**

Confrontando i valori stimati con quello degli immobili simili nel mercato di riferimento si può affermare che essi sono corretti e congrui per gli immobili oggetto di stima.

## **4. CONCLUSIONI**

### **BENI NEL COMUNE DI AVELLINO – N. 2 LOTTI**

#### **LOTTO N.1**

##### **1.1. Consistenza:**

PIENA PROPRIETA' di un appartamento in villa di superficie netta 37,00 mq e di superficie lorda vendibile 45,36 mq.

##### **1.2. Ubicazione:**

Avellino, via Barra n.60, già Contrada Chiaire n.4/b.

##### **1.3. Confini:**

L'appartamento confina:

Sui i lati Nord e Ovest con giardino comune di proprietà dello stesso fallito.

Sul lato Est con locale garage di proprietà dello stesso fallito,

Sul lato Sud con vano scala.

L'appartamento è sottostante ad ulteriore appartamento di proprietà del fallito.

#### **1.4. Dati catastali:**

Al NCEU al foglio 26 del comune di Avellino p.la 279 sub 2 – cat. A/8 – Classe 6 - Consistenza

vani 3 – Superficie Catastale Totale 50 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 581,01 - in

proprietà per 1000/1000, in precedenza identificata al foglio 26 del comune di

sub 2.

#### **1.5. Provenienza:**

Costruzione per concessione edilizia n.761 del 06/06.1964.

#### **1.6. Formalità Pregiudizievoli:**

Ipoteca a garanzia di mutuo: Nota del 16.10.1990 - Reg. Part. 991 Reg. - Gen. 12634 (estinta nei termini previsti per quanto dichiarato dal fallito.

Perfezionamento del Condonò del 02.10.1986 prot. 64941.

Manca l'Attestato di Prestazione Energetica – APE.

Le formalità non sono ostative alla vendita e della loro quantificazione economica (1.800,00

Euro) si è tenuto conto in fase di stima dell'immobile. Restano a carico del futuro acquirente.

#### **1.7. Valore:**

**Euro 20.845,98**

## **LOTTO N.2**

#### **2.1 Consistenza:**

PIENA PROPRIETA' di un appartamento in villa di superficie netta 263,08 mq munito di locale garage, il tutto di superficie lorda vendibile 291,94 mq.

#### **2.2 Ubicazione:**

Avellino, via Barra n.60, già Contrada Chiaire n.4/b.

### **2.3 Confini:**

L'appartamento confina:

Su tutti i lati con giardino comune di proprietà dello stesso fallito, L'appartamento è poi sovrastante al garage e ad ulteriori appartamenti di proprietà del fallito.

### **2.4 Dati catastali:**

Al NCEU al foglio 26 del comune di Avellino p.la 279 sub 3 – cat. A/8 – Classe 6 - Consistenza vani 12 – Superficie Catastale Totale 313 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 2324,06 - i [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000 in precedenza identificata al foglio 26 del comune di Avellino p.la 81 sub 3.

### **2.5 Provenienza:**

Costruzione per concessione edilizia n.761 del 06/06.1964.

### **2.6 Formalità Pregiudizievoli:**

Ipoteca a garanzia di mutuo: Nota del 16.10.1990 - Reg. Part. 991 Reg. - Gen. 12634 (estinta nei termini previsti per quanto dichiarato dal fallito).

Perfezionamento del Condono del 02.10.1986 prot. 64941.

Manca l'Attestato di Prestazione Energetica – APE.

Le formalità non sono ostate alla vendita e della loro quantificazione economica (9.400,00)

Euro si è tenuto conto in fase di stima dell'immobile. Restano a carico del futuro acquirente.

### **2.7 Valore:**

**Euro 136.351,04**

## **BENI NEL COMUNE DI SAN POTITO ULTRA (AV) – N. 2 LOTTI**

### **LOTTO N.3**

#### **3.1 Consistenza:**

PIENA PROPRIETA' di un locale ad uso negozio di superficie netta 37,05 mq e di superficie lorda vendibile 43,55 mq.

### **3.2 Ubicazione:**

Comune di San Potito Ultra (Av) - viale S. Pertini, all'intersezione con via Crocefisso, con accesso dal civico n 80, piano terra.

### **3.3 Confini:**

L'unità immobiliare confina con il vano scala del fabbricato e con altro locale commerciale . I restanti due lati sono liberi e confinano con le parti comuni del lotto nel quale si inserisce il fabbricato. Il locale è sovrastante ad altro locale di proprietà del fallito, posto al piano interrato ed è sottostante ad abitazione residenziale posta al piano primo.

### **3.4 Dati catastali:**

Al NCEU al foglio 1 del comune di San Potito Ultra (Av) p.lla 239 - sub 5 – cat. C/1 – Classe 3 - Consistenza 46 m<sup>2</sup> – Superficie Catastale Totale 55 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 634,31 - intestata a [REDACTED] ietà per 1000/1000.

### **3.5 Provenienza:**

Costruzione per concessione edilizia principale n.21/84 del 31.05.1986 e successive varianti. Completato il 15.05.1989.

### **3.6 Formalità Pregiudizievoli:**

Sul fabbricato sito nel comune di San Potito Ultra (AV), individuato nel NCEU alla partita 572 - Foglio 1 - P.lla 239 – ed in particolare sui subalterni 5,6,11,12,14,15,17,18, e quindi anche sugli immobili oggetto di stima, grava l'originaria ipoteca volontaria iscritta per concessione a garanzia di mutuo il 05.07.1989 al n.621, [REDACTED], per la somma complessiva di Euro 312.794,70 in favore della Banca Popolare della Campania e della società [REDACTED] con sede in via [REDACTED]

Manca l'Attestato di Prestazione Energetica – APE.

### **3.7 Valore:**

**Euro 28.107,50**

## **LOTTO N.4**

### **4.1 Consistenza:**

PIENA PROPRIETA' di un locale ad uso magazzino/deposito di superficie netta 171,35 mq e di superficie lorda vendibile 192,44 mq.

### **4.2 Ubicazione:**

Comune di San Potito Ultra (Av) - viale S. Pertini, all'intersezione con via Crocefisso, con accesso dal civico n 88 e dal vano scala del fabbricato - piano interrato.

### **4.3 Confini:**

Il locale confina con il vano scala e per una piccola parte, con altro locale sulla sinistra rispetto alle docce e agli spogliatoi nonchè con la rampa. E' sottostante alla unità immobiliare identificata con il sub 5, sempre di proprietà [redacted] ed ad altro locale commerciale.

### **4.4 Dati catastali:**

Al NCEU al foglio 1 del comune di San Potito Ultra (Av) p.lla 239 - sub 12 – cat. C/2 – Classe 1 - Consistenza 178 m<sup>2</sup> – Superficie Catastale Totale 220 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 248,21 - intestata a [redacted] rietà per 1000/1000.

### **4.5 Provenienza:**

Costruzione per concessione edilizia principale n.21/84 del 31.05.1986 e successive varianti.

### **Formalità Pregiudizievoli:**

Sul fabbricato sito nel comune di San Potito Ultra (AV), individuato nel NCEU alla partita 572 - Foglio 1 - P.lla 239 – ed in particolare sui subalterni 5,6,11,12,14,15,17,18, e quindi anche sugli immobili oggetto di stima, grava l'originaria ipoteca volontaria iscritta per concessione a garanzia di mutuo il 05.07.1989 al n.621, [redacted] per la somma complessiva di Euro 312.794,70 in favore della Banca Popolare della Campania e della società [redacted] con sede in via [redacted]

### **4.6 Valore:**

**Euro 76.976,00**

## ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

1. Copia della Raccomandata A.R. inviata per la comunicazione della data di sopralluogo;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Elaborati Planimetrici del N.C.E.U. e visure catastali dei lotti in Avellino;
4. Copia del progetto prelevato presso l'ufficio tecnico per il lotti in Avellino;
5. Documento dell'Istituto Nazionale Gestione Imposte di Consumo per ultimazione lavori;
6. Stralcio PUC Avellino;
7. Esito delle visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per lotti Avellino;
8. Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Avellino;
9. Elaborati Planimetrici del N.C.E.U. e visure catastali dei lotti in San Potito Ultra;
10. Planimetria redatta per il lotto in San Potito Ultra p.lla 239 - sub 12
11. Copia del progetto prelevato presso l'ufficio tecnico per il lotti in San Potito Ultra;
12. Permesso in sanatoria n.051/724 per i lotti in San Potito Ultra;
13. Stralcio PUC San Potito Ultra;
14. Esito delle visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per lotti in San Potito;
15. Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari San Potito Ultra;

Allegati Fotografici per singolo lotto

Sicuro di aver svolto completamente, con la massima professionalità e buona fede il mandato conferitogli, il sottoscritto ing. Antonio Picariello ringrazia la S.V.I. per la fiducia concessa e resta a disposizione per tutto quanto ritenuto opportuno.

Avellino, lì 02 Gennaio 2019

IL TECNICO



A circular professional stamp of the Chamber of Engineers of Avellino. The text inside the stamp reads: 'INGEGNERE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO', 'ANTONIO PICARIELLO', 'PROFESSIONALE', 'COL N 1495'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.