

SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 2 - F. 21 P. 368 S. 1

TRIBUNALE DI AVELLINO - PROC. N. 24/18 R.G.E.

LOTTO N. 2 - Locale terraneo sito in Lioni alla via Marconi 90, con accesso diretto da via Marconi, precisamente quello a sinistra per chi guarda il fabbricato, di circa mq. 72, confinante con gabbia scale, ----- Orlando e strada comunale, riportato nel C.F. al **folio 21, p.lla 368, sub 1**, cat. C6, cl. 2 mq 75, RC € 139,44.



COMUNE DI LIONI (codice E605) - PROVINCIA DI AVELLINO

Dal 23/08/2005 bene intestato a ----- (Benevento, 14/06/1982) la proprietà per 1/1.

FOGLIO 21 P.LLA 368 SUB 1 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 75 mq - Sup. catastale 90 mq - Rendita 139,44.

Atti di provenienza - L'immobile relativo al LOTTO N. 2, sito nel Comune di Lioni (Av), ed ubicato al piano terra del fabbricato di via G. Marconi n. 90, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lioni al fl 21, p.lla 368, sub 1, è pervenuto al sig. ----- in virtù dell'**atto di donazione per notar ----- di Avellino del 23/08/2005, rep. 195229 racc. 26270**, registrato in Avellino il 29/08/2005 al n. 2939/IT, descritto alla voce "seconda donazione", trascritto in Avellino il 30/08/2005 ai n.ri 18409/14030, sul cui atto di donazione grava l'annotazione del 14/11/2017 ai n.ri 18063/1523 di inefficacia totale nei confronti della Banca di Bari, in forza di sentenza n. 2359 del 31/05/2017 emessa dal Tribunale di Sant'Angelo dei Lombardi, ed il diritto di usufrutto pari all'intero in favore di -----;

Ubicazione e confini - Il fabbricato ove ricade il terraneo in oggetto è ubicato lungo via Marconi al civico 90, del Comune di Lioni (AV), ove è presente l'accesso principale carrabile alla corte comune, la quale circonda lo stesso

+60₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE

iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino al n° 1421

iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Avellino al n° 1838

E. riccardoperronearch@gmail.com - PC. riccardoperronearch@pec.it

Via dei Due Principati n.228 - 83100 AVELLINO | ITALIA

M. 0039 329 6119953

per due lati (tranne ad ovest) e dalla quale poi si accede al bene. Il terraneo confina a nord con la corte comune adiacente alla via Marconi, ad ovest è in aderenza al fabbricato censito al Catasto Terreni al Foglio 1 part. 1693 di altra ditta, a sud con la corte comune sub 8 in ditta condivisa tra i proprietari dei sub. 1, 4, 5, 6 e 7 verso il terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 part. 485 di altra ditta, e ad est con il vano scala e con l'unità immobiliare Foglio 1 part. 368/6 in ditta alla germana -----.

Stato di possesso - il bene oggetto di stima è utilizzato come pertinenza agli immobili residenziali soprastanti, occupati a loro volta dal sig. ----- e famiglia

Descrizione dello stato di fatto - L'edificio che ospita l'immobile è stato costruito tra gli anni 71 e 74 del novecento, è ordinato su n. 3 livelli fuori terra oltre il sottotetto, collegati dall'unico vano scala presente, ed è completato da una corte esterna di pertinenza al complesso, la quale lo circonda per due lati.

L'**accesso** principale al terraneo in oggetto avviene per tramite di varco carrabile adiacente al cortile d'ingresso al complesso, prospiciente via Marconi, mentre l'altro accesso sempre carrabile, è presente sul lato opposto al primo e connette l'interno del terraneo con la parte di cortile retrostante il fabbricato.

Sotto l'**aspetto strutturale**, a valle dei lavori post sisma del 1980, l'edificio appare essere di anima mista, con la presenza di taluni muri portanti in muratura di tufo, coadiuvata da struttura intelaiata travi/pilastrini in cls, con solai in latero-cemento, completate da una copertura a falde. In particolare, il bene in oggetto risulta presentare una struttura completamente intelaiata in c.a., a partire dalle fondazioni, le quali, realizzate a "travi rovesce".

L'**involucro edilizio**, costituito da muratura in laterizio interamente intonacata, è completato da n. 2 infissi metallici e da n. 1 finestra industriale intelaiata con profilati metallici e "vetro singolo".

Sotto l'**aspetto funzionale**, il terraneo è costituito in un unico ambiente, oggi adibito ad autorimessa. Al di sotto dello stesso, sfruttando parte del piano di fondazione sottostante il solaio di pavimento, è stato ricavato un vano tecnico utilizzato come deposito ed accessibile per tramite di scalette in c.a. esclusivamente dal locale in descrizione. L'uscita sul retro, costituita da serranda avvolgibile in metallo, non risulta essere fruibile, perché a fronte del salto di quota di circa 2 metri di altezza (tra il piano di calpestio interno e la corte esterna contigua), lo stesso non è agevolato da alcuna rampa.

Completa il costruito la **corte esterna** di oltre 121 mq, su due quote, identificata al C.F. al f. 21 p. 368 s. 8 come *Bene Comune Non Censibile ai sub. 1, 4, 5, 6 e 7* compresi nel fabbricato.

Sotto l'**aspetto metrico**, il terraneo è sostanzialmente costituito da un locale unico compreso tra le due aree di pertinenza esterne, ed ha un'estensione lorda di 89,40 mq ed una superficie utile interna 72,30 mq, con altezza di 3,47 m. il vano sottostrada è esteso oltre 23 mq e con altezza utile di 1,80 metri.

Le **dotazioni impiantistiche** dell'immobile sono modeste, costituite di fatto da un impianto elettrico non complesso e da un punto acqua a parete.

Le **finiture interne** sono quelle di un ambiente autorimessa, le contano sulla presenza di intonaco civile tinteggiato bianco. Completano le finiture, la finestra industriale in metallo a vetro singolo ed i varchi d'accesso in metallo.

Aspetti urbanistici - Il manufatto in oggetto è stato edificato in forza a **LICENZA EDILIZIA n. 659** del 14 agosto 1971 (inizio lavori 20/09/1971 - fine lavori 02/06/1974) ed **ABITABILE dal 05/06/1974**. Successivamente con la **Pratica di ricostruzione-riparazione n. 899 del 11/04/1985**, legittimato con Decreto n. 574 e finanziato con Decreto n. 1960 del 17/10/1988, l'edificio fu completamente **adeguato sismicamente** attraverso la sostituzione parziale delle murature danneggiate con altre in blocchi intervallate da struttura in cls armato. Con lo **Stato Finale del**

07/07/1994, si certifica il Contributo Definitivo di 130.061.700 Lire per le spese sostenute per la realizzazione delle opere necessarie, ma non risulta essere presente il Collaudo Statico del fabbricato post-intervento.

Secondo il **Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 8438** del 05/07/2018, le aree rilevate in Catasto Terreni al foglio 22 particella 368, insistono completamente in **ZONA B1** (zone edificate art. 25 delle N.T.A. del P.R.G.) ed in ZONA CLASSE III (aree di tipo misto dalle N.T.A. del Piano di zonizzazione acustica ai sensi della L. n. 447/1995).

Continuando, il Responsabile del Servizio del Comune di Lioni, con Attestazione in data 03/08/2018 (cfr. doc. 3: Certificazione situazione tributaria 03.08.2018), interrogato sull'immobile f. 21 p. 368/1, certifica che l'attuale intestatario del bene è in ditta al sig. ----- e che risultano pendenze IMU e TASI dovuta dal 2015, ad oggi per un importo complessivo di Euro 996,00.

Difformità urbanistiche - Lo stato di fatto del terraneo e vano tecnico sottostante *de visu* rilevato, **collima** con gli elaborati grafici della Concessione Edilizia Pratica di ricostruzione-riparazione n. 899 del 11/04/1985, tuttavia **non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità**.

Difformità catastali - La visura catastale storica non riporta il diritto di usufrutto pari 1/1 in favore di ----- . La rappresentazione planimetrica, agli atti dal 13/06/2014, non riporta il vano tecnico sottostante ed inoltre risulta leggermente imprecisa nei dettagli. L'unità immobiliare in oggetto, ubicata all'interno del fabbricato censito in **mappa** al Foglio 21 part. 368, risulta avere una sagoma non perfettamente corrispondente alla geometria del costruito ed inoltre non risulta aggiornato il perimetro della corte comune.

Sanabilità e costi - Pertanto, l'esborso necessario per sanare il bene in oggetto per le difformità riscontrate e per renderlo pienamente vendibile è stimato complessivamente in € 1.160,00, che completi di IVA al 22 % e cassa al 4% sono pari a € 1.461,60 per le spese tecniche e € 60,00 di oneri catastali, per un totale di € 1.521,60.

Stima del bene - valore unitario di stima pari a **864,51 €/mq**.

Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	72,30	89,40	89,40	864,51	€ 77.287,20
Sup. scoperte (1/5 di 121,4 mq)	24,28	24,28	2,43		€ 2.100,76
Pertinenze dirette	-	-	-		-
Totali	96,58	113,68	91,83		€ 79.387,96

Ne consegue, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale sito al secondo ed ultimo piano del fabbricato in Lioni (AV) alla via Marconi n.90 ed identificato al f. 21 p.368/4, decurtato delle spese di regolarizzazione a carico dell'acquirente pari a **€ 1.521,60** e per tributi non versati pari a **€ 996,00** sarà pari a **€ 76.870,35**.

VALORE LOTTO N. 2

Autorimessa sita in via Marconi n. 90 del Comune di Lioni (Av) - foglio 21 p.lla 368 sub 1 -

€ 76.870,00

N.B.: comprensivo delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale

+602 ARCHITETTO RICCARDO PERRONE

iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino al n° 1421

iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Avellino al n° 1838

E. riccardoperronearch@gmail.com - PC. riccardoperronearch@pec.it

Via dei Due Principati n.228 - 83100 AVELLINO | ITALIA

M. 0039 329 6119953