

SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 5 - F. 21 P. 368 S. 6

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

LOTTO N. 5 - Locale terraneo sito in Lioni alla via Marconi 90 con accesso diretto da via Marconi, precisamente quello a destra per chi guarda il fabbricato, di circa mq. 71, confinante con detta via, gabbia scale e Rosamilia Alfonso, al C.F. foglio 21, p.lla 368, **sub 6** (ex 368/2), cat. C1, cl. 2, mq 71, RC € 1.133,05.



COMUNE DI LIONI (codice E605) - Provincia di Avellino

Dal 23/08/2005 bene intestato a ----- (Avellino, 11/03/1981) la nuda proprietà per 1/2 ed a ----- proprietà per 1000/1000 (da verificare).

FOGLIO 21 P.LLA 368 SUB 6 - Categoria C/1 - Classe 2 - Consistenza 71 mq - Sup. catastale 78 mq - Rendita Euro 1.133,05.

Atti di provenienza - L'immobile relativo al LOTTO N. 5, 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.la 368, sub 6, 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 "terza donazione - lettera c", trascritto in Avellino il 30/08/2005 ai n.ri 18410/14031, 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.

Ubicazione e confini - Il fabbricato ove ricade il terraneo in oggetto è ubicato lungo via Marconi al civico 90, del

+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. ricardoperronearch@gmail.com - PC. ricardoperronearch@pec.it

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

M. 0039 329 6119953

Comune di Lioni (AV), ove è presente l'accesso principale carrabile alla corte comune, la quale circonda lo stesso per due lati (tranne ad ovest) e dalla quale poi si accede al bene. Il terraneo confina a nord con la corte comune sub 8 (in ditta condivisa tra i proprietari dei sub. 1, 4, 5, 6 e 7) 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 21 part. 368/1 in ditta al germano --- ----.

Stato di possesso - Il bene oggetto di stima è utilizzato come pertinenza agli appartamenti ai piani superiori.

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** all'immobile avviene per tramite dell'unico vano scala presente.

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.

L'**involucro edilizio**, costituito da muratura tufacea rastremata da 55-70 cm, intervallata da muratura in laterizio, risulta interamente intonacato ed è completato da infissi in legno, taluni con tecnologia a "doppio vetrocamera", ai quali sono abbinati sistemi di schermatura avvolgibile in pvc.

Sotto l'**aspetto funzionale**, seppur identificato come locale commerciale, l'immobile, organizzato in due ambienti, è utilizzato come appendice residenziale agli immobili soprastanti, ove il primo ambiente, ampio oltre 50 mq è utilizzato come sala da pranzo, mentre l'ambiente retrostante, è completato con cucina e forno in muratura.

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**, l'appartamento occupa parte del primo piano del fabbricato, ed ha un'estensione di 88,40 mq lordi e circa 71,70 mq utili calpestabili, con altezza ambienti di 3,27 m, così organizzati: Sala principale (53,46 mq) e retrobottega (15,92 mq).

Le **dotazioni impiantistiche** dell'edificio appaiono datate ma funzionanti.

Le **finiture interne** sono di buon livello e non presentano segni di ammaloramento, i pavimenti in ceramica e gli intonaci sono coerenti e completamente tinteggiati. Per il resto, l'immobile presenta un grande infisso in legno ad occludere l'ingresso carrabile su via Marconi e degli infissi in pvc sul lato retrostante verso la corte posteriore.

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

+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

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, ha certificato che in ditta al sig. ----- risultano pendenze riferite all'imposta IMU e TASI dovute dal 2014 ad oggi per € 2.809,00.

Difformità urbanistiche - Lo stato di fatto del fabbricato e sua corte *de visu* rilevato, non collima perfettamente con gli elaborati grafici della Concessione Edilizia Pratica di ricostruzione-riparazione n. 899 del 11/04/1985, circa il **ballatoio metallico** realizzato alle spalle del fabbricato, in aderenza al pianerottolo delle scale che conducono dal locale autorimessa del piano terra alla corte sottostante; inoltre 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** necessita di rettifica secondo la proprietà assegnata a -----, la quale è proprietaria in ragione di 1/1 e non di 1/2 sui diritti di nuda proprietà, inoltre si necessita di voltura anche in ditta al sig. ----- in quale risulta proprietario a 1000/1000. La **rappresentazione planimetrica**, agli atti dal 13/06/2014, non risulta fedele allo stato dei luoghi in quanto manca la porta sul retro che conduce alle scale che connettono l'immobile alla corte sottostante, inoltre manca completamente il disegno della scala ed infine l'**elaborato appare** come impreciso ed eseguito superficialmente. 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 - L'esborso necessario per sanare il bene è stimato complessivamente in € 4.160,00, che completi di IVA al 22 % e cassa al 4% sono pari a € 5.241,60 per le spese tecniche e € 60,00 di oneri catastali, per un totale di **€ 5.301,60**.

Stima del bene - valore unitario di stima pari a **937,25 €/mq**.

Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	71,70	89,40	89,40	937,25	€ 83.790,15
Sup. scoperte (1/5 di 121,4 mq)	24,28	24,28	2,43		€ 2.277,52
Totali	95,98	113,68	91,83		€ 86.067,67

Ne consegue, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale sito al primo piano del fabbricato in Lioni (AV) alla via Marconi n.90 ed identificato al f. 21 p.368/6, decurtato delle spese di regolarizzazione a carico dell'acquirente pari a € 5.301,60 e di quelle tributarie pari a € 2.809,00 sarà pari a **€ 77.957,07**.

VALORE LOTTO N. 5

Locale commerciale sito in via Marconi n. 90 del Comune di Lioni (Av) - foglio 21 p.lla 368 sub 6 -

€ 77.957,00

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