

TRIBUNALE AVELLINO

Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. : Dott. G. GUGLIELMO

Rg. Esec. : 17/2020

CAUSA CIVILE

promossa da :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Avellino 01.03.2021

C. T. U.
ARCH. MICHELE FOLLO

INDICE

Premessa introduttiva	.....	pag.5
Quesiti	.....	pag.6
Sopralluoghi	.....	pag.7
Fase istruttoria	.....	pag.8
Criteri di analisi	.....	pag.8
Analisi Lotto n.1	.....	pag.13
Analisi Lotto n.2	.....	pag.30
Analisi Lotto n.3	.....	pag.40
Analisi Lotto n.4	.....	pag.49
Analisi Lotto n.5	.....	pag.55
Analisi Lotto n.6	.....	pag.69
Conclusioni	.....	pag.79

ELENCO ALLEGATI

Scheda sintetica Lotto 1 Diritti per $\frac{1}{2}$ di Immobile nel Comune di Parolise AV Via Alfredo Nazzaro n.1, nel NCEU Fg.3 Part.358 Sub.1-2-3

Scheda sintetica Lotto 2 Diritti per $\frac{1}{4}$ di Terreni nel Comune di Candida AV nel NCT Fg.7 Part.118 – 119 - Part.120 - Part.207

Scheda sintetica Lotto 3 Diritti per $\frac{1}{4}$ Immobile nel Comune di San Potito Ultra AV Via Capocasale ex Corso Umberto I, nel NCEU Fg.3 Part.370 Sub.2

Scheda sintetica Lotto 4 Diritti per $\frac{1}{4}$ di Immobile nel Comune di San Potito Ultra AV Via Supportico Calce ex Vico falce, nel NCEU Fg.3 Part.417 Sub.10

Scheda sintetica Lotto 5 Diritti per $\frac{1}{4}$ Diritti di fondi nel Comune di San Potito Ultra AV, nel NCT Fg.2 Part.40 - Part.41 - Part.42

Scheda sintetica Lotto 6 Opificio nel Comune di Montemiletto AV Località Cisterna o Zanfreda Via Cisterna, nel NCEU Fg.8 Part.1706.

ALLEGATO N.3 LOTTO N.1***Certificati Catastali***

- 3A Stralcio mappa catastale Parolise NCEU Fg.3 Part.358
- 3E Planimetria catastale NCEU Parolise Fg.3 Part.358 Sub.2
- 3F Planimetria catastale NCEU Parolise Fg.3 Part.358 Sub.3
- 3G Dimostrazione grafica dei subalterni - Elenco subalterni

Certificati Urbanistici

- 3H Attestato Comune di Parolise Concessione edilizia n.4 del 21.05.1978
- 3I Planimetria progetto assentito comune di Parolise Piano terra
- 3L Planimetria progetto assentito comune di Parolise Piano primo

Rilievi

- 3M Piante Immobile Lotto n.1

Documentazione Fotografica

- 3N Lotto n.1

ALLEGATI N.4 LOTTO N.2***Certificati Catastali***

- 4A Stralcio mappa catastale Candida NCT Fg.7 Part.118-119-120-207

Certificati Urbanistici

- 4F Certificato di destinazione urbanistica Comune di Candida

Documentazione Fotografica

- 4G Lotto n.2

ALLEGATI N.5 LOTTO N.3***Certificati Catastali***

- 5A Stralcio mappa catastale San Potito Ultra NCT Fg.2 Part.40-41-42

Certificati Urbanistici

- 5E Certificato di destinazione urbanistica Comune di San Potito Ultra

Documentazione Fotografica

- 5F Lotto n.3

ALLEGATO N.6 LOTTO N.4***Certificati Catastali***

- 6A Stralcio mappa catastale San Potito Ultra NCEU Fg.3 Part.370
- 6C Planimetria catastale San Potito Ultra NCEU Fg.3 Part.370 Sub.2

6D Dimostrazione grafica dei subalterni - Elenco subalterni

Certificati Urbanistici

6E Assegnazione contributo Comune di San Potito Ultra n.75 del 18.08.1997
 6F Assegnazione di contributo Comune di San Potito Ultra n.75bis del 03.12.1987
 6G Assegnazione di contributo Comune di San Potito Ultra n.75tris del 27.03.1990
 6H Copia deposito Genio Civile
 6G Planimetria progetto assentito comune di San Potito Ultra Piano terra
 6H Planimetria progetto assentito comune di San Potito Ultra e Piano primo

Rilievi

6I Piante Immobile Lotto n.4

Documentazione Fotografica

6L Lotto n.4

ALLEGATO N.7 LOTTO N.5

Certificati Catastali

7A Stralcio mappa catastale San Potito Ultra NCEU Fg.3 Part.417
 7C Planimetria catastale San Potito Ultra NCEU Fg.3 Part.417 Sub.10
 7D Dimostrazione grafica dei subalterni - Elenco subalterni

Certificati Urbanistici

7E Assegnazione contributo Comune di San Potito Ultra n.117 del 01.03.1990
 7F Assegnazione contributo Comune di San Potito Ultra n.117bis del 24.11.1990
 7G Assegnazione contributo Comune di San Potito Ultra n.117ter del 09.08.1993
 7H Copia deposito Genio Civile
 7I Copia deposito Collaudo statico
 7L Copia Relazione di abitabilità
 7M Planimetria progetto assentito comune di San Potito Ultra Piano terra

Rilievi

7N Piante Immobile Lotto n.5

Documentazione Fotografica

7O Lotto n.5

ALLEGATO N.8 LOTTO N.6

Certificati Catastali

8A Stralcio mappa catastale Montemiletto NCEU Fg.8 Part.1706
 8C Planimetria catastale Montemiletto NCEU Fg.8 Part.1706

Certificati Urbanistici

8D Concessione n.25 del 26.06.1993
 8E Concessione n.45 del 03.11.1993
 8F Deposito Genio Civile n.37453 del 11.08.1993
 8G Deposito Genio Civile Integrazione n.37453I del 24.01.1994
 8H Collaudo statico n.37453 del 12.04.1995
 8I Richiesta Agibilità del 17.03.2010
 8L Certificato di agibilità N.05 del 19.03.2010
 8M Planimetria progetto assentito comune di Montemiletto

Rilievi

8N Pianta Immobile Lotto n.6

Documentazione Fotografica

8O Lotto n.6

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 17/2020

promossa da : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. : Dott. G. GUGLIELMO

C.T.U. : Arch. Michele Follo

Premessa introduttiva

In data 20 Febbraio 2017, il sottoscritto Arch. Michele Follo, nato ad Avellino il 25.07.1968, con studio tecnico in Via Roma 43, Castelvete sul Calore (AV), regolarmente iscritto nell'Albo degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Avellino al n.786 e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino, ha formalizzato l'accettazione dell'incarico, dopo aver preso visione dei quesiti richiesti, con il giuramento di rito.

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali, attenendosi ai quesiti formulati dal Giudice Esecutore.

A seguito delle indagini effettuate ha redatto la presente "**Consulenza tecnica d'ufficio**" allo scopo di far conoscere tutti gli elementi rilevanti nella vertenza in oggetto.

Quesiti

Al sottoscritto C.T.U., il Giudice Esecutore ha affidato l'incarico di:

1) Individuare i beni oggetto di pignoramento, identificando i confini e i dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza con quelli indicati nell'atto di pignoramento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, descrivere gli immobili pignorati, indicandone la tipologia del bene, la composizione interna con le relative dimensioni dei singoli ambienti, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, le caratteristiche delle finiture interne, degli impianti idrico, elettrico, fognario e termico, precisando per ciascuno lo stato di manutenzione generale e la loro rispondenza alle normative vigenti;

2) Elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile, verificare la regolarità dello stesso dal profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e successive modifiche e integrazioni e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

3) Indicare le dotazioni condominiali come posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili;

4) Determinare il valore degli immobili o dei singoli lotti, con specificazione dei criteri di stima adottati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascuno immobile con il valore al mq ed eventuali adeguamenti e correzioni della stima, dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Nel caso vi siano oneri o pesi, determinare un valore al netto delle decurtazioni, un valore in cui tali pesi siano a carico della procedura ovvero un valore in cui i pesi siano a carico della parte acquirente;

5) Indicare la provenienza del bene ed individuare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, nel caso si tratti di quota indivisa, fornire la valutazione della sola quota precisando se il bene risulti divisibile ed identificando, nel caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Sopralluoghi

Il sottoscritto, esaminata la documentazione acquisita presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, in seguito all'accettazione dell'incarico, disponeva ed effettuava un sopralluogo per poter prendere visione dello stato dei luoghi ed acquisire tutte le informazioni utili alla stesura della presente consulenza tecnica d'ufficio.

Un sopralluogo preliminare è stato disposto dal custode giudiziario Avv. Roberto Vigilante a mezzo PEC ed è stato effettuato nei luoghi di causa in Montemiletto alla Località Cisterna (Zanfreda) il giorno 09.09.2020 alle ore 16.00. Nel corso del sopralluogo, alla presenza del custode giudiziario Avv. xxxxxxxxxxxx e dell'esecutato sig. xxxxxxxxxxxx con il suo legale Avv. xxxxxxxxxxxx, si è proceduto ad effettuare una visione generale dell'immobile. Il custode giudiziario ha avuto in consegna l'immobile oggetto di pignoramento.

Il primo sopralluogo, fissato a mezzo raccomandata AR e posta certificata, presso i luoghi di causa in Via A. Nazzaro n.1, nel comune di Parolise (AV), è stato effettuato il giorno 23.09.2020 alle ore 16.00, alla presenza del custode giudiziario Avv. Roberto Vigilante e dell'esecutato sig. xxxxxxxxxxxx con il suo legale Avv. xxxxxxxxxxxx, il quale nominava quale CTP l'ing. xxxxxxxxxxxx. Nel corso del sopralluogo, si è potuto effettuare una visita degli immobili nel comune di Parolise individuati nel NCEU al Foglio 3 particella 358 subalterni 2 e 3, ad operare un accurato rilievo planimetrico e fotografico e ad acquisire quanto necessario per la redazione della presente consulenza tecnica.

Il secondo sopralluogo, fissato a mezzo raccomandata AR e posta certificata, presso i luoghi di causa in Via A. Nazzaro n.1, nel comune di Parolise (AV), è stato effettuato il giorno 16.10.2020 alle ore 16.00, alla presenza del custode giudiziario Avv. xxxxxxxxxxxx, al signor xxxxxxxxxxxx con il suo legale Avv. xxxxxxxxxxxx, il quale nominava quale CTP il geom. xxxxxxxxxxxx, comproprietario degli immobili oggetto di visita ed in particolare quelli individuati nel comune di San Potito Ultra alla Via Capocasale, nel NCEU al foglio 3 particella 370 subalterno 2, alla via Supporto Falce, nel NCEU al foglio 3 particella 427 subalterno 10 e nel NCT al foglio 2 particelle 40-41-42 e nel comune di Candida nel NCT al foglio 7 particelle 118-119-120-207. Nel corso del sopralluogo, si è potuto effettuare una visita degli immobili, ad operare un accurato rilievo planimetrico e fotografico e ad acquisire quanto necessario per la redazione della presente consulenza tecnica.

Il quarto sopralluogo disposto per il giorno 11.11.2020 alle ore 16:00 presso i

luoghi in Montemiletto alla Località Cisterna (Zanfreda) non è stato effettuato per la mancata presenza di tutti le figure coinvolte. (Allegato M.1).

Fase istruttoria

Il sottoscritto, esaminata la documentazione acquisita presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, in seguito all'accettazione dell'incarico, riteneva opportuno svolgere ulteriori approfondimenti per poter rispondere ai quesiti richiesti.

Certificati urbanistici presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Montemiletto, Parolise, San Potito Ultra e Candida (AV) per accertare la regolarità edilizia e ricevere tutte le possibili informazioni riguardanti la situazione urbanistica e le varie fasi che hanno accompagnato la vita degli immobili.

Visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Avellino, per la verifica di eventuali volture e per accertare la rispondenza delle planimetrie catastali con lo stato effettivo delle singole unità immobiliari e dei loro confini.

Documentazione Genio Civile presso gli Uffici del Genio Civile della Regione Campania allo scopo di assumere tutte le informazioni possibili riguardanti il deposito dei calcoli strutturali delle costruzioni.

Rilievo degli immobili per poter verificare l'effettiva consistenza immobiliare.

Assunzione di tutte le informazioni utili alla stesura di questa consulenza tecnica, attraverso contatti con operatori del settore e quanti potessero fornire notizie sul comune, sulla zona e sul mercato immobiliare.

Criteri di analisi

Dalla documentazione ipocatastale, assunta presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, si evince che gli immobili, oggetto della presente consulenza tecnica, così individuati:

1. ½ di Immobile nel Comune di Parolise AV Via Alfredo Nazzaro n.1, nel NCEU Fg.3 Part.358 Sub.2 Cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza 11,5vani, Piano S1-T-1;
2. ½ di Immobile nel Comune di Parolise AV Via Alfredo Nazzaro n.1, nel NCEU Fg.3 Part.358 Sub.3 Cat. C3 (Laboratorio per arti e mestieri), Consistenza 171mq, Piano T;
3. 1/4 di Terreno nel Comune di Candida AV, nel NCT Fg.7 Part.118, Consistenza 02 are e 60 centiare (260mq);
4. 1/4 di Terreno nel Comune di Candida AV, nel NCT Fg.7 Part.119, Consistenza 02 are e 73centiare (273mq);

5. 1/4 di Terreno nel Comune di Candida AV, nel NCT Fg.7 Part.120, Consistenza 03 are e 80centiare (380mq);
6. 1/4 di Terreno nel Comune di Candida AV, nel NCT Fg.7 Part.207, Consistenza 21 are e 78centiare (2.178mq);
7. 1/4 di Immobile nel Comune di San Potito Ultra AV Via Capocasale ex Corso Umberto I, nel NCEU Fg.3 Part.370 Sub.2 Cat. A4 (Abitazione di tipo popolare), Consistenza 7vani;
8. 1/4 di Immobile nel Comune di San Potito Ultra AV Via Supportico Falce ex Vico falce, nel NCEU Fg.3 Part.417 Sub.10 Cat. C2 (Deposito);
9. 1/4 di Terreno nel Comune di San Potito Ultra AV, nel NCT Fg.2 Part.40, Consistenza 12 are e 73 centiare (1.273mq);
10. 1/4 di Terreno nel Comune di San Potito Ultra AV, nel NCT Fg.2 Part.41, Consistenza 06 are e 67 centiare (667mq);
11. 1/4 di Terreno nel Comune di San Potito Ultra AV, nel NCT Fg.2 Part.42, Consistenza 08 are e 20 centiare (820mq);
12. 1/1 di Immobile nel Comune di Montemiletto AV Località Cisterna o Zanfreda Via Cisterna, nel NCEU Fg.8 Part.1706 Cat. D1 (Opificio), Piano T;

Il criterio

Per rendere meglio comprensibile la presente consulenza tecnica, in prima analisi, si configureranno i singoli lotti ed in seguito si risponderà, per ognuno di essi, ai quesiti formulati dal G.E..

Il metodo estimativo

Per la determinazione del valore da attribuire ad ogni singolo lotto saranno adottati i principi dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima.

Il procedimento, nell'applicazione del metodo estimativo, sarà il comparativo unitamente ad una stima per capitalizzazione di redditi, il valore sarà quello mediato tra i due tipi di stima, per le aree edificabili si farà riferimento ad una stima analitica che tiene conto dei parametri come il costo dell'edilizia convenzionata, l'indice di edificabilità, la classe demografica del comune, l'indice area su costo variabile classe demografica, l'indice area sul costo di produzione, il mercato edilizio della zona, le caratteristiche proprie del fondo e l'estensione dell'area.

Possibilità di vendita in lotti

Prima di definire il valore venale degli immobili, bisogna individuare il modo migliore per raggiungere il maggiore guadagno possibile, da qui la possibilità di una vendita in lotti, evitando frazionamenti che possono risultare infelici o inadeguati, sia per l'elevato costo delle opere necessarie per attuare il frazionamento, sia per alcuni aspetti negativi, quali: una insoddisfacente funzionalità delle porzioni; la diversità di ricchezza che conseguirebbero confrontando la somma dei valori delle singole porzioni con il valore che il bene avrebbe conservato se fosse rimasto intero; una scarsa funzionalità rispetto ai percorsi interni ed alla distribuzione degli ambienti stessi; la costituzione di eventuali servitù particolarmente gravose.

Configurazione dei singoli lotti

Dalla analisi della documentazione e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati per gli immobili in oggetto, viene proposta una soluzione che prevede la vendita in **sei lotti** individuati come segue:

Lotto n°1, ½ di Immobile nel Comune di Parolise AV Via Alfredo Nazzaro n.1, nel NCEU Fg.3 Part.358 Sub.2 Cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza 11,5vani, Piano S1-T-1 e Sub.3 Cat. C3 (Laboratorio per arti e mestieri), Consistenza 171mq, Piano T.

Lotto n°2 1/4 di Terreni nel Comune di Candida AV nel NCT Fg.7 Part.118, Consistenza 02 are e 60 centiare (260mq), Part.119, Consistenza 02 are e 73centiare (273mq), Part.120, Consistenza 03 are e 80centiare (380mq), Part.207, Consistenza 21 are e 78centiare (2.178mq).

Lotto n°3 1/4 di Immobile nel Comune di San Potito Ultra AV Via Capocasale ex Corso Umberto I, nel NCEU Fg.3 Part.370 Sub.2 Cat. A4 (Abitazione di tipo popolare), Consistenza 7 vani;

Lotto n.4 1/4 di Immobile nel Comune di San Potito Ultra AV Via Supportico Calce ex Vico falce, nel NCEU Fg.3 Part.417 Sub.10 Cat. C2 (Deposito);

Lotto n.5 1/4 di Terreno nel Comune di San Potito Ultra AV, nel NCT Fg.2 Part.41, Consistenza 06 are e 67 centiare (667mq) e Part.42, Consistenza 08 are e 20 centiare (820mq).

Lotto n.6 1/1 di Immobile nel Comune di Montemiletto AV Località Cisterna o Zanfreda Via Cisterna, nel NCEU Fg.8 Part.1706 Cat. D1 (Opificio), Piano T.

Il pignoramento interessa le quote di proprietà di xxxxxxxxxxxx, di xxxxxxxxxxxx e della xxxxxxxxxxxx.

Analisi Lotto n.1

DIRITTI PER ½ DI IMMOBILI NEL COMUNE DI PAROLISE AV ALLA VIA ALFREDO NAZZARO N.1, NEL NCEU FG.3 PART.358 SUB.2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE E SUB.3 LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI.

Quesito 1 “Descrizione dell’immobile”

Il lotto n.1 individua i diritti per ½ di immobili nel Comune di Parolise AV Via Alfredo Nazario n.1, nel NCEU Fg.3 Part.358 Sub.2 Cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza 11,5vani, Piano S1-T-1 Rendita €.772,10 e Sub.3 Cat. C3 (Laboratorio per arti e mestieri), Consistenza 171mq, Piano T Rendita €.459,23. (Allegato 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G-3I-3L-3M).

Gli immobili fanno parte di una costruzione del tipo isolato alla Via A. Nazario, ben inserita nel tessuto urbano del piccolo centro, in un’area a vocazione residenziale. La costruzione è stata realizzata con una struttura portante costituita da un reticolo di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento, copertura a falde, fondazioni a travi, alla fine degli anni settanta. Si presenta su tre livelli un piano seminterrato destinato a laboratorio per arti e mestieri, un piano terra e un piano sottotetto a destinazione abitativa, con una corte esterna, che contorna l’intera costruzione, individuata con il subalterno n.1, comune ad entrambi i subalterni, erroneamente non inserito fra i beni oggetto di pignoramento, definita da muri in calcestruzzo con sovrastante balaustra in ferro battuto, caratterizzata dalla presenza di due cancelli veicolari sul lato est che consentono l’accesso al piano seminterrato e a un posto auto disposto sotto al portico d’ingresso e di uno pedonale sul lato sud di accesso alla abitazione.(Allegato 3N Foto 1-2-3-4).

L’abitazione è accessibile dal lato est dove è collocato un cancelletto con copertura in ferro che precede il grande porticato a tetto spiovente che ricopre il ballatoio d’ingresso con la scala e il posto auto. Sull’ampio ballatoio del prospetto frontale è disposto il portone principale in legno che immette su un corridoio di 10,70mq, lungo il quale si distribuiscono una cucina di 16,00mq con camino in pietra, mattoni e legno, il bagno 1 di 5,70mq con pavimenti e pareti rivestite con piastrelle in ceramica e attrezzato con sanitari quali vaso, lavabo e lavapanni in porcellana bianca e rubinetterie in acciaio, l’ampio salone di 29,50mq con portafinestra su terrazzo del lato ovest caratterizzato dalla scala a chiocciola in

ferro battuto di collegamento con il piano sottotetto ed il disimpegno per la zona notte di 7,50mq. Da qui si accede alla camera da letto 1 di 18,40mq con porta finestra su terrazzo del lato ovest, al bagno n.2 di 7,20mq con pavimenti e pareti rivestite con piastrelle in ceramica bicolore attrezzato con sanitari quali vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con box in materiale plastico e vasca da bagno, tutti in porcellana bianca e rubinetterie in acciaio e alla camera da letto n.2 di 14,00mq con porta finestra sul balcone collegato con il ballatoio d'ingresso ed infine ad un piccolo ripostiglio di 2,80mq. L'abitazione prosegue con il piano sottotetto accessibile dalla scala a chiocciola del salone che immette su un locale sottotetto 1 di 22,90mq con altezza minima di 120cm e massima di 225cm al colmo e al disimpegno di 5,50mq per il locale di sottotetto 2 di 25,80mq, con finestra sul lato nord, per il ripostiglio di 3,50mq, per il sottotetto 4 di 11,10mq con finestra sul lato Sud e per il sottotetto 3 di 15,20mq con finestra sul lato sud (Allegato 3N Foto 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18).

Completa l'abitazione una cantina al piano seminterrato priva di aperture di forma regolare di 20,00mq con accesso dalla scala esterna in ferro battuto dal cavedio. (Allegato 3N Foto 19-20).

Il laboratorio a piano seminterrato presenta un ambiente principale di forma rettangolare di 151,00mq con altezza utile di 3,45mt, con finestre in ferro, con deposito di 15,00mq e una piccola zona servizi di 5,20mq, con due porte carraia una sul lato est e una sul lato sud e con accesso pedonale dal lato est dal ballatoio esterno dell'abitazione attraverso una scala in ferro sul cavedio interrato.

A ridosso delle pareti sui confini nord, ovest e sud, risultano collocate tettoie in ferro con coperture in pannelli di lamiera grecata a servizio del laboratorio. Il laboratorio, destinato al deposito di materiali ferrosi e apparecchiature per la lavorazione del ferro, presenta un elevato grado di fatiscenza in totale stato di abbandono (Allegato 3N Foto 21-22-23-24-25-27).

L'esposizione e la luminosità sono buone la costruzione gode di affaccio su tutti i lati, tutti gli ambienti sono ben dimensionati, di forma regolare, con adeguati livelli di illuminazione e aerazione con una buona distribuzione planimetrica con una zona giorno con salone, cucina e bagno e una zona notte con due camere da letto e un bagno.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti e risultano allacciati alle pubbliche reti, così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti con bruciatore a gas autonomo e allacciato alla rete metano.

L'appartamento presenta mediocri finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in legno ed infissi esterni in pvc con persiane esterne. Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, i canali e le pluviali sono in lamiera preverniciata.

La costruzione presenta una corte esterna, individuata con il subalterno n.1, che contorna l'intera costruzione. Il lotto confina a Nord e ad Est con strada comunale A. Nazzaro, a Sud con proprietà comune di Parolise, a Ovest con proprietà Particella 362.

Al momento del sopralluogo, l'immobile è occupato dal signor xxxxxxxxxxxx, con la sua famiglia, nella qualità di proprietario.

Il bene, oggetto di consulenza, è corrispondente con quello indicato nell'atto di pignoramento, è da considerarsi inclusa la corte comune individuata catastalmente con il subalterno n.1.

È stata riscontrata la difformità tra lo stato attuale (Allegato 3M) e le planimetrie catastali (Allegato 3E-3F) e le planimetrie depositate al Comune di Parolise ed allegate al progetto assentito (Allegato 3I-3L).

Quesito 2 “Regolarità edilizia”

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n.4 del 21.05.1978 come da attestazione del responsabile del servizio dell'ufficio tecnico del comune di Parolise (Allegato 3H), non è stata rinvenuta all'interno del fascicolo documentazione tecnica amministrativa ad eccezione dell'elaborato grafico di progetto.

La denuncia dei calcoli strutturali presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino non è stata rinvenuta così come la Relazione a strutture Ultimate e il Collaudo statico.

Non sono state rinvenute le conformità degli impianti idrici ed elettrici alle normative vigenti in materia (legge 46/90) e il certificato di regolare allaccio alle reti pubbliche, non è stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità di casa, non è stato rilasciato Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod ed int.

Dalle indagini effettuate sono emerse difformità tra lo stato di fatto (Allegato 3M), le planimetrie catastali (Allegato 3E-3F), e l'elaborato grafico del progetto assentito (Allegato 3I-3L). In particolare è stato riscontrato che:

- la destinazione catastale (C3 Laboratorio di arti e mestieri) è difforme da quella assentita, autorimessa e cantina (C6 Autorimesse, C2 Depositi);

- la veranda sul lato Sud presente anche nella planimetria catastale (Allegato 3E) non è presente nel progetto assentito (Allegato 3I);
- la tettoia sul lato Ovest non è presente né nella planimetria catastale (Allegato 3E) né nel progetto assentito (Allegato 3I);
- la tettoia sul lato Nord non è presente né nella planimetria catastale (Allegato 3E) né nel progetto assentito (Allegato 3I);
- la scala di accesso al piano sottotetto presente anche nella planimetria catastale (Allegato 3F) non è presente nel progetto assentito (Allegato 3L);
- l'intero piano sottotetto annesso alla abitazione è riportato nella planimetria catastale (Allegato 3F) non nel progetto assentito (Allegato 3L).

La costruzione ricade, come previsto dallo strumento urbanistico attualmente in vigore PUC, in zona B “Zona di completamento intensiva” dove sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione.

Quesito 3 “Dotazioni condominiali”

La costruzione è del tipo isolato, l'intera corte esterna, che contorna la costruzione, individuata nel NCEU con il subalterno n.1 BCNC (bene comune non censibile), comune ai subalterni 2-3 (Allegati 3G) è da considerarsi comune alle unità immobiliari.

Quesito 4 “Determinazione del valore venale”

Variabili stima

Verranno di seguito esaminate le variabili che incidono sulla determinazione del più probabile valore venale.

Il comune Il comune di Parolise è un piccolo centro di circa 1.000 abitanti, a circa 10km da Avellino facilmente raggiungibile tramite la SS.400 Ofantina.

La zona La costruzione è collocata nel centro del piccolo comune, in una area a vocazione residenziale, ben collegata alle principali arterie stradali comunali e statali. La zona è completamente urbanizzata ed infrastrutturata.

Il mercato immobiliare è in una fase di deciso ribasso, dovuto principalmente alla crisi economica che si sta amplificando per immobili non nuovi.

Consistenza. I dati metrici degli immobili, riscontrati attraverso un rilievo diretto, hanno consentito di calcolare le superfici (Allegato 5A). I dati ottenuti sono stati riassunti come segue:

SUBALTERNI	PIANO	AMBIENTE		SUA	SNR Abitazione	SNR	Balconi
Sub.2	Terra	Autorimessa	mq			151,00	
		Deposito	mq			15,00	
		Servizi	mq			5,20	
Sub.3	Terra	Cantina	mq		20,00		
	Primo	Ingresso	mq	10,70			25,80
		Cucina	mq	16,00			
		Bagno 1	mq	5,70			
		Salone	mq	29,50			47,00
		Disimpegno	mq	7,50			
		Letto 1	mq	18,40			
		Letto 2	mq	14,00			
		Bagno 2	mq	7,20			
	Sottotetto	Ripostiglio	mq	2,80			
		Sottotetto 1	mq			22,90	
		Sottotetto 2	mq			25,80	
		Disimpegno	mq			5,50	
		Sottotetto 3	mq			15,20	
Ripostiglio		mq			3,50		
		Sottotetto 4	mq			11,10	
RIEPILOGO			mq	111,80	104,00	171,20	72,80

Caratteristiche costruttive La costruzione è stata realizzata con una struttura portante costituita da un reticolo di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento, copertura a falde, fondazioni a travi, alla fine degli anni settanta, le tamponature esterne sono in muratura di laterizio.

Finiture esterne Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, le aperture sono semplici, le balaustre dei balconi sono in ferro battuto, i canali di gronda e le pluviali sono in lamiera preverniciata. Gli infissi esterni sono in pvc con avvolgibili in plastica.

Finiture interne L'immobile presenta mediocri finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato e porte in legno. I soffitti e le pareti sono trattati con intonaci di tipo civile, i servizi sono rivestiti in ceramica, gli apparecchi igienico-sanitari in porcellana.

Impianti L'immobile dispone di allacci alle pubbliche reti per l'approvvigionamento idrico, elettrico e alla linea metano per gli impianti termici. E' servito da una caldaia autonoma che consente anche la produzione di acqua calda, lo smaltimento delle acque sia reflue che bianche avviene attraverso le reti pubbliche.

Distribuzione planimetrica La distribuzione planimetrica è buona con una zona giorno con cucina, salone e bagno e una zona notte con due camere da letto e due bagni adeguatamente disimpegnata.

Esposizione L'esposizione e la luminosità sono buone la costruzione dispone di affaccio su tutti i lati, tutti gli ambienti sono ben dimensionati con adeguati livelli di illuminazione e aerazione.

Accessibilità L'edificio è facilmente accessibile da via A. Nazzaro, una strada comunale del piccolo centro, a ridosso delle principali arterie di collegamento cittadino.

Considerazioni generali Il lotto è costituito da una abitazione al piano primo e sottotetto di una abitazione del tipo isolato con annesso deposito al piano seminterrato in una zona a destinazione residenziale, realizzata alla fine degli anni settanta, si presenta in discrete condizioni, facilmente accessibile, con una buona esposizione e una buona distribuzione planimetrica.

Stima comparativa Il lotto n.1 è costituito dai diritti pari a ½ di una abitazione con annesso deposito così distinto:

Superfici Utili Abitabili SUA	= 111,80 mq
Superfici Non Residenziali SNR	= 104,00 mq
Superfici Autorimesse-depositi-laboratori	= 171,20 mq
Superfici Balconate-terrazzi	= 72,80 mq

Le ultime tabelle OMI disponibili, emanate dall'Agenzia delle Entrate e relative al primo semestre dell'anno 2020 relative agli immobili a destinazione residenziale di tipo civile nel comune di Parolise per la fascia centrale, prevedono le seguenti quotazioni:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1							
Provincia: AVELLINO							
Comune: PAROLISE							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	620	760	L	2,4	2,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	760	880	L	2,9	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	690	780	L	2,6	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	690	L	2,1	2,6	L
Box	NORMALE	380	530	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Ottimo	820	950	L	3,1	3,8	L
Ville e Villini	NORMALE	700	820	L	2,6	3,1	L

Si ritiene pertanto equo assumere come il più probabile valore di mercato per immobili in simili condizioni, il valore massimo, per abitazione di tipo economico con uno stato conservativo normale, di €.760,00, al 50% per le superfici non residenziale SNR, per i balconi una valutazione al 10%. Per i locali depositi

autorimesse e laboratori il valore minimo di €380,00. Per cui avremo:

SUA Superficie Utile Abitabile		€780,00
SNR Superficie non residenziale	€760,00x50%=	€380,00
Superfici balconate	€760,00x10%=	€76,00
Superfici depositi-autorimesse-laboratori		€380,00

RICAPITOLO			
SUA Superficie Utile Abitabile	111,80 mq	€780,00	€84.968,00
SNR Superficie non residenziale	104,00 mq	€380,00	€39.520,00
Superfici balconate	171,20 mq	€380,00	€65.056,00
Superfici depositi-autorimesse-laboratori	72,80 mq	€76,00	€5.532,80
TOTALE			€195.076,80

Stima per capitalizzazione dei redditi

Con questo procedimento, si fa riferimento alle quote che si percepirebbero nel caso di fitto di immobili oppure, all'eventuale canone, nel caso di immobili sfitti.

Si ritiene equo indicare l'eventuale canone in €700,00 mensili, il guadagno annuo sarebbe: €700,00 x 12 = €8.400,00

su tale somma però, trattandosi di affitti mensili anticipati e considerando un tasso annuo pari al 2,0% avremo un interesse annuo di:

$$i = 6,5 \times 0,020 \times €700,00 = €91,00$$

il reddito annuo lordo (Rlt) diventerà il seguente:

$$Rlt = €8.400,00 + €91,00 = €8.491,00$$

Determinato il reddito lordo, verranno stimate le spese per la determinazione del reddito netto normale medio annuo (R).

$$R = Rlt - (Q + \text{Serv.} + \text{Imp.} + \text{Sf e Ines.} + I2)$$

Q = ammortamento, reintegrazione, manutenzione, assicurazione fabbricato.

Serv. = spese di condominio.

Imp. = imposte locali, eventuali tributi.

Sf. e In. = sfitto ed inesigibilità

I2 = interessi sui mancati redditi (calcolati sulle spese precedenti)

Tutte queste spese possono essere sintetizzate nell'ordine del 20%; per cui il reddito netto è:

$$\text{Spese} = €8.491,00 \times 20\% = €1.698,20$$

$$R = €8.491,00 - €1.698,20 = €6.701,80$$

che capitalizzato al 4,0 % dà il seguente valore capitale:

$$V = R / r = €6.701,80 / 0,040 = \mathbf{€167.545,00}$$

Media tra le stime

Riassumendo entrambe le stime avremo:

Stima 1	Stima 2	Media
€. 195.076,80	€.167.545,00	€. 181.310,90

Gli immobili nel comune di Parolise (AV), sono stati valutati attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in €.181.310,90 dai quali devono essere detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale in particolare è necessario:

- ripristinare la destinazione originaria attraverso una modifica catastale, in quanto la destinazione catastale (C3 Laboratorio di arti e mestieri) è difforme dalla destinazione della concessione autorimessa e cantina (C6 Autorimesse, C2 Depositi);
- procedere al ripristino dello stato autorizzativo attraverso la rimozione della veranda sul lato Sud, presente anche nella planimetria catastale non presente nell'elaborato grafico di progetto, in quanto i costi di una eventuale regolarizzazione sono di gran lunga superiori al valore di mercato;
- procedere al ripristino dello stato autorizzativo attraverso la rimozione della tettoia sul lato Ovest, non presente nell'elaborato grafico di progetto, in quanto i costi di una eventuale regolarizzazione sono di gran lunga superiori al valore di mercato;
- procedere al ripristino dello stato autorizzativo attraverso la rimozione della tettoia sul lato Nord, non presente nell'elaborato grafico di progetto, in quanto i costi di una eventuale regolarizzazione sono di gran lunga superiori al valore di mercato;
- regolarizzare la scala di accesso al piano sottotetto, presente anche nella planimetria catastale, non nell'elaborato grafico di progetto, attraverso la presentazione di un progetto a sanatoria ai sensi dell'art. 31 DPR 380/2001;
- regolarizzare l'intero piano sottotetto annesso alla abitazione e riportato nella planimetria catastale e non nell'elaborato grafico di progetto, attraverso la presentazione di un progetto a sanatoria ai sensi dell'art. 31 DPR 380/2001.

Le spese per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali sono state determinate come segue::

- spese tecniche per effettuare una sanatoria ai sensi dell'ART. 31 DPR 380/2001 presso gli uffici Tecnici comunali per la regolarizzazione della scala esterna e del piano sottotetto sono pari a €.2.500,00;
- spese tecniche per effettuare le variazioni catastali presso l'Agenzia del

Territorio sono pari a €1.500,00;

- spese per sanatoria presso il Comune di Parolise, per oneri di urbanizzazione, per costo di costruzione, oblazioni, diritti di segreteria, marche da bollo sono pari a €2.500,00;

- spese per ripristino dello stato autorizzativo attraverso la rimozione di tutte le tettoie sono pari a €2.500,00.

Competenze tecniche pratica edilizia	Competenze tecniche pratica catastali	Oneri Urbanizzazione Oblazione - Costruzione marche e diritti di segreteria	Oneri per rimozioni e smaltimenti	TOTALE
€ 2.500,00	€ 1.500,00	€2.500,00	€2.500,00	€000,0

Il lotto n.1 è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in complessivi €181.310,90, al quale valore sono stati detratti €9.000,00 per regolarizzazioni urbanistiche e catastali, per cui avremo €181.310,90 - €9.0000 = €172.310,90, poiché la vendita interessa i diritti pari ½ della proprietà avremo €172.310,90 / 2 = €86.155,45 che arrotondato è pari a **€86.000,00**.

Quesito 5 “Provenienza del bene”

La ricostruzione della provenienza dell'immobile, è stata effettuata attraverso ispezioni di tipo ipotecario effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino, per soggetto sugli esecutati:

- xxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxx;

Gli immobili nel Comune di Parolise AV alla Via Alfredo Nazzaro n.1, nel NCEU Fg.3 Part.358 Sub.1-2-3 sono di proprietà:

- per ½ di xxxxxxxxxxxx;
- per ½ xxxxxxxxxxxx;

➤ Ai signori xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx il fondo sul quale è stata realizzata la costruzione è pervenuto a seguito di atto di compravendita del 12.07.1976 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 04.08.1976 R.Gen.8870 R.Part.8275 da xxxxxxxxxxxx relativamente alla Particella 285/b e atto di compravendita del 12.07.1976 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 08.08.1977 R.Gen.9178 R.Part.8436 da xxxxxxxxxxxx relativamente alla Particella 285/a e Convenzione per lottizzazione con Comune di Parolise trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 31.10.1979

R.Gen.12805 R.Part.11907.

➤ Con atto di donazione del 24.11.2011 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 28.11.2011 R.Gen.20640 R.Part.16939 il signor xxxxxxxxxxxx donava alla figlia xxxxxxxxxxxx riservando il diritto di abitazione relativamente all'unità abitativa al subalterno 2 e diritto di uso vitalizio relativamente all'unità al subalterno n.3, con annotazione alla precedente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 31.12.2012 R.Gen.22507 R.Part.2056 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale a favore di xxxxxxxxxxxx, e successiva annotazione trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 01.02.2018 R.Gen.1707 R.Part.152 di avvenuta trascrizione di inefficacia totale della trascrizione originaria.

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

➤ Decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxx trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 21.01.2020 R.Gen.1935 R.Part.1618.

Analisi Lotto n.2

DIRITTI PER 1/4 DI IMMOBILI NEL COMUNE DI CANDIDA AV NEL NCT AL FOGLIO 7 PARTICELLE 118-119-120-207.

Quesito 1 “Descrizione degli immobili”

Il “Lotto n.2”, individua i diritti per $\frac{1}{4}$ su fondi nel Comune di Candida AV, nel NCT Foglio 7: Part.118, consistenza 02 are e 60 centiare (260mq), seminativo, classe 3, R.D. 0,81 e R.A. 0,67; Part.119, consistenza 02 are e 73 centiare (273mq), seminativo, classe 2, R.D. 1,27 e R.A. 0,78; Part.120, consistenza 03 are e 80centiare (380mq), seminativo, classe 2, R.D. 1,77 e R.A. 1,08; Part.207, consistenza 21are e 78centiare (2.178mq) seminativo arborato, classe 2, R.D. 11,25 e R.A.11,2 (Allegato 4A-4B-4C-4D-4E).

Il fondo, costituito dalle quattro singole particelle catastali, è collocato a ridosso della linea ferroviaria Avellino Rocchetta che fiancheggia sul lato Ovest e costeggia la strada comunale Pazza sul lato Nord.

Il fondo di forma triangolare presenta un leggera pendenza con esposizione a Nord-Ovest, ha una facile accessibilità grazie alla sua disposizione lungo una strada comunale asfaltata che consente anche l’accesso veicolare, presenta una superficie complessiva di 3.091mq, prevalentemente a destinazione boschiva con una fitta vegetazione e priva di altre colture (Allegato 4G Foto 1-2-3-4-5-6).

Il bene, oggetto di consulenza, è corrispondente a quello indicato nell’atto di pignoramento.

Il fondo confina a nord con strada comunale Pazza, a est e sud con proprietà particella 122, a ovest con linea ferroviaria Avellino-Rocchetta.

Al momento del sopralluogo, l’immobile è nella disponibilità dei comproprietari:

$\frac{1}{4}$ xxxxxxxxxxxx;

$\frac{1}{4}$ xxxxxxxxxxxx;

$\frac{1}{4}$ xxxxxxxxxxxx.

Quesito 2 “Regolarità edilizia”

Sul fondo non sono state rinvenute opere antropiche tali da determinare la necessità di effettuare pratiche di tipo edilizio.

Il fondo ricade come previsto dallo strumento urbanistico vigente del comune, attualmente in vigore, PRG, in una zona classificata come E2 Agricola, in questa

zona sono consentiti interventi edilizi ad esclusivo uso agricolo con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,30mc/mq, come emerge dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato 4F).

Quesito 3 “Dotazioni condominiali”

Trattandosi di fondo agricolo, non esiste alcuna dotazione di tipo condominiale.

Quesito 4 “Determinazione del valore venale”

LA STIMA

Verranno di seguito esaminate le variabili che incidono sulla determinazione del più probabile valore venale.

Il comune di Parolise è un centro di piccole dimensioni a circa 10 Km dal capoluogo di provincia, collegato ad esso attraverso la strada statale Ofantina.

La zona L’immobile è collocato nella zona a valle in prossimità della linea ferroviaria Avellino-Rocchetta, alla periferia sud discretamente collegato grazie a strade comunali.

Il mercato. Il mercato immobiliare è in una fase di deciso ribasso, dovuto principalmente alla crisi economica che si sta amplificando e sta coinvolgendo anche i fondi agricoli.

Coltura in atto. Il fondo classificato come seminativo di classe 3 per la particella 118, seminativo di classe 2 per le particelle 119-120-207, di fatto il fondo si presenta boschivo con macchia mediterranea con sporadici alberi ad alto fusto.

Pregi. Il fondo presenta una leggera pendenza con esposizione a Nord-ovest.

Difetti. Il fondo ha una dimensione decisamente modesta.

Accessibilità. Il fondo è accessibile, da piccole strade interpoderali asfaltate ed in discrete condizioni manutentive.

Stima comparativa.

Il valore di partenza per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato desunto dalle tabelle di valutazione redatte dalla Regione Campania, anno 2020, Decreto Dirigenziale n.48 del 03.03.2020, che prevedono, per il comune di Candida “Zona 5” con destinazione a seminativo, determinato sulla base della vocazione della zona, un valore di €14.626/ha, valore espresso in ettari che riportato in mq diviene di €1,46.

Questi valori utilizzati nelle procedure di esproprio vengono moltiplicati per tre, in analogia alle accettazioni delle indennità e nel caso in cui i proprietari siano coltivatori diretti. Pertanto, il valore è pari a €1,46 x 3 = €4,39/mq che viene aumentato o diminuito in relazione alle peculiarità del sito.

Particella	Dimensione	Valore di partenza	Qualità coltura in atto	Vincoli urbanistici	Esposizione	Giacitura	Accessibilità	Posizione	Criticità	Valore finale /mq	Valore di mercato
118	260	€4,39	0,60	1,00	0,70	1,00	1,10	0,90	1,00	€1,83	€ 474,59
119	273	€4,39	0,60	1,00	0,70	1,00	1,10	0,90	1,00	€1,83	€ 498,32
120	380	€4,39	0,60	1,00	0,70	1,00	1,10	0,90	1,00	€1,83	€ 693,64
207	2178	€4,39	0,60	1,00	0,70	1,00	1,10	0,90	1,00	€1,83	€ 3.975,64
TOTALE											€5.642,19

Stima per capitalizzazione dei redditi

Con questo procedimento, si fa riferimento alle quote che si percepirebbero nel caso di fitto di immobili oppure, all'eventuale canone, nel caso di immobili sfitti.

Si ritiene equo indicare l'eventuale canone per l'intera proprietà immobiliare costituita dal fondo, in €40,00 mensili, pari a €480,00 annui, su tale somma però, trattandosi di affitti mensili anticipati e considerando un tasso annuo pari al 2,0 % avremo:

$$i = 6,5 \times 0,020 \times 40,00 = €5,20$$

il reddito annuo lordo (Rlt) diventerà il seguente: $Rlt = €480,00 + €5,20 = €485,20$.

Determinato il reddito lordo, verranno stimate le spese per la determinazione del reddito netto normale medio annuo (R). $R = Rlt - (Q + Serv. + Imp. + Sf. e Ines. + I2)$

Q =ammortamento, reintegrazione, manutenzione, assicurazioni etc.

Imp. =imposte locali, eventuali tributi.

Sf. e In. =sfitto ed inesigibilità

I2 =interessi sui mancati redditi (calcolati sulle spese precedenti)

Tutte queste spese possono essere sintetizzate nell'ordine del 20%, per cui il reddito netto è:

$$\text{Spese} = €485,20 \times 20 \% = €97,04$$

$$R = €1.213,0 - €97,04 = €382,96$$

che capitalizzato al 4,0 % dà il seguente valore capitale:

$$V = R/r = €382,96 / 0,040 = €9.574,00$$

Media tra le stime

Riassumendo entrambe le stime avremo:

Stima 1	Stima 2	Media
€.5.642,19	€.9.574,00	€.7.608,10

Il lotto n.2 è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una per capitalizzazione di reddito in complessivi €7.608,10 poiché la vendita interessa i diritti per $\frac{1}{4}$ dell'intera proprietà avremo $\frac{€7.608,10}{4} = €1.902,02$ che arrotondato è pari a **€2.000,00**

Quesito 5 “Provenienza del bene”

La ricostruzione della provenienza dell'immobile è avvenuta attraverso ispezioni di tipo ipotecario effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino, per nominativo sugli attuali comproprietari:

- xxxxxxxxxxxx

Gli immobili nel Comune di Candita AV, nel NCT Fg.7 Part.118-119-120-207 sono di proprietà:

- per $\frac{1}{4}$ di xxxxxxxxxxxx;
- per $\frac{1}{4}$ di xxxxxxxxxxxx;
- per $\frac{1}{4}$ di xxxxxxxxxxxx;
- per $\frac{1}{4}$ di xxxxxxxxxxxx.

L'immobile è stato fino al 15.06.1999 di xxxxxxxxxxxx.

A seguito di denuncia di successione di xxxxxxxxxxxx, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 15.11.2001 R.Gen.21392 R.Part.18556 gli immobili sono pervenuti:

- per $\frac{2}{12}$ di xxxxxxxxxxxx;
- per $\frac{2}{12}$ di xxxxxxxxxxxx;
- per $\frac{2}{12}$ di xxxxxxxxxxxx;
- per $\frac{2}{12}$ di xxxxxxxxxxxx;
- per $\frac{4}{12}$ di xxxxxxxxxxxx

A seguito di denuncia di successione di xxxxxxxxxxxx, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 24.06.2009 R.Gen.13272 R.Part.10514 gli immobili sono pervenuti:

- per $\frac{1}{4}$ a xxxxxxxxxxxx;
- per $\frac{1}{2}$ a xxxxxxxxxxxx;
- per $\frac{1}{2}$ a xxxxxxxxxxxx;

- per ½ a xxxxxxxxxxxx.

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Giudiziale a seguito di condanna a favore di xxxxxxxxxxxx iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 01.10.2012 R.Gen.16527 R.Part.1025.
- Decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxx trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 21.01.2020 R.Gen.1935 R.Part.1618.

Analisi Lotto n.3

DIRITTI PER 1/4 DI IMMOBILI NEL COMUNE DI SAN POTITO ULTRA AV NEL NCT AL FOGLIO 2 PARTICELLE 40-41-42.

Quesito 1 “Descrizione degli immobili”

Il “Lotto n.3”, individua i diritti per ¼ su fondi nel Comune di San Potito Ultra, nel NCT Foglio 2: Part.40, consistenza 12 are e 73 centiare (1.273mq), seminativo arborato, classe 2, R.D. 9,20 e R.A. 6,90; Part.41, consistenza 06 are e 67 centiare (667mq), seminativo arborato, classe 2, R.D. 4,82 e R.A. 3,62; Part.42, consistenza 08 are e 20centiare (820mq), seminativo arborato, classe 2, R.D. 5,93 e R.A.4,45 (Allegato 5A-5B-5C-5D).

Il fondo, di forma irregolare, con una leggera pendenza con esposizione a Nord est, a circa un chilometro dal centro abitato di San Potito Ultra, è occluso, l’accesso avviene da fondi limitrofi sui quali viene esercitato un diritto di passaggio e dalla strada comunale Chiaire che si presenta ben asfaltata, con una superficie complessiva di 2.760mq, prevalentemente a destinazione seminativo arborato con sporadici alberi da frutto. (Allegato 5F Foto 1-2-3-4-5-6).

Il bene, oggetto di consulenza, è corrispondente a quello indicato nell’atto di pignoramento.

Il fondo confina a nord con particella 36, a est con particelle 211-43-48 e 34 a sud e ovest con particella 38.

Al momento del sopralluogo l’immobile è nella disponibilità dei comproprietari:

¼ xxxxxxxxxxxx;

¼ xxxxxxxxxxxx;

¼ xxxxxxxxxxxx;

Il bene, oggetto di consulenza, è corrispondente a quello indicato nell’atto di pignoramento.

Quesito 2 “Regolarità edilizia”

Sul fondo sono presenti delle piccole baracche per il deposito di attrezzi realizzate in legno e lamiera, opere da ritenere di tipo semovente e provvisorio probabilmente realizzate anche antecedentemente al 1967, pertanto non necessitano di pratiche edilizie.

Il fondo ricade come previsto dallo strumento urbanistico vigente del comune attualmente in vigore, PRG, in una zona classificata come E3 Agricole semplici dove è richiesto un lotto minimo edificabile ai fini agricoli di 4.000mq, pertanto, non è consentita alcun tipo di costruzione, come emerge dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato 5E).

Quesito 3 “Dotazioni condominiali”

Trattandosi di fondo agricolo, non esiste alcuna dotazione di tipo condominiale.

Quesito 4 “Determinazione del valore venale”

LA STIMA

Verranno di seguito esaminate le variabili che incidono sulla determinazione del più probabile valore venale.

Il comune di San Potito Ultra è un centro di piccole dimensioni a circa 10 Km dal capoluogo di provincia, collegato ad esso attraverso la strada statale Ofantina.

La zona L'immobile è collocato nella zona a valle in prossimità della strada statale Ofantina, alla periferia nord discretamente collegato grazie a strade comunali.

Il mercato. Il mercato immobiliare è in una fase di deciso ribasso, dovuto principalmente alla crisi economica che si sta amplificando e sta coinvolgendo anche i fondi agricoli.

Coltura in atto. Il fondo classificato come seminativo arborato di classe 2 presenta sporadici alberi da frutto.

Pregi. Il fondo presenta una leggera pendenza con una non ottimale esposizione a nord-est.

Difetti. Il fondo ha una dimensione decisamente modesta.

Accessibilità. Il fondo è occluso accessibile grazie a servitù di passaggio esercitata su fondi limitrofi e dalla strada comunale Chiaire ben asfaltata ed in discrete condizioni manutentive.

Stima comparativa. Il valore di partenza per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato desunto dalle tabelle di valutazione redatte dalla Regione Campania, anno 2020, Decreto Dirigenziale n.48 del 03.03.2020, che prevedono, per il comune di San Potito “Zona 7” con destinazione a seminativo arborato,

determinato sulla base della vocazione della zona, un valore di €12.420,44/ha, valore espresso in ettari che riportato in mq diviene di €1,24.

Questi valori utilizzati nelle procedure di esproprio vengono moltiplicati per tre, in analogia alle accettazioni delle indennità e nel caso in cui i proprietari siano coltivatori diretti. Pertanto il valore è pari a €1,24 x 3 = €3,72/mq che viene aumentato o diminuito in relazione alle peculiarità del sito.

Particella	Dimensione	Valore di partenza	Qualità coltura in atto	Vincoli urbanistici	Esposizione	Giacitura	Accessibilità	Posizione	Criticità	Valore finale /mq	Valore di mercato
40	1.273	€3,72	1,00	0,90	1,20	1,00	0,80	1,00	1,00	€3,21	€4.091,52
41	667	€3,72	1,00	0,90	1,20	1,00	0,80	1,00	1,00	€3,21	€2.143,79
42	820	€3,72	1,00	1,00	1,20	1,00	0,80	1,00	1,00	€3,57	€2.928,37
TOTALE											€9.163,70

Stima per capitalizzazione dei redditi

Con questo procedimento, si fa riferimento alle quote che si percepirebbero nel caso di fitto di immobili oppure, all'eventuale canone, nel caso di immobili sfitti.

Si ritiene equo indicare l'eventuale canone per l'intera proprietà immobiliare costituita dal fondo, in €50,00 mensili, pari a €600,00 annui, su tale somma però, trattandosi di affitti mensili anticipati e considerando un tasso annuo pari al 2,0 % avremo:

$$i = 6,5 \times 0,020 \times 50,00 = €6,50$$

il reddito annuo lordo (Rlt) diventerà il seguente: $Rlt = €600,00 + €6,50 = €606,50$.

Determinato il reddito lordo, verranno stimate le spese per la determinazione del reddito netto normale medio annuo (R). $R = Rlt - (Q + Serv. + Imp. + Sf. e Ines. + I2)$

Q = ammortamento, reintegrazione, manutenzione, assicurazioni etc.

Imp. = imposte locali, eventuali tributi.

Sf. e In. = sfitto ed inesigibilità

I2 = interessi sui mancati redditi (calcolati sulle spese precedenti)

Tutte queste spese possono essere sintetizzate nell'ordine del 20%, per cui il reddito netto è:

$$\text{Spese} = €606,50 \times 20 \% = €121,30$$

$$R = €606,50 - €121,30 = €478,70$$

che capitalizzato al 4,0 % dà il seguente valore capitale:

$$V = R/r = €478,70 / 0,040 = €11.967,50$$

Media tra le stime

Riassumendo entrambe le stime avremo:

Stima 1	Stima 2	Media
€.9.163,70	€.11.967,50	€.10.565,60

Il lotto n.3 è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una per capitalizzazione di reddito in complessivi €.10.565,60 poiché la vendita interessa i diritti per $\frac{1}{4}$ dell'intera proprietà avremo $\frac{€.10.565,60}{4} = €.2.641,40$ che arrotondato è pari a **€.2.600,00**

Quesito 5 “Provenienza del bene”

La ricostruzione della provenienza dell'immobile è stata effettuata attraverso ispezioni di tipo ipotecario presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino, per nominativo sugli attuali comproprietari:

- xxxxxxxxxxxx

Gli immobili nel Comune di San Potito Ultra AV, nel NCT Fg.3 Part.40-41-42 sono di proprietà:

- per $\frac{1}{4}$ di xxxxxxxxxxxx;
- per $\frac{1}{2}$ di xxxxxxxxxxxx;
- per $\frac{1}{2}$ di xxxxxxxxxxxx;
- per $\frac{1}{2}$ di xxxxxxxxxxxx.

L'immobile è stato fino al 28.05.2009 di xxxxxxxxxxxx.

A seguito di denuncia di successione di xxxxxxxxxxxx del 28.05.2009, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 24.06.2009 R.Gen.13272 R.Part.10514 gli immobili sono pervenuti:

- per $\frac{1}{4}$ xxxxxxxxxxxx;
- per $\frac{1}{4}$ a xxxxxxxxxxxx;
- per $\frac{1}{4}$ a xxxxxxxxxxxx;
- per $\frac{1}{4}$ a xxxxxxxxxxxx.

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di Comune di San Potito Ultra per servitù di attraversamento su particelle 40 e 41 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 25.10.1997 R.Gen.15842 R.Part.13734.
- Ipoteca Giudiziale a seguito di condanna a favore di xxxxxxxxxxxx iscritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 01.10.2012 R.Gen.16527 R.Part.1025.

➤ Decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxx trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 21.01.2020 R.Gen.1935 R.Part.1618.

Analisi Lotto n.4

DIRITTI PER 1/4 DI IMMOBILI NEL COMUNE DI SAN POTITO ULTRA AV VICO CARPATI N.1 E N.16, NEL NCEU FG.3 PART.370 SUB.2 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE.

Quesito 1 “Descrizione dell’immobile”

Il lotto n.4 individua i diritti per $\frac{1}{4}$ di un immobile nel Comune di Parolise AV Capocasale n.1, nel NCEU Fg.3 Part.370 Sub.2 Cat.A4 (Abitazione di tipo popolare), Consistenza 7vani, Classe 3, Piano T-1-2 Rendita €.271,14 (Allegato 6A-6B-6C).

L’immobile fa parte di una articolata costruzione inserita nella cortina edilizia di via Capocasale già Corso Umberto I nel tessuto urbano del piccolo centro, in un’area a vocazione residenziale. Il fabbricato è stato ricostruito ai sensi della legge 219/81 e succ. mod. ed int., alla fine degli anni ottanta con una struttura portante con reticolo di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento, copertura a falde, fondazioni a travi, su tre livelli, con diverse unità abitative e depositi, tutte con accesso indipendente (Allegato 6O Foto 1-2-3-4-5). L’abitazione in oggetto è accessibile da un ingresso, collocato sul sottopasso per la corte interna della costruzione, con il portone che apre su un corpo scala a rampa unica verso il primo livello della abitazione, e quindi sul grande salone pranzo di 57,50mq caratterizzato da ampio camino ad angolo con rivestimento in pietra, con finestra sulla facciata principale e porta finestra sul balconcino di 2,60mq con affaccio sulla corte interna e dalla scala a giorno verso il piano secondo con rivestimento in marmo bianco e balaustra in ferro battuto. Dal salone si accede alla ampia cucina di 32,00mq con finestra a nord e al bagno di 6,40mq con pavimenti e pareti rivestite con piastrelle in ceramica, attrezzato con sanitari quali vaso, lavabo e lavapanni in porcellana bianca e rubinetterie in acciaio, con finestra sul lato sud. La scala interna apre su un salottino di 19,10mq, ben illuminato grazie ad ampia finestra e su un piccolo disimpegno di 5,30mq lungo il quale si distribuiscono tre camere da letto e un bagno. La camera da letto n.1 di 23,00mq, priva di vedute ma dotato di luce ingrediente sul lato sud, il bagno n.2 di 9,10mq, con pavimenti e pareti rivestite con piastrelle in ceramica, attrezzato con sanitari quali vaso, lavabo e lavapanni in porcellana bianca e rubinetterie in acciaio è dotato di luce ingrediente sul lato sud, la camera da letto n.2 di 20,60mq dotata di un piccolo balconcino sul lato sud, ed infine la camera da letto n.3 di

20,20mq con portafinestra su balconcino di 2,60mq finestra sul lato nord (Allegato 6O Foto 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18).

Completa l'abitazione una piccola cantina al piano terra di 14,10mq con accesso dal sottopasso, di forma regolare priva di aperture (Allegato 6O Foto 19-20-21).

L'esposizione e la luminosità sono discrete la costruzione gode di un doppio affaccio sul lato Nord e Sud, gli ambienti sono ben dimensionati di forma regolare con adeguati livelli di illuminazione e aerazione, con una buona distribuzione planimetrica con una zona giorno con salone e cucina e bagno al piano primo e una zona notte con tre camere da letto e un bagno al piano secondo.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti con bruciatore a gas autonomo, tutte le utenze idriche elettriche e metano sono momentaneamente sospese.

L'appartamento presenta mediocri finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in legno ed infissi esterni in pvc con persiane esterne. Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, i canali e le pluviali sono in lamiera preverniciata.

Il lotto confina a Nord e ad Est con strada comunale Capocasale, a Est con proprietà particella 191, a Sud con corte comune e subalterno 4, a Ovest con corte comune.

Al momento del sopralluogo, l'immobile è libero, nella disponibilità dei comproprietari.

Il bene, oggetto di consulenza, è corrispondente con quello indicato nell'atto di pignoramento.

E' stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale (Allegato 6N), le planimetrie catastali (Allegato 6C) e le planimetrie depositate al Comune di Parolise ed allegate all'ultimo progetto assentito (Allegato 6I-6L-6M).

Quesito 2 "Regolarità edilizia"

Il fabbricato è stato ricostruito ai sensi della Legge 219/81 e succ. mod. ed int. con assegnazione di contributo n.75 del 18.08.1997 (Allegato 6E), variante n.75bis del 03.12.1987 (Allegato 6F) e variante 75ter del 27.03.1990 (Allegato 6G). I lavori sono stati ultimati il 25.05.1990 a seguito dei quali è stato depositato lo stato finale.

La denuncia dei calcoli strutturali è stata effettuata presso gli Uffici del Genio

Civile della Provincia di Avellino il 27.05.1988 al N.110705 (Allegato 6H), non risultano depositate presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino la relazione a strutture ultimate e il Certificato di Collaudo delle Strutture.

Non sono state rinvenute le conformità degli impianti idrici ed elettrici alle normative vigenti in materia (legge 46/90) e il certificato di regolare allaccio alle reti pubbliche, non è stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità di casa, non è stato rilasciato Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod ed int.

Dalle indagini effettuate è emersa la conformità tra lo stato di fatto (Allegato 6N), la planimetria catastale (Allegato 6C), e gli elaborati grafici del progetto assentito (Allegato 6I-6L-6M).

La costruzione ricade, come previsto dallo strumento urbanistico attualmente in vigore PUC, in zona A "Centro Urbano" dove sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione.

Quesito 3 "Dotazioni condominiali"

La costruzione è del tipo in linea con corte interna, non sono state individuate dotazioni di tipo condominiale (Allegato 6D).

Quesito 4 "Determinazione del valore venale"

Variabili stima

Verranno di seguito esaminate le variabili che incidono sulla determinazione del più probabile valore venale.

Il comune Il comune di San Potito Ultra è un piccolo centro di circa 1.000 abitanti, a circa 10km da Avellino facilmente raggiungibile tramite la SS.400 Ofantina.

La zona La costruzione è collocata nel centro del piccolo comune, in una area a vocazione residenziale, ben collegata alle principali arterie stradali comunali e statali. La zona è completamente urbanizzata ed infrastrutturata.

Il mercato Il mercato immobiliare è in una fase di deciso ribasso, dovuto principalmente alla crisi economica che si sta amplificando per immobili non nuovi.

Consistenza. I dati metrici degli immobili, riscontrati attraverso un rilievo diretto, hanno consentito di calcolare le superfici (Allegato 6N). I dati ottenuti sono stati riassunti come segue:

SUBALTERNI	PIANO	AMBIENTE		SUA	SNR Abitazione	Balconi
N.2	Terra	Deposito	mq		14,10	
	Primo	Salone	mq	57,50		2,00
		Cucina	mq	32,00		
		Bagno 1	mq	6,40		
		Corpo scala	mq	9,30		
	Sottotetto	Salotto	mq	19,10		2,60
		Disimpegno	mq	5,30		
		Letto 1	mq	23,00		
		Bagno 2	mq	9,10		
		Letto 2	mq	20,60		
		Letto 3	mq	20,20		2,60
RIEPILOGO		mq		202,50	14,10	7,20

Caratteristiche costruttive La costruzione è stata realizzata con una struttura portante costituita da un reticolo di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento, copertura a falde, fondazioni a travi, alla fine degli anni ottanta, le tamponature esterne sono in muratura.

Finiture esterne Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, le aperture sono semplici, le balaustre dei balconi sono in ferro battuto, i canali di gronda e le pluviali sono in lamiera preverniciata. Gli infissi esterni sono in pvc con scurettoni interni alla romana.

Finiture interne L'immobile presenta mediocri finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato e porte in legno. I soffitti e le pareti sono trattati con intonaci di tipo civile, i servizi sono rivestiti in ceramica, gli apparecchi igienico-sanitari in porcellana.

Impianti L'immobile dispone di allacci alle pubbliche reti per l'approvvigionamento idrico, elettrico e alla linea metano per gli impianti termici. E' servito da una caldaia autonoma che consente anche la produzione di acqua calda, lo smaltimento delle acque sia reflue che bianche avviene attraverso le reti pubbliche.

Distribuzione planimetrica La distribuzione planimetrica è buona con una zona giorno con cucina salone e bagno al piano primo e una zona notte con tre camere da letto un salotto e un bagno al piano secondo, tutti adeguatamente disimpegnati.

Esposizione L'esposizione e la luminosità sono discrete, la costruzione dispone di due affacci a Nord e Sud, tutti gli ambienti sono ben dimensionati con adeguati livelli di illuminazione e aerazione.

Accessibilità L'edificio è facilmente accessibile da Via Caposale, una delle principali arterie comunali del piccolo centro, a ridosso delle principali arterie di collegamento cittadino.

Considerazioni generali Il lotto è costituito da una abitazione al piano primo e secondo inserita nel contesto di una costruzione molto articolata con annesso deposito al piano terra in una zona a destinazione residenziale, ricostruita alla fine degli anni ottanta, si presenta in discrete condizioni, facilmente accessibile, con una discreta esposizione e una buona distribuzione planimetrica.

Stima comparativa Il lotto n.4 è costituito dai diritti pari ad 1/4 di una abitazione con annesso deposito così distinto:

Superfici Utili Abitabili SUA = 202,50 mq

Superfici Non Residenziali SNR = 14,10 mq

Superfici Balconate-terrazzi = 7,20 mq

Le ultime tabelle OMI disponibili, emanate dall’Agenzia delle Entrate e relative al primo secondo semestre dell’anno 2020 relative agli immobili a destinazione residenziale di tipo civile nel comune di San Potito Ultra per la fascia centrale, prevedono le seguenti quotazioni:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1							
Provincia: AVELLINO							
Comune: SAN POTITO ULTRA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	640	820	L	2,7	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	820	960	L	3,3	4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	760	880	L	2,9	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	760	L	2,4	2,9	L
Box	NORMALE	420	590	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	Ottimo	860	1000	L	3,5	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	710	860	L	2,8	3,5	L

Si ritiene pertanto equo assumere come il più probabile valore di mercato per immobili in simili condizioni, il valore massimo, per abitazione di tipo economico con uno stato conservativo normale, di €590,00, al 50% per le superfici non residenziale SNR, al 10% per i balconi. Per cui avremo:

SUA Superficie Utile Abitabile €590,00

SNR Superficie non residenziale €590,00x50% = €295,00

Superfici balconate €590,00x10% = €59,00

RICAPITOLO			
SUA Superficie Utile Abitabile	202,50 mq	€.590,00	€.119.475,00
SNR Superficie non residenziale	14,10 mq	€.295,00	€.4.159,00
Superfici balconate	7,20 mq	€.59,00	€.424,80
TOTALE			€.124.059,30

Stima per capitalizzazione dei redditi

Con questo procedimento, si fa riferimento alle quote che si percepirebbero nel caso di fitto di immobili oppure, all'eventuale canone, nel caso di immobili sfitti.

Si ritiene equo indicare l'eventuale canone in €.400,00 mensili, il guadagno annuo sarebbe: €.400,00 x 12 = €.4.800,00

su tale somma però, trattandosi di affitti mensili anticipati e considerando un tasso annuo pari al 2,0% avremo un interesse annuo di:

$$i = 6,5 \times 0,020 \times €.400,00 = €.52,00$$

il reddito annuo lordo (Rlt) diventerà il seguente:

$$Rlt = €.4.800,00 + €.52,00 = €.4.852,00$$

Determinato il reddito lordo, verranno stimate le spese per la determinazione del reddito netto normale medio annuo (R).

$$R = Rlt - (Q + \text{Serv.} + \text{Imp.} + \text{Sf e Ines.} + I2)$$

Q= ammortamento, reintegrazione, manutenzione, assicurazione fabbricato.

Serv. =spese di condominio.

Imp. =imposte locali, eventuali tributi.

Sf. e In.=sfitto ed inesigibilità

I2 =interessi sui mancati redditi (calcolati sulle spese precedenti)

Tutte queste spese possono essere sintetizzate nell'ordine del 20%; per cui il reddito netto è:

$$\text{Spese} = €.4.852,00 \times 20\% = €.727,80$$

$$R = €.4.852,00 - €.970,40 = €.3.829,60$$

che capitalizzato al 4,0 % dà il seguente valore capitale:

$$V = R / r = €.3.829,60 / 0,040 = \mathbf{€.95.740,00}$$

Media tra le stime

Riassumendo entrambe le stime avremo:

Stima 1	Stima 2	Media
€.124.059,30	€.95.740,00	€. 109.899,65

L'immobile nel comune di San Potito Ultra (AV), è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in

€.109.899,65 poiché la vendita interessa i diritti per $\frac{1}{4}$ dell'intera proprietà avremo $\text{€}.109.899,65 / 4 = \text{€}.27.474,91$ che arrotondato è pari a **€.27.500,00.**

Quesito 5 “Provenienza del bene”

La ricostruzione della provenienza dell'immobile è stata effettuata attraverso ispezioni di tipo ipotecario effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino, per nominativo sugli attuali comproprietari:

- xxxxxxxxxxxx

L'immobile nel Comune di San Potito Ultra AV, nel NCEU Fg.3 Part.370 Sub.2 a tutt'oggi è di proprietà per:

- $\frac{1}{4}$ di xxxxxxxxxxxx
- $\frac{1}{4}$ di xxxxxxxxxxxx;
- $\frac{1}{4}$ di xxxxxxxxxxxx;
- $\frac{1}{4}$ di xxxxxxxxxxxx.

pervenuto a seguito di denuncia di successione di xxxxxxxxxxxx, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 24.06.2009 R.Gen.13272 R.Part.10514.

➤ Dal 24.06.2009 al 15.06.1999 l'immobile è stato per

- per 1500/12000 di xxxxxxxxxxxx;
- per 1500/12000 di xxxxxxxxxxxx;
- per 1500/12000 xxxxxxxxxxxx;
- per 1500/12000 di xxxxxxxxxxxx;
- per 3000/1200 di xxxxxxxxxxxx;

pervenuto a seguito di denuncia di successione del 15.06.1999 di xxxxxxxxxxxx trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 15.11.2001 R.Gen.21392 R.Part.18556.

➤ Dal 30.12.1996 al 15.06.1999 l'immobile è stato di xxxxxxxxxxxx

a seguito di atto di ricostituzione di condominio edilizio assegnazione del 02.12.1996, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 30.12.1996 R.Gen.15390 R.Part.13344.

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

➤ Ipoteca Giudiziale a seguito di condanna a favore di xxxxxxxxxxxx iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 01.10.2012 R.Gen.16527 R.Part.1025.

➤ Decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxx trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 21.01.2020 R.Gen.1935 R.Part.1618.

Analisi Lotto n.5

DIRITTI PER 1/4 DI IMMOBILE NEL COMUNE DI SAN POTITO ULTRA AV VIA SUPPORTICO FALCE N.6, NEL NCEU FG.3 PART.417 SUB.10 DEPOSITO.

Quesito 1 “Descrizione dell’immobile”

Il lotto n.5 individua i diritti per ¼ di immobili nel Comune di San Potito Ultra AV Via Supportico Falce ex Vico Falce, nel NCEU Fg.3 Part.417 Sub.10 Cat. C2 (Deposito), Consistenza 37mq, Classe 1, Piano T, Rendita €51,59 (Allegato 7A-7B-7C-7D).

L’immobile fa parte di una articolata costruzione inserita nella cortina edilizia di Via Capocasale già Corso Umberto I nel tessuto urbano del piccolo centro, in un’area a vocazione residenziale. Il fabbricato, ricostruito ai sensi della legge 219/81 e succ. mod. ed int., agli inizi degli anni novanta, con una struttura portante con un reticolo di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento, copertura a falde, fondazioni a travi, con tre piani complessivi e con diverse unità abitative e depositi, tutte con accesso indipendente, caratterizzato da una corte accessibile dal sottopasso “Supportico Falce” da Corso Umberto I, una delle principali arterie stradali del piccolo centro. (Allegato 7O Foto n.1-2-3).

Il deposito, dotato di ampia porta di ingresso in ferro battuto, preceduta da un piccolo portico di circa 4,00mq e da pochi gradini a scendere, presenta un ambiente unico di 44,00mq, allo stato totalmente grezzo, privo diintonaci, pavimenti e della impiantistica. Il deposito presenta finestre in ferro battuto disposte sul lato est sulla corte comune e sul lato ovest su pozzo luce comune (Allegato 7O Foto n.4-5-6).

Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, i canali e le pluviali sono in lamiera preverniciata.

Il deposito confina a Nord con proprietà particella 312, a Est con pozzo luce individuata come corte comune subalterno 11, a Sud con proprietà subalterni 4 e 5 e a Ovest con corte comune individuata con il subalterno n.3.

Al momento del sopralluogo l’immobile è libero, nella disponibilità dei comproprietari.

Il bene, oggetto di consulenza, è corrispondente con quello indicato nell’atto di pignoramento.

E' stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale (Allegato 7N), le planimetrie catastali (Allegato 7C) e le planimetrie depositate al Comune di San Potito Ultra ed allegate all'ultimo progetto assentito (Allegato 7M).

Quesito 2 “Regolarità edilizia”

Il fabbricato è stato ricostruito ai sensi della Legge 219/81 e succ. mod. ed int. con assegnazione di contributo n.117 del 01.03.1990, (Allegato 7E) variante n.117bis del 24.11.1990, (Allegato 7F) e variante 117ter del 09.08.1993, (Allegato 7G). I lavori sono stati ultimati il 31.10.1998 a seguito dei quali è stato depositato certificato di regolare esecuzione (Allegato 7H) .

La denuncia dei calcoli strutturali è stata effettuata presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 26.07.1993 al N.37368 (Allegato 7I), la relazione a strutture ultimate è stata depositata al n.37368 il Certificato di Collaudo delle Strutture è stato depositato il 13.07.1999 al N.37368 (Allegato 7L).

Sono state rinvenute all'interno del fascicolo le conformità relative all'intera costruzione degli impianti idrici ed elettrici alle normative vigenti in materia (legge 46/90) e il certificato di regolare allaccio alle reti pubbliche, non è stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità di casa, non è stato rilasciato Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod ed int. Non sono state rinvenute quelle relative all'unità in oggetto.

Dalle indagini effettuate è emersa la conformità tra lo stato di fatto (Allegato 7N), la planimetria catastale (Allegato 7C) e gli elaborati grafici del progetto assentito (Allegato 7M).

La costruzione ricade, come previsto dallo strumento urbanistico attualmente in vigore PUC, in zona A “Centro Urbano” dove sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione.

Quesito 3 “Dotazioni condominiali”

La costruzione è del tipo in linea con una corte interna, individuata catastalmente con il subalterno n.3, BCNC, Bene Comune non Censibile, comune a tutte le unità che hanno accesso dalla corte, e un pozzo luce individuato con il subalterno n.11 comune ai subalterni 10 e 13 (Allegati 7D).

Quesito 4 “Determinazione del valore venale”

Variabili stima

Verranno di seguito esaminate le variabili che incidono sulla determinazione

del più probabile valore venale.

Il comune Il comune di San Potito Ultra è un piccolo centro di circa 1.000 abitanti, a circa 10km da Avellino facilmente raggiungibile tramite la SS.400 Ofantina.

La zona La costruzione è collocata nel centro del piccolo comune, in una area a vocazione residenziale, ben collegata alle principali arterie stradali comunali e statali. La zona è completamente urbanizzata ed infrastrutturata.

Il mercato Il mercato immobiliare è in una fase di deciso ribasso, dovuto principalmente alla crisi economica che si sta amplificando per immobili non nuovi.

Consistenza. I dati metrici degli immobili, riscontrati attraverso un rilievo diretto, hanno consentito di calcolare la superficie del deposito pari a mq 44,00 (Allegato 7N).

Caratteristiche costruttive La costruzione è stata realizzata con una struttura portante costituita da un reticolo di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento, copertura a falde, fondazioni a travi, alla fine degli anni novanta, le tamponature esterne sono in muratura.

Finiture esterne Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, le aperture sono semplici, le balaustre dei balconi sono in ferro battuto, i canali di gronda e le pluviali sono in lamiera preverniciata. Gli infissi esterni sono in ferro battuto.

Finiture interne L'immobile si presenta privo delle opere di finitura quali intonaci, pavimenti, impiantistica.

Impianti L'immobile dispone dei collegamenti sottotraccia per le pubbliche reti per l'approvvigionamento idrico ed elettrico.

Distribuzione planimetrica La distribuzione planimetrica è ininfluente trattandosi di un deposito tuttavia la buona geometria regolare consente un'ottima funzionalità.

Esposizione L'esposizione e la luminosità sono discrete la costruzione dispone di aperture sui lati est ed ovest con adeguati livelli di illuminazione e aerazione.

Accessibilità L'edificio è facilmente accessibile da Supportico Falce da Via Capocasale già Corso Umberto I, una delle principali arterie comunali del piccolo centro, a ridosso delle principali arterie di collegamento cittadino.

Considerazioni generali Il lotto è costituito da un deposito al piano terra inserito nel contesto di una costruzione molto articolata in una zona a destinazione residenziale, ricostruita alla fine degli anni novanta, si presenta allo stato grezzo.

Stima comparativa Il lotto n.5 è costituito dai diritti pari ad 1/4 di un deposito così distinto:

Superfici Non Residenziali SNR = 44,00 mq

Le ultime tabelle OMI disponibili, emanate dall'Agenzia delle Entrate e relative al primo semestre dell'anno 2020 relative agli immobili a destinazione residenziale di tipo civile nel comune di San Potito Ultra per la fascia centrale, prevedono le seguenti quotazioni:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1							
Provincia: AVELLINO							
Comune: SAN POTITO ULTRA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	640	820	L	2,7	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	820	960	L	3,3	4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	760	880	L	2,9	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	760	L	2,4	2,9	L
Box	NORMALE	420	590	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	Ottimo	860	1000	L	3,5	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	710	860	L	2,8	3,5	L

Si ritiene pertanto equo assumere come il più probabile valore di mercato per immobili in simili condizioni, il valore minimo, per abitazione di tipo economico con uno stato conservativo normale pari a €590,00, al 50% per le superfici non residenziale SNR, per cui avremo:

SNR Superficie non residenziale €590,00x50% = €295,00

RICAPITOLO			
SNR Superficie non residenziale	44,00 mq	€295,00	€12.980,00
TOTALE			€12.980,00

Stima per capitalizzazione dei redditi

Con questo procedimento, si fa riferimento alle quote che si percepirebbero nel caso di fitto di immobili oppure, all'eventuale canone, nel caso di immobili sfitti.

Si ritiene equo indicare l'eventuale canone in €50,00 mensili, il guadagno annuo sarebbe: €50,00 x 12 = €600,00

su tale somma però, trattandosi di affitti mensili anticipati e considerando un tasso annuo pari al 2,0% avremo un interesse annuo di:

$i = 6,5 \times 0,020 \times €50,00 = €6,50$

il reddito annuo lordo (Rlt) diventerà il seguente:

$$Rlt = \text{€}.600,00 + \text{€}.6,50 = \text{€}.606,50$$

Determinato il reddito lordo, verranno stimate le spese per la determinazione del reddito netto normale medio annuo (R).

$$R = Rlt - (Q + \text{Serv.} + \text{Imp.} + \text{Sf e Ines.} + I2)$$

Q= ammortamento, reintegrazione, manutenzione, assicurazione fabbricato.

Serv. =spese di condominio.

Imp. =imposte locali, eventuali tributi.

Sf. e In.=sfitto ed inesigibilità

I2 =interessi sui mancati redditi (calcolati sulle spese precedenti)

Tutte queste spese possono essere sintetizzate nell'ordine del 20%; per cui il reddito netto è:

$$\text{Spese} = \text{€}.606,50 \times 20\% = \text{€}.121,30$$

$$R = \text{€}.606,50 - \text{€}.121,30 = \text{€}.478,70$$

che capitalizzato al 4,0 % dà il seguente valore capitale:

$$V = R / r = \text{€}.478,70 / 0,040 = \text{€}.11.967,50$$

Media tra le stime

Riassumendo entrambe le stime avremo:

Stima 1	Stima 2	Media
€. 12.980,00	€.11.967,50	€. 12.473,75

Il deposito è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in €12.473,75 poiché la vendita interessa i diritti per ¼ dell'intera proprietà avremo €12.473,75 / 4 = €3.118,44 che arrotondato è pari a **€3.000,00**.

Quesito 5 “Provenienza del bene”

La ricostruzione della provenienza dell'immobile è stata effettuata attraverso ispezioni di tipo ipotecario effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino, per nominativo sugli attuali comproprietari:

- xxxxxxxxxxxx.

L'immobile nel Comune di San Potito Ultra AV, nel NCEU Fg.3 Part.417 Sub.10 è di proprietà:

- ¼ di xxxxxxxxxxxx;
- ¼ di xxxxxxxxxxxx;

- ¼ di xxxxxxxxxxxx;
- ¼ di xxxxxxxxxxxx;

pervenuto a seguito di denuncia di successione di xxxxxxxxxxxx del 28.05.2009, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 24.06.2009 R.Gen.13272 R.Part.10514.

Dal 24.06.2009 al 15.11.2001 l'immobile è stato per:

- 2/12 di xxxxxxxxxxxx;
- 2/12 di xxxxxxxxxxxx;
- 2/12 di xxxxxxxxxxxx;
- 2/12 di xxxxxxxxxxxx;
- 4/12 di xxxxxxxxxxxx;

pervenuto a seguito di denuncia di successione del 15.06.1999 xxxxxxxxxxxx, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 15.11.2001 R.Gen.21392 R.Part.18556, e atto di divisione per individuazione di proprietà a seguito di intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato, del 18.07.2000 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 03.08.2000 R.Gen.11954 R.Part.10254.

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Giudiziale a seguito di condanna a favore di xxxxxxxxxxxx iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 01.10.2012 R.Gen.16527 R.Part.1025.
- Decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxx trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 21.01.2020 R.Gen.1935 R.Part.1618.

Analisi Lotto n.6

IMMOBILE NEL COMUNE DI MONTEMILETTO AV ALLA LOCALITÀ CISTERNA O ZANFREDA VIA CISTERNA, NEL NCEU FG.8 PART.1706 CAT. D1 OPIFICIO.

Quesito 1 “Descrizione dell’immobile”

Il lotto n.6 individua un opificio nel Comune di Montemiletto AV Località Cisterna o Zanfreda Via Cisterna, nel NCEU Fg.8 Part.1706 Cat. D1 (Opificio), Piano T Rendita €3.990,00 (Allegato 8A-8B-8C).

L’opificio è collocato lungo una delle principali direttrici del traffico extracomunale, a margine del centro, ottimamente collegato alle principali arterie stradali verso Avellino e Benevento.

Il corpo principale è stato realizzato tra il 1993 e il 1995 con una struttura di tipo prefabbricato costituito da pilastri e travi in calcestruzzo armato precompresso, copertura con coppelle e tamponature laterali con pareti di blocchi in cemento, su fondazioni in calcestruzzo armato costituite da plinti del tipo a bicchieri su pali di fondazione.

L’opificio è accessibile da un cancello del tipo scorrevole collocato su strada comunale, che apre su area interna al lotto definita da muri in calcestruzzo armato con sovrastante balaustra in ferro a delimitare l’intera area esterna che contorna la costruzione e che sui presenta totalmente asfaltata,

La costruzione di forma rettangolare 20,10mt x 44,80mt per una superficie utile interna di 861,90 mq con altezza utile interna di 7,70mt, si presenta come un ambiente unico con una piccola zona servizi collocata all’interno della struttura, con finestre del tipo a nastro lungo tutte le pareti perimetrali. La zona servizi presenta una zona bagni con area lavabi e tre bagni singoli, un piccolo ufficio con annesso bagno, in adiacenza a questa zona, sono stati collocati due piccole strutture del tipo semovente destinate allo stoccaggio di materiale.

L’opificio presenta una pavimentazione del tipo industriale in battuto di cemento, impianto elettrico a vista tipico delle attività artigianali, infissi in ferro, dispone di quattro aperture carrabili con portoni in ferro su tutti i lati oltre ad uscite di sicurezza con porte pedonali.

La struttura è dotata di carroponte disposto trasversalmente alla costruzione nella campata iniziale, che rappresenta un valore aggiunto.

Lungo la parete posteriore e su quella laterale alla destra dell’ingresso

principale, sono state realizzate delle tettoie in ferro battuto con coperture in lamiera grecata che presentano un elevato stato di fatiscenza dovuto principalmente allo stato di abbandono del complesso.

L'opificio, sebbene sia in stato di abbandono per cessazione di attività, presenta uno stato conservativo buono per la parte strutturale dovuto principalmente alle qualità intrinseche del sistema costruttivo del tipo prefabbricato, fatiscente per quanto riguarda le opere di finitura e i servizi dovuto principalmente per la mancanza di opere di manutenzione e per lo stato di abbandono nel quale versa.

L'opificio confina a Nord con proprietà particella 1033, 1963 e 1534, a Est con strada comunale Canale, a Sud con particella 1871, e ad Ovest con particella 689.

Al momento del sopralluogo, gli immobili sono nella disponibilità della xxxxxxxxxxxx.

I beni, oggetto di consulenza, sono corrispondenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento. E' stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale (Allegato 8N) la planimetria rinvenuta presso il Comune ed allegata alla richiesta del certificato di agibilità (Allegato 8M) e la planimetria catastale (Allegato 8C).

Quesito 2 “Regolarità edilizia”

L'opificio è stato realizzato con concessione di costruzione n.25 del 26.06.1993 (Allegato 8D), variante n.45 del 03.11.1993 (Allegato 8E), La denuncia dei calcoli strutturali è stata effettuata presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 11.08.1993 al N.37453 (Allegato 8F) e integrazione del 24.01.1994 al N.37453I (Allegato 8G), la relazione a strutture ultimate è stata depositata al n.37453 il 29.11.1994, il Certificato di Collaudo delle Strutture è stato depositato il 12.04.1995 N.37453 (Allegato 8H).

In seguito all'ultimazione lavori è stata presentata richiesta di Certificato di Agibilità in data 17.03.2010 prot.1860 (Allegato 8I) a seguito del quale è stato rilasciato Certificato di agibilità N.05 del 19.03.2010 (Allegato 8L).

Le certificazioni di conformità degli impianti idrici ed elettrici alle normative vigenti in materia (legge 46/90) e il certificato di regolare allaccio alle reti pubbliche sono stati depositati ed allegati alla richiesta del Certificato di Agibilità, non è previsto Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod ed int.

Dalle indagini effettuate è emersa la conformità tra lo stato di fatto (Allegato 8N), le planimetrie catastali (Allegato 8C), e gli elaborati grafici allegati al

certificato di agibilità della costruzione (Allegato 8M). Sono state realizzate delle tettoie con strutture in ferro sulla parte posteriore prive di autorizzazione, per tali strutture non vi è possibilità di avvalersi di sanatorie e pertanto dovranno essere rimosse.

La costruzione ricade, come previsto dallo strumento urbanistico attualmente in vigore PRG, in zona PIP “Piano Insediamento Produttivo” D2 dove sono consentiti interventi su manufatti esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione.

Quesito 3 “Dotazioni condominiali”

L’unità immobiliare individuata alla Particella 1706 con destinazione D/1 è comprensiva della costruzione principale, dei piazzali, delle aree esterne, dei muri di contenimento dei cancelli d’ingresso.

Quesito 4 “Determinazione del valore venale”

Variabili stima

Verranno di seguito esaminate le variabili che incidono sulla determinazione del più probabile valore venale.

Il comune Il comune di Montemiletto è un centro di circa 5.000 abitanti a circa 20km da Avellino facilmente raggiungibile tramite la SS7, baricentrica verso il capoluogo di provincia e la Città di Benevento, punto di riferimento per tanti piccoli comuni limitrofi. I dati demografici relativi al territorio comunale confermano la tenuta e confermano una stabilità della popolazione. Il comune mostra una discreta vitalità imprenditoriale con la presenza di diverse aziende nate negli ultimi anni. Le attività industriali e artigianali sono quelle che hanno maggiore incidenza sul totale complessivo dei lavoratori.

La zona la costruzione è collocata ai margini del centro della piccola cittadina lungo a poche centinaia di metri dall’asse viario principale in una area a vocazione industriale e artigianale, ben collegata alle principali arterie stradali comunali e statali e al casello autostradale di Pratola Serra della autostrada Napoli-Bari. La zona è completamente urbanizzata ed infrastrutturata.

Il mercato Il mercato immobiliare è in una fase di deciso ribasso, dovuto principalmente alla crisi economica che si sta amplificando per immobili non nuovi.

Consistenza. I dati metrici degli immobili, riscontrati attraverso un rilievo diretto, hanno consentito di calcolare le superfici. (Allegato 8M). I dati ottenuti sono stati

riassunti come segue:

Superfici Utili = 861,90 mq

Superficie esterne = 1.693 mq

Caratteristiche costruttive La costruzione è stata realizzata con struttura prefabbricata costituita da travi e pilastri in calcestruzzo precompresso, con chiusura orizzontale con travi a coppelle, pilastri inseriti in plinti a bicchiere e tamponature in muratura di blocchi.

Finiture esterne Il fabbricato si presenta come un parallelepipedo, le facciate sono trattate ad intonaci con colori chiari, prive di particolari finiture. I canali di gronda e le pluviali sono in lamiera preverniciata, gli infissi esterni, del tipo a nastro sono in ferro.

Finiture interne L'area opificio presenta pareti trattate con intonaci di tipo civile, l'opificio presenta una pavimentazione in battuto di cemento. Le aree servizi e il corpo ufficio, collocati all'interno della struttura principale, si presentano rispettivamente quasi totalmente piastrellate, con pavimentazioni in gres porcellanato, apparecchi igienico-sanitari in porcellana, i soffitti e le pareti sono trattati con intonaci di tipo civile, per la parte uffici le pavimentazioni sono in gres porcellanato, gli apparecchi igienico-sanitari sono in porcellana, i soffitti e le pareti sono trattati con intonaci di tipo civile, gli infissi sono in legno.

Impianti Gli impianti della zona lavorazione sono funzionali ed efficienti, con rete elettrica esterna in canalette sospese per la distribuzione della rete di produzione con quadri di trasformazione, con l'illuminazione artificiale a neon. L'opificio dispone di allacci alle pubbliche reti per l'approvvigionamento idrico, elettrico, lo smaltimento delle acque sia reflue che bianche avviene attraverso le reti pubbliche.

Distribuzione planimetrica L'unità presenta un ambiente unico funzionale al tipo di attività svolta, all'interno è collocata una zona servizi e spogliatoi e un corpo ufficio.

Esposizione L'opificio presenta tutti i lati liberi, pertanto gode di illuminazione da tutti i lati

Accessibilità La costruzione è facilmente accessibile da Canale, a ridosso della SS7, ottimamente collegato alle principali arterie stradali comunali e statali e al casello autostradale della Napoli-Bari.

Considerazioni generali L'opificio è stato realizzato e attrezzato per la peculiare attività svolta di lavorazione del ferro con rilevante parte impiantistica, con importanti aree esterne, con facilità di accesso anche ai mezzi di trasporto merci e

realizzato con una tipologia costruttiva adeguata alle normative in materia sismica.

Stima comparativa

Le ultime tabelle OMI disponibili, emanate dall'Agenzia delle Entrate e relative al primo semestre dell'anno 2020 relative agli immobili a destinazione produttiva nel comune di Montemiletto per la fascia periferica, prevedono le seguenti quotazioni:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1							
Provincia: AVELLINO							
Comune: MONTEMILETTO							
Fascia/zona: Periferica/LA PARTE PERIFERICA DELLO ABITATO							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	240	290	L	1,2	1,4	L
Capannoni tipici	Ottimo	290	340	L	1,4	1,6	L
Laboratori	NORMALE	405	490	L	1,8	2,2	L
Laboratori	Ottimo	490	570	L	2,2	2,6	L

Si ritiene, pertanto, equo assumere come il più probabile valore di mercato per immobili in simili condizioni, il valore massimo, per capannoni tipici con uno stato conservativo normale, di €290,00, per le aree esterne una valutazione al 10%. Per cui avremo:

SUA Superficie Utile €290,00

SNR Superficie esterne €290,00 x 10% = €29,00

RICAPITOLO			
SUA Superficie Utili	861,90 mq	€290,00	€249.951,00
SNR Superficie non residenziale	1.693,00 mq	€29,00	€49.097,00
TOTALE			€299.048,00

Stima per capitalizzazione dei redditi

Con questo procedimento, si fa riferimento alle quote che si percepirebbero nel caso di fitto di immobili oppure, all'eventuale canone, nel caso di immobili sfitti.

Si ritiene equo indicare l'eventuale canone in €1.200,00 mensili, il guadagno annuo sarebbe: €1.200,00 x 12 = €14.400,00

su tale somma però, trattandosi di affitti mensili anticipati e considerando un tasso annuo pari al 2,0% avremo un interesse annuo di:

$$i = 6,5 \times 0,020 \times €1.200,00 = €156,00$$

il reddito annuo lordo (Rlt) diventerà il seguente:

$$Rlt = \text{€}.14.400,00 + \text{€}.156,00 = \text{€}.14.556,00$$

Determinato il reddito lordo, verranno stimate le spese per la determinazione del reddito netto normale medio annuo (R).

$$R = Rlt - (Q + \text{Serv.} + \text{Imp.} + \text{Sf e Ines.} + I2)$$

Q= ammortamento, reintegrazione, manutenzione, assicurazione fabbricato.

Serv. =spese di condominio.

Imp. =imposte locali, eventuali tributi.

Sf. e In.=sfitto ed inesigibilità

I2 =interessi sui mancati redditi (calcolati sulle spese precedenti)

Tutte queste spese possono essere sintetizzate nell'ordine del 20%; per cui il reddito netto è:

$$\text{Spese} = \text{€}.14.556,00 \times 20\% = \text{€}.2.911,20$$

$$R = \text{€}.14.556,00 - \text{€}.2.911,20 = \text{€}.11.488,80$$

che capitalizzato al 4,0 % dà il seguente valore capitale:

$$V = R / r = \text{€}.11.488,80 / 0,040 = \text{€}.287.220,00$$

Media tra le stime

Riassumendo entrambe le stime avremo:

Stima 1	Stima 2	Media
€.299.048,00	€.287.220,00	€.293.134,00

L'immobile è stato valutato attraverso una media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in €.293.134,00. Nella zona posteriore è disposta una tettoia da rimuovere i costi per la demolizione e lo smaltimento sono stati determinati in €4.000,00 per cui avremo €293.134,00 - €4.000,00 = €289.134,00 che arrotondato è pari a **€.289.000,00**.

Quesito 5 “Provenienza del bene”

La ricostruzione della provenienza dell'immobile è stata effettuata attraverso ispezioni di tipo ipotecario effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino, per nominativo sull'attuale proprietà xxxxxxxxxxxx.

Gli immobili nel Comune di Montemiletto AV, nel NCEU Fg.8 Part.1706 Cat. D1 è di proprietà di xxxxxxxxxxxx.

L'immobile è stato realizzato dalla xxxxxxxxxxxx su fondo individuato nel NCT al foglio 8 Particella 1025 a seguito di atto di trasferimento trascritto presso

la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 11.11.1993 R.Gen.14711 R.Part.13036 dal Comune di Montemiletto.

In data 02.08.2011 con nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino del 04.08.2011 R.Gen.14086 R.Part.11458 l'immobile è stato venduto dalla xxxxxxxxxxxx al signor xxxxxxxxxxxx, con annotazione alla trascrizione del 31.12.2012 R.Gen.22508 R.Part.2057 veniva trascritta domanda giudiziale a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx, con annotazione alla trascrizione del 01.02.2018 R.Gen.1708 R.Part.153 veniva dichiarata l'inefficacia totale della trascrizione, con ulteriore annotazione del 20.08.2018 R.Gen.13695 R.Part.1228 viene formalizzata la risoluzione di quanto stipulato.

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Legale a favore di Equitalia Avellino Spa iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 09.07.2007 R.Gen.14572 R.Part.3561 contro xxxxxxxxxxxx.
- Decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxx trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 21.01.2020 R.Gen.1935 R.Part.1618.
- Ipoteca Giudiziale a favore di xxxxxxxxxxxx iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 20.03.2019 R.Gen.4108 R.Part.329 contro xxxxxxxxxxxx.

Conclusioni

Dalla documentazione ipocatastale, assunta presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, si evince che gli immobili, oggetto della presente consulenza tecnica, così individuati:

1. ½ di Immobile nel Comune di Parolise AV Via Alfredo Nazzaro n.1, nel NCEU Fg.3 Part.358 Sub.2 Cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza 11,5vani, Piano S1-T-1;
2. ½ di Immobile nel Comune di Parolise AV Via Alfredo Nazzaro n.1, nel NCEU Fg.3 Part.358 Sub.3 Cat. C3 (Laboratorio per arti e mestieri), Consistenza 171mq, Piano T;
3. 1/4 di Terreno nel Comune di Candida AV, nel NCT Fg.7 Part.118, Consistenza 02 are e 60 centiare (260mq);
4. 1/4 di Terreno nel Comune di Candida AV, nel NCT Fg.7 Part.119, Consistenza 02 are e 73centiare (273mq);
5. 1/4 di Terreno nel Comune di Candida AV, nel NCT Fg.7 Part.120, Consistenza 03 are e 80centiare (380mq);
6. 1/4 di Terreno nel Comune di Candida AV, nel NCT Fg.7 Part.207, Consistenza 21 are e 78centiare (2.178mq);
7. 1/4 di Immobile nel Comune di San Potito Ultra AV Via Capocasale ex Corso Umberto I, nel NCEU Fg.3 Part.370 Sub.2 Cat. A4 (Abitazione di tipo popolare), Consistenza 7vani;
8. 1/4 di Immobile nel Comune di San Potito Ultra AV Via Supportico Calce ex Vico falce, nel NCEU Fg.3 Part.417 Sub.10 Cat. C2 (Deposito);
9. 1/4 di Terreno nel Comune di San Potito Ultra AV, nel NCT Fg.2 Part.40, Consistenza 12 are e 73 centiare (1.273mq);
10. 1/4 di Terreno nel Comune di San Potito Ultra AV, nel NCT Fg.2 Part.41, Consistenza 06 are e 67 centiare (667mq);
11. 1/4 di Terreno nel Comune di San Potito Ultra AV, nel NCT Fg.2 Part.42, Consistenza 08 are e 20 centiare (820mq);
12. 1/1 di Immobile nel Comune di Montemiletto AV Località Cisterna o Zanfreda Via Cisterna, nel NCEU Fg.8 Part.1706 Cat. D1 (Opificio), Piano T;

Dalla analisi della documentazione e dalle risultanze del sopralluogo effettuato, per gli immobili in oggetto, viene proposta una soluzione che prevede la vendita in **sei lotti** individuati come segue:

Lotto n°1, ½ di Immobile nel Comune di Parolise AV Via Alfredo Nazzaro n.1, nel NCEU Fg.3 Part.358 Sub.2 Cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza

11,5vani, Piano S1-T-1 e Sub.3 Cat. C3 (Laboratorio per arti e mestieri), Consistenza 171mq, Piano T.

Lotto n°2 1/4 di Terreni nel Comune di Candida AV nel NCT Fg.7 Part.118, Consistenza 02 are e 60 centiare (260mq), Part.119, Consistenza 02 are e 73centiare (273mq), Part.120, Consistenza 03 are e 80centiare (380mq), Part.207, Consistenza 21 are e 78centiare (2.178mq).

Lotto n°3 1/4 di Immobile nel Comune di San Potito Ultra AV Via Capocasale ex Corso Umberto I, nel NCEU Fg.3 Part.370 Sub.2 Cat. A4 (Abitazione di tipo popolare), Consistenza 7 vani;

Lotto n.4 1/4 di Immobile nel Comune di San Potito Ultra AV Via Supportico Calce ex Vico falce, nel NCEU Fg.3 Part.417 Sub.10 Cat. C2 (Deposito);

Lotto n.5 1/4 di Terreno nel Comune di San Potito Ultra AV, nel NCT Fg.2 Part.41, Consistenza 06 are e 67 centiare (667mq) e Part.42, Consistenza 08 are e 20 centiare (820mq).

Lotto n.6 1/1 di Immobile nel Comune di Montemiletto AV Località Cisterna o Zanfreda Via Cisterna, nel NCEU Fg.8 Part.1706 Cat. D1 (Opificio), Piano T.

Il pignoramento interessa le quote di proprietà di xxxxxxxxxxxx, di xxxxxxxxxxxx e della xxxxxxxxxxxx.

Lotto n°1 diritti per ½ di immobili nel Comune di Parolise AV Via Alfredo Nazzaro n.1, nel NCEU Fg.3 Part.358 Sub.2 Cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza 11,5vani, Piano S1-T-1 Rendita €.772,10 e Sub.3 Cat. C3 (Laboratorio per arti e mestieri), Consistenza 171mq, Piano T Rendita €.459,23.

Gli immobili fanno parte di una costruzione del tipo isolato alla Via A. Nazzaro, ben inserita nel tessuto urbano del piccolo centro, in un'area a vocazione residenziale, realizzata con una struttura in conglomerato cementizio armato, alla fine degli anni settanta. Si presenta su tre livelli un piano seminterrato destinato a laboratorio per arti e mestieri, un piano terra e un piano sottotetto a destinazione abitativa, con una corte esterna che contorna l'intera costruzione, individuata con il subalterno n.1, comune ad entrambi i subalterni, erroneamente non inserito fra i beni oggetto di pignoramento, definita da muri in calcestruzzo con sovrastante balaustra in ferro battuto, caratterizzata dalla presenza di due cancelli veicolari sul lato est che consentono l'accesso al piano seminterrato e a un posto auto disposto sotto al portico d'ingresso e di uno pedonale sul lato sud di accesso alla abitazione

L'abitazione è accessibile dal lato est dove è collocato un cancelletto con

copertura in ferro che precede il grande porticato a tetto spiovente che ricopre il ballatoio d'ingresso con la scala e il posto auto. Sull'ampio ballatoio del prospetto frontale è disposto il portone principale in legno che immette su un corridoio di 10,70mq, lungo il quale si distribuiscono la cucina di 16,00mq il bagno 1 di 5,70mq attrezzato con sanitari quali vaso, lavabo e lavapanni in porcellana bianca e rubinetterie in acciaio, l'ampio salone di 29,50mq caratterizzato dalla scala a chiocciola in ferro battuto di collegamento con il piano sottotetto ed il disimpegno per la zona notte di 7,50mq per la camera da letto 1 di 18,00mq, il bagno n.2 di 7,20mq, con sanitari quali vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con box in materiale plastico e vasca da bagno, tutti in porcellana bianca e rubinetterie in acciaio, la camera da letto n.2 di 14,00mq ed infine un piccolo ripostiglio di 2,80mq. L'abitazione prosegue con il piano sottotetto accessibile dalla scala a chiocciola del salone che immette su un locale sottotetto 1 di 22,90mq e al disimpegno di 5,50mq per il locale di sottotetto 2 di 25,80mq, il ripostiglio di 3,50mq, il sottotetto 4 di 11,10mq e per il sottotetto 3 di 15,20mq. Completa l'abitazione una cantina al piano seminterrato priva di aperture di forma regolare di 20,00mq con accesso dalla scala esterna in ferro battuto dal cavedio. Il laboratorio a piano seminterrato presenta un ambiente principale di forma rettangolare di 151,00mq con altezza utile di 3,45mt, con finestre in ferro, con deposito di 15,00mq e una piccola zona servizi di 5,20mq, con due porte carraia una sul lato est e una sul lato sud e con accesso pedonale dal lato est dal ballatoio esterno dell'abitazione attraverso una scala in ferro sul cavedio interrato. A ridosso delle pareti sui confini nord, ovest e sud, risultano collocate tettoie in ferro con coperture in pannelli di lamiera grecata a servizio del laboratorio. Il laboratorio, destinato al deposito di materiali ferrosi e apparecchiature per la lavorazione del ferro, presenta un elevato grado di fatiscenza in totale stato di abbandono.

L'esposizione e la luminosità sono buone la costruzione gode di affaccio su tutti i lati, tutti gli ambienti sono ben dimensionati, di forma regolare, con adeguati livelli di illuminazione e aerazione con una buona distribuzione planimetrica con una zona giorno con salone, cucina e bagno e una zona notte con due camere da letto e un bagno.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti e risultano allacciati alle pubbliche reti, così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti con bruciatore a gas autonomo e allacciato alla rete metano.

L'appartamento presenta mediocri finiture con pareti trattate con pitture

lavabili, pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in legno ed infissi esterni in pvc con persiane esterne. Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, i canali e le pluviali sono in lamiera preverniciata.

La costruzione presenta una corte esterna, individuata con il subalterno n.1, che contorna l'intera costruzione. Il lotto confina a Nord e ad Est con strada comunale A. Nazzaro, a Sud con proprietà comune di Parolise, a Ovest con proprietà Particella 362.

Al momento del sopralluogo, l'immobile è occupato dal signor xxxxxxxxxxxx, con la sua famiglia, nella qualità di proprietario.

Il bene, oggetto di consulenza, è corrispondente con quello indicato nell'atto di pignoramento, è da considerarsi inclusa la corte comune individuata catastalmente con il subalterno n.1.

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n.4 del 21.05.1978, non è stata rinvenuta all'interno del fascicolo documentazione tecnica amministrativa ad eccezione dell'elaborato grafico di progetto. La denuncia dei calcoli strutturali presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino non è stata rinvenuta così come la Relazione a strutture Ultimate e il Collaudo statico. Non sono state rinvenute le conformità degli impianti idrici ed elettrici alle normative vigenti in materia (legge 46/90) e il certificato di regolare allaccio alle reti pubbliche, non è stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità di casa, non è stato rilasciato Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod ed int.

Dalle indagini effettuate sono emerse difformità tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e l'elaborato grafico del progetto assentito. In particolare è stato riscontrato che:

- la destinazione catastale (C3 Laboratorio di arti e mestieri) è difforme da quella assentita autorimessa e cantina (C6 Autorimesse, C2 Depositi) per la quale è necessario ripristinare la destinazione originaria attraverso una modifica catastale;
- la veranda sul lato Sud presente anche nella planimetria catastale non è presente nel progetto assentito, i costi di una eventuale regolarizzazione sono di gran lunga superiori al valore di mercato pertanto a parere dello scrivente si deve procedere al ripristino dello stato autorizzativo attraverso la rimozione del manufatto;
- la tettoia sul lato Ovest non è presente nella planimetria catastale tantomeno nel progetto assentito, i costi di una eventuale regolarizzazione sono di

gran lunga superiori al valore di mercato pertanto a parere dello scrivente si deve procedere al ripristino dello stato autorizzativo attraverso la rimozione del manufatto;

- tettoia sul lato Nord non è presente nella planimetria catastale tantomeno nel progetto assentito, i costi di una eventuale regolarizzazione sono di gran lunga superiori al valore di mercato pertanto a parere dello scrivente si deve procedere al ripristino dello stato autorizzativo attraverso la rimozione del manufatto;
- la scala di accesso al piano sottotetto, presente nella planimetria catastale, non è presente nel progetto assentito, è necessario procedere alla regolarizzazione attraverso la presentazione di un progetto a sanatoria ai sensi dell'art. 31 DPR 380/2001;
- l'intero piano sottotetto annesso alla abitazione riportato nella planimetria catastale non nel progetto assentito, è necessario procedere alla regolarizzazione attraverso la presentazione di un progetto a sanatoria ai sensi dell'art. 31 DPR 380/2001.

I costi per sanatoria e regolarizzazioni sono stati così determinati:

- spese tecniche per effettuare una sanatoria ai sensi dell'Art. 31 DPR 380 /2001 presso gli uffici Tecnici comunali e pari a per la regolarizzazione della scala esterna e del piano sottotetto in €.2.500,00;
- spese tecniche per effettuare le variazioni catastali presso l'Agenzia del Territorio in €.1.500,00;
- sanatoria Comune di Parolise, oneri urbanizzazione, costo di costruzione, oblazioni, diritti di segreteria, marche da bollo in €.2.500,00;
- ripristino dello stato autorizzativo attraverso la rimozione di tutte le tettoie in €.2500,00.

Il lotto presenta:

Superfici Utili Abitabili SUA	= 112,60 mq
Superfici Non Residenziali SNR	= 103,80 mq
Superfici Autorimesse-depositi-laboratori	= 171,20 mq
Superfici Balconate-terrazzi	= 72,80 mq

Il lotto n.1 è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in complessivi €183.294,70, al quale valore sono stati detratti €9.000,00 per regolarizzazioni urbanistiche e catastali, per cui avremo €181.310,90 - €9.0000 = €172.310,90, poiché la vendita interessa i diritti pari ½ della proprietà avremo €172.310,90 / 2 = €86.155,45 che arrotondato è pari a **€86.000,00**.

I fondi sul quale è stata realizzata la costruzione sono stati fino al 08.08.1977 di proprietà di Martino Giovannina nata Luogosano AV il 14.06.1904, dal 08.08.1977 a tutt'oggi gli immobili sono di proprietà per ½ di xxxxxxxxxxxx e per un ½ di xxxxxxxxxxxx.

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

➤ Decreto ingiuntivo a favore di V xxxxxxxxxxxx trascritto il 21.01.2020 R.Gen.1935 R.Part.1618.

Lotto n.2 diritti per ¼ su fondi nel Comune di Candida AV, nel NCT Foglio 7: Part.118, consistenza 02 are e 60 centiare (260mq), seminativo, classe 3, R.D. 0,81 e R.A. 0,67; Part.119, consistenza 02 are e 73 centiare (273mq), seminativo, classe 2, R.D. 1,27 e R.A. 0,78; Part.120, consistenza 03 are e 80centiare (380mq), seminativo, classe 2, R.D. 1,77 e R.A. 1,08; Part.207, consistenza 21are e 78centiare (2.178mq) seminativo arborato, classe 2, R.D. 11,25 e R.A.11,2.

Il fondo, costituito dalle quattro singole particelle catastali, è collocato a ridosso della linea ferroviaria Avellino Rocchetta che fiancheggia sul lato Ovest e costeggia la strada comunale Pazza sul lato Nord.

Il fondo di forma triangolare presenta un leggera pendenza con esposizione a Nord-Ovest, ha una facile accessibilità grazie alla sua disposizione lungo una strada comunale asfaltata che consente anche l'accesso veicolare, presenta una superficie complessiva di 3.091mq, prevalentemente a destinazione boschiva con una fitta vegetazione e priva di altre colture.

Il bene, oggetto di consulenza, è corrispondente a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Il fondo confina a nord con strada comunale Pazza, a est e sud con proprietà particella 122 a ovest con linea ferroviaria Avellino-Rocchetta.

Al momento del sopralluogo, l'immobile è nella disponibilità dei comproprietari:

¼ xxxxxxxxxxxx;

¼ xxxxxxxxxxxx;

¼ xxxxxxxxxxxx;

Sul fondo non sono state rinvenute opere antropiche tali da determinare la necessità di effettuare pratiche di tipo edilizio.

Il fondo ricade come previsto dallo strumento urbanistico vigente del comune attualmente in vigore, PRG, in una zona classificata come E2 Agricola, in questa zona sono consentiti interventi edilizi ad esclusivo uso agricolo con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,30mc/mq, come emerge e dal certificato di destinazione urbanistica.

Il lotto n.2 è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una per capitalizzazione di reddito in complessivi €7.608,10 poiché la vendita interessa i diritti per ¼ dell'intera proprietà il valore sarà pari a €1.902,02 che arrotondato è pari a **€2.000,00**.

Gli immobili sono di proprietà:

- per ¼ di xxxxxxxxxxxx;
- per ¼ di xxxxxxxxxxxx;
- per ¼ di xxxxxxxxxxxx;
- per ¼ di xxxxxxxxxxxx;

pervenuti a seguito di successione di xxxxxxxxxxxx, trascritta il 15.11.2001 R.Gen.21392 R.Part.18556 e denuncia di successione di xxxxxxxxxxxx del 28.05.2009, trascritta il 24.06.2009 R.Gen.13272 R.Part.10514.

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Giudiziale a seguito di condanna a favore di xxxxxxxxxxxx iscritto il 01.10.2012 R.Gen.16527 R.Part.1025;
- Decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxx trascritto il 21.01.2020 R.Gen.1935 R.Part.1618.

Lotto n.3 diritti per ¼ su fondi nel Comune di San Potito Ultra AV, nel NCT Foglio 2: Part.40, consistenza 12 are e 73 centiare (1.273mq), seminativo arborato, classe 2, R.D. 9,20 e R.A. 6,90; Part.41, consistenza 06 are e 67 centiare (667mq), seminativo arborato, classe 2, R.D. 4,82 e R.A. 3,62; Part.42, consistenza 08 are e 20centiare (820mq), seminativo arborato, classe 2, R.D. 5,93 e R.A.4,45.

Il fondo, di forma irregolare, con una leggera pendenza con esposizione a Nord est, a circa un chilometro dal centro abitato di San Potito Ultra, è occluso, l'accesso avviene da fondi limitrofi sui quali viene esercitato un diritto di passaggio e dalla strada comunale Chiaire che si presenta ben asfaltata, con una superficie complessiva di 2.760mq prevalentemente a destinazione seminativo arborato con sporadici alberi da frutto.

Il bene, oggetto di consulenza, è corrispondente a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Il fondo confina a nord con particella 36, a est con particelle 211-43-48 e 34 a sud e ovest con particella 38.

Al momento del sopralluogo l'immobile è nella disponibilità dei comproprietari:

¼ xxxxxxxxxxxx;

¼ xxxxxxxxxxxx;

¼ xxxxxxxxxxxx.

Sul fondo sono presenti delle piccole baracche per il deposito di attrezzi realizzate in legno e lamiera, opere da ritenersi di tipo semovente e provvisorio probabilmente realizzate anche antecedentemente al 1967, pertanto non necessitano di pratiche edilizie.

Il fondo ricade come previsto dallo strumento urbanistico vigente del comune attualmente in vigore, PRG, in una zona classificata come E3 Agricole semplici dove è richiesto un lotto minimo edificabile ai fini agricoli di 4.000mq, pertanto, non è consentita alcun tipo di costruzione, come emerge dal certificato di destinazione urbanistica.

Il lotto è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una per capitalizzazione di reddito in complessivi €10.565,60 poiché la vendita interessa i diritti per ¼ dell'intera proprietà avremo $€10.565,60 / 4 = €2.641,40$ che arrotondato è pari a **€2.600,00**

Gli immobili sono di proprietà per:

▪ ¼ di xxxxxxxxxxxx;

▪ ¼ di xxxxxxxxxxxx;

▪ ¼ di xxxxxxxxxxxx;

▪ ¼ di xxxxxxxxxxxx.

pervenuti a seguito di denuncia di successione di xxxxxxxxxxxx del 28.05.2009, trascritta il 24.06.2009 R.Gen.13272 R.Part.10514

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state

individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Giudiziale a seguito di condanna a favore di xxxxxxxxxxxx iscritto il 01.10.2012 R.Gen.16527 R.Part.1025.
- Decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxx trascritto il 21.01.2020 R.Gen.1935 R.Part.1618.
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di Comune di San Potito Ultra per servitù di attraversamento su particelle 40 e 41 trascritto il 25.10.1997 R.Gen.15842 R.Part.13734

Lotto n.4 diritti per ¼ di immobili nel Comune di Parolise AV Vico Carpati n.1 e n.16, nel NCEU Fg.3 Part.370 Sub.2 Cat.A4 (Abitazione di tipo popolare), Consistenza 7vani, Classe 3, Piano T-1-2 Rendita €.271,14.

L'immobile fa parte di una articolata costruzione inserita nella cortina edilizia di via Capocasale già Corso Umberto I nel tessuto urbano del piccolo centro, in un'area a vocazione residenziale. Il fabbricato ricostruito alla fine degli anni ottanta con una struttura portante in conglomerato, su tre livelli, con diverse unità abitative e depositi, tutte con accesso indipendente. L'abitazione in oggetto è accessibile da un ingresso, collocato sul sottopasso per la corte interna della costruzione, con il portone che apre su un corpo scala a rampa unica verso il primo livello della abitazione, e quindi sul grande salone pranzo caratterizzato da ampio camino ad angolo, con finestra sulla facciata principale e porta finestra sul balconcino sulla corte interna e dalla scala a giorno verso il piano secondo. Dal salone si accede alla ampia cucina e al bagno. La scala interna apre su un salottino, ben illuminato grazie ad ampia finestra e su un piccolo disimpegno lungo il quale si distribuiscono tre camere da letto e un bagno. Completa l'abitazione una piccola cantina al piano terra con accesso dal sottopasso, di forma regolare priva di aperture.

L'esposizione e la luminosità sono discrete la costruzione gode di un doppio affaccio sul lato Nord e Sud, gli ambienti sono ben dimensionati di forma regolare con adeguati livelli di illuminazione e aerazione, con una buona distribuzione planimetrica con una zona giorno con salone e cucina e bagno al piano primo e una zona notte con tre camere da letto e un bagno al piano secondo.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti con bruciatore a gas autonomo, tutte le utenze idriche elettriche e metano sono momentaneamente sospese.

L'appartamento presenta mediocri finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in legno ed infissi esterni in pvc con persiane esterne. Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, i canali e le pluviali sono in lamiera preverniciata.

Il lotto confina a Nord con strada comunale Capocasale, a Est con proprietà particella 191, a Sud con corte comune e subalterno 4, a Ovest con corte comune.

Al momento del sopralluogo, l'immobile è libero nella disponibilità dei comproprietari.

Il fabbricato è stato ricostruito ai sensi della Legge 219/81 e succ. mod. ed int. con assegnazione di contributo n.75 del 18.08.1997, variante n.75bis del 03.12.1987 e variante 75ter del 27.03.1990. I lavori sono stati ultimati il 25.05.1990 a seguito dei quali è stato depositato lo stato finale. La denuncia dei calcoli strutturali è stata effettuata presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 27.05.1988 al N.110705, non risultano depositate presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino la relazione a strutture ultimate e il Certificato di Collaudo delle Strutture.

Non sono state rinvenute le conformità degli impianti idrici ed elettrici alle normative vigenti in materia (legge 46/90) e il certificato di regolare allaccio alle reti pubbliche, non è stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità di casa, non è stato rilasciato Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod ed int.

Dalle indagini effettuate è emersa la conformità tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e gli elaborati grafici del progetto assentito.

La costruzione è del tipo in linea con corte interna. Non sono state individuate dotazioni di tipo condominiale.

I dati metrici degli immobili, riscontrati attraverso un rilievo diretto, hanno consentito di calcolare le superfici riassunti come segue:

SUBALTERNI	PIANO	AMBIENTE		SUA	SNR Abitazione	Balconi
N.2	Terra	Deposito	mq		14,10	
	Primo	Salone	mq	57,50		2,00
		Cucina	mq	32,00		
		Bagno 1	mq	6,40		
		Corpo scala	mq	9,30		
	Sottotetto	Salotto	mq	19,10		2,60
		Disimpegno	mq	5,30		
		Letto 1	mq	23,00		
		Bagno 2	mq	9,10		
		Letto 2	mq	20,60		
		Letto 3	mq	20,20		2,60

RIEPILOGO	Mq	202,50	14,10	7,20
------------------	-----------	---------------	--------------	-------------

L'immobile nel comune di San Potito Ultra (AV), è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in €.108.848,30 poiché la vendita interessa i diritti per ¼ dell'intera proprietà avremo €.109.899,65 / 4 = €.27.474,91 che arrotondato è pari a **€.27.500,00**.

L'immobile a tutt'oggi è di proprietà per:

- ¼ di xxxxxxxxxxxx;
- ¼ di xxxxxxxxxxxx;
- ¼ di xxxxxxxxxxxx;
- ¼ di xxxxxxxxxxxx;

pervenuto a seguito di denuncia di successione di xxxxxxxxxxxx del 28.05.2009, trascritta presso il 24.06.2009 R.Gen.13272 R.Part.10514.

Dal 28.05.2009 al 15.06.1999 l'immobile è stato per:

- per 1500/12000 di xxxxxxxxxxxx;
- per 1500/12000 di xxxxxxxxxxxx;
- per 1500/12000 di xxxxxxxxxxxx;
- per 1500/12000 di xxxxxxxxxxxx;
- per 3000/1200 di xxxxxxxxxxxx;

pervenuto a seguito di denuncia di successione del 15.06.1999 di xxxxxxxxxxxx, trascritta il 15.11.2001 R.Gen.21392 R.Part.18556.

dal 30.12.1996 al 15.06.1999 l'immobile è stato di xxxxxxxxxxxx a seguito di atto di ricostituzione di condominio edilizio assegnazione del 02.12.1996, trascritto il 30.12.1996 R.Gen.15390 R.Part.13344.

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Giudiziale a seguito di condanna a favore di xxxxxxxxxxxx iscritta il 01.10.2012 R.Gen.16527 R.Part.1025.
- Decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxx trascritto il 21.01.2020 R.Gen.1935 R.Part.1618.

Lotto n.5 diritti per ¼ di immobili nel Comune di San Potito Ultra AV Via Supportico Falce ex Vico Falce, nel NCEU Fg.3 Part.417 Sub.10 Cat. C2 (Deposito), Consistenza 37mq, Classe 1, Piano T, Rendita €51,59.

L'immobile fa parte di una articolata costruzione inserita nella cortina edilizia di Corso Umberto I nel tessuto urbano del piccolo centro, in un'area a vocazione residenziale. Il fabbricato ricostruito ai sensi della legge 219/81 e succ. mod. ed

int., agli inizi degli anni novanta con una struttura in conglomerato cementizio armato, con tre piani complessivi e con diverse unità abitative e depositi, tutte con accesso indipendente, caratterizzato da una corte accessibile dal sottopasso "Supportico Falce" da Corso Umberto I, una delle principali arterie stradali del piccolo centro. Il deposito, dotato di ampia porta di ingresso in ferro battuto, preceduta da un piccolo portico di circa 4,00mq, e da pochi gradini a scendere, presenta un ambiente unico di 44,00mq, allo stato totalmente grezzo, privo diintonaci, pavimenti e della impiantistica. Il deposito presenta finestre in ferro battuto disposte sui lati est sulla corte comune e sul lato ovest su pozzo luce comune. Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, i canali e le pluviali sono in lamiera preverniciata.

Il deposito confina a Nord con proprietà particella 312, a Est con pozzo luce individuata come corte comune subalterno 11, a Sud con proprietà subalterni 4 e 5 e a Ovest con corte comune e subalterno 3.

Al momento del sopralluogo, l'immobile è libero nella disponibilità dei comproprietari.

Il bene, oggetto di consulenza, è corrispondente con quello indicato nell'atto di pignoramento.

Il fabbricato è stato ricostruito e con assegnazione di contributo n.117 del 01.03.1990, variante n.117bis del 24.11.1990, e variante 117ter del 09.08.1993, i lavori sono stati ultimati il 31.10.1998 a seguito dei quali è stato depositato certificato di regolare esecuzione. La denuncia dei calcoli strutturali è stata effettuata presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 26.07.1993 al N.37368, la relazione a strutture ultimate è stata depositata al n.37368 il Certificato di Collaudo delle Strutture è stato depositato il 13.07.1999 al n.37368. Sono state rinvenute all'interno del fascicolo le conformità relative all'intera costruzione degli impianti idrici ed elettrici alle normative vigenti in materia (legge 46/90) e il certificato di regolare allaccio alle reti pubbliche, non è stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità di casa, non è stato rilasciato Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod ed int. Non sono state rinvenute quelle relative all'unità in oggetto.

Dalle indagini effettuate è emersa la conformità tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e gli elaborati grafici del progetto assentito.

La costruzione è del tipo in linea con una corte interna, individuata catastalmente con il subalterno n.3, BCNC, Bene Comune non Censibile, comune a tutte le unità che hanno accesso dalla corte, e un pozzo luce individuato con il

subalterno n.11 comune ai subalterni 10 e 13.

L'immobile è di proprietà:

- ¼ di xxxxxxxxxxxx;
- ¼ di xxxxxxxxxxxx;
- ¼ di xxxxxxxxxxxx;
- ¼ di xxxxxxxxxxxx;

pervenuto a seguito di denuncia di successione di xxxxxxxxxxxx del 28.05.2009, trascritta il 24.06.2009 R.Gen.13272 R.Part.10514.

Dal 24.06.2009 al 15.11.2001 l'immobile è stato per:

- 2/12 di xxxxxxxxxxxx;
- 2/12 di xxxxxxxxxxxx;
- 2/12 di xxxxxxxxxxxx;
- 2/12 di xxxxxxxxxxxx;
- 4/12 di xxxxxxxxxxxx,

pervenuto a seguito di denuncia di successione del 15.06.1999 di xxxxxxxxxxxx, trascritta il 15.11.2001 R.Gen.21392 R.Part.18556, e atto di divisione per individuazione di proprietà a seguito di intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato, del 18.07.2000 trascritto il 03.08.2000 R.Gen.11954 R.Part.10254.

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Giudiziale a seguito di condanna a favore di xxxxxxxxxxxx iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 01.10.2012 R.Gen.16527 R.Part.1025.
- Decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxx trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 21.01.2020 R.Gen.1935 R.Part.1618.

Il deposito è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in €12.473,75 poiché la vendita interessa i diritti per ¼ dell'intera proprietà avremo $€12.473,75 / 4 = €3.118,44$ che arrotondato è pari a **€3.000,00**.

Lotto n.6 Opificio nel Comune di Montemiletto AV Località Cisterna o Zanfreda Via Cisterna, nel NCEU Fg.8 Part.1706 Cat. D1 (Opificio), Piano T Rendita €3.990,00.

L'opificio è collocato lungo una delle principali direttrici del traffico

extracomunale, a margine del centro, ottimamente collegato alle principali arterie stradali verso Avellino e Benevento. Il corpo principale è stato realizzato tra il 1993 e il 1995, con una struttura di tipo prefabbricato costituito da pilastri e travi in calcestruzzo armato precompresso, copertura con coppelle e tamponature laterali, con pareti di blocchi in cemento, su fondazioni in calcestruzzo armato, costituite da plinti del tipo a bicchieri su pali di fondazione. L'opificio è accessibile da un cancello del tipo scorrevole, collocato su strada comunale, che apre su area interna al lotto definita da muri in calcestruzzo armato con sovrastante balaustra in ferro a delimitare l'intera area esterna che contorna la costruzione che si presenta totalmente asfaltata.

La costruzione di forma rettangolare 22,00x45,00 per una superficie utile interna di 800mq con altezza utile interna di 5,00mt, si presenta come un ambiente unico con una piccola zona servizi collocata all'interno della struttura, con finestre del tipo a nastro lungo tutte le pareti perimetrali. La zona servizi presenta una zona bagni con area lavabi e tre bagni singoli, un piccolo ufficio con annesso bagno, in adiacenza a questa zona sono stati collocati due piccole strutture del tipo semovente destinate allo stoccaggio di materiale. L'opificio presenta una pavimentazione del tipo industriale, in battuto di cemento, impianto elettrico a vista, tipico delle attività artigianali, infissi in ferro, dispone di quattro aperture carrabili con portoni in ferro su tutti i lati oltre ad uscite di sicurezza con porte pedonali. La struttura è dotata di carroponte disposto trasversalmente alla costruzione nella campata iniziale, che rappresenta un valore aggiunto.

Lungo la parete posteriore e su quella laterale alla destra dell'ingresso principale, sono state realizzate delle tettoie in ferro battuto con coperture in lamiera grecata che presentano un elevato stato di fatiscenza dovuto principalmente allo stato di abbandono del complesso.

L'opificio, sebbene sia in stato di abbandono per cessazione di attività, presenta uno stato conservativo buono per la parte strutturale dovuto principalmente alle qualità intrinseche del sistema costruttivo del tipo prefabbricato, fatiscente per quanto riguarda le opere di finitura e i servizi principalmente per la mancanza di opere di manutenzione e per lo stato di abbandono nel quale versa.

L'opificio confina a Nord con proprietà particella 1033, 1963 e 1534, a Est con strada comunale Canale, a Sud con particella 1871 e ad Ovest con particella 689.

Al momento del sopralluogo, gli immobili sono nella disponibilità della
XXXXXXXXXXXX.

L'opificio è stato realizzato con concessione di costruzione n.25 del 26.06.1993, variante n.45 del 03.11.1993, la denuncia dei calcoli strutturali è stata effettuata il 11.08.1993 al N.37453 integrazione del 24.01.1994 al N.37453I, la relazione a strutture ultimate è stata depositata al n.37453 il 29.11.1994, il Certificato di Collaudo delle Strutture è stato depositato il 12.04.1995 N.37453. In seguito all'ultimazione lavori è stata presentata richiesta di Certificato di Agibilità in data 17.03.2010 prot.1860 a seguito del quale è stato rilasciato Certificato di agibilità N.05 del 19.03.2010. Le certificazioni di conformità degli impianti idrici ed elettrici alle normative vigenti in materia (legge 46/90) e il certificato di regolare allaccio alle reti pubbliche sono stati depositati ed allegati alla richiesta del Certificato di Agibilità, non è previsto Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod ed int.

Dalle indagini effettuate è emersa la conformità tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali, e gli elaborati grafici allegati al certificato di agibilità della costruzione. Sono state realizzate delle tettoie con strutture in ferro sulla parte posteriore prive di autorizzazione, per tali strutture non vi è possibilità di avvalersi di sanatorie e pertanto dovranno essere rimosse.

La costruzione ricade, come previsto dallo strumento urbanistico attualmente in vigore PRG, in zona PIP "Piano Insediamento Produttivo" D2 dove sono consentiti interventi su manufatti esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione.

L'unità immobiliare individuata alla Particella 1706 con destinazione D/1 è comprensiva della costruzione principale dei piazzali e delle aree esterne dei muri di contenimento dei cancelli d'ingresso.

L'opificio è di proprietà di xxxxxxxxxxxx, realizzato dalla proprietà su fondo individuato nel NCT al foglio 8 Particella 1025 a seguito di atto di trasferimento il 11.11.1993 R.Gen.14572 R.Part.3561 dal Comune di Montemiletto. In data 02.08.2011 con nota di trascrizione del 04.08.2011 R.Gen.14086 R.Part.11458 l'immobile è stato venduto dalla xxxxxxxxxxxx al signor xxxxxxxxxxxx, con annotazione alla trascrizione del 31.12.2012 R.Gen.22508 R.Part.2057 veniva trascritta domanda giudiziale a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx, con annotazione alla trascrizione del 01.02.2018 R.Gen.1708 R.Part.153 veniva dichiarata l'inefficacia totale della trascrizione, con ulteriore annotazione del 20.08.2018 R.Gen.13695 R.Part.1228 viene formalizzata la risoluzione di quanto stipulato.

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Legale a favore di Equitalia Avellino Spa iscritta il 09.07.2007 R.Gen.14572 R.Part.3561 contro xxxxxxxxxxxx.
- Decreto ingiuntivo a favore di V xxxxxxxxxxxx trascritto il 21.01.2020 R.Gen.1935 R.Part.1618.
- Ipoteca Giudiziale a favore di xxxxxxxxxxxx iscritta il 20.03.2019 R.Gen.4108 R.Part.329 contro xxxxxxxxxxxx.

L'immobile è stato valutato attraverso una media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in €.293.134,00. Nella zona posteriore è disposta una tettoia da rimuovere i costi per la demolizione e lo smaltimento sono stati determinati in €.4.000,00 per cui avremo €.293.134,00 - €.4.000,00 = €.289.134,00 che arrotondato è pari a **€.289.000,00**.

C.T.U.

Arch. Follo Michele