

**Pirone**studiotecnico



consulenza tecnica - amministrazione immobili  
topografia - catasto - conservatoria - grafica

**geom. roberto pirone**

via f.lli bisogno 41/b - 83100 avellino - tel. +39.334.8627184 - P. IVA n.: 02306380649

roberto@pirone.it - www.pirone.it

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Tribunale di Avellino – Sezione Fallimentare**

**Fallimento [REDACTED] . 11/2004**

**G.Es. Dott. F.P. Feo**

**ORIGINALE**



## INDICE GENERALE

1.	Incarico .....	4
2.	Accertamenti e sopralluoghi .....	5
2.1.	Accertamenti presso il Genio Civile di Avellino.....	6
2.2.	Accertamenti presso il Comune di Calitri .....	6
2.3.	Accertamenti presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino.....	7
2.4.	Accertamenti presso la C.RR.II. di Avellino .....	8
	Trascrizioni a favore:.....	9
	Trascrizioni contro: .....	10
3.	Descrizioni dei luoghi.....	11
4.	Individuazione dei lotti di vendita .....	13
4.1.	Lotto 001.A – Locali commerciali piano terra (fabbricato per civile abitazione). .....	13
4.2.	Lotto 002.A – Appartamento residenziale primo piano.....	13
4.3.	Lotto 003.A – Appartamento residenziale secondo piano. ....	14
4.4.	Lotto 004.A – Locali deposito terzo piano (sottotetto). ....	14
4.4.	Lotto 005.A – Officina meccanica e terreno seminativo. ....	15
5.	Stima.....	16
5.1	Stima Lotto 001 – Locali commerciali piano terra (fabbricato per civile abitazione). ....	16
5.2	Stima Lotto 002 – Appartamento residenziale primo piano.....	17
5.3	Stima Lotto 003 – Appartamento residenziale secondo piano. ....	18
5.3	Stima Lotto 004 - Locali deposito terzo piano (sottotetto).....	19
5.3	Stima Lotto 005 – Officina meccanica e terreno seminativo. ....	19
6.	Conclusioni.....	21



## ELABORATO PERITALE INFORMATIZZATO

Procedura di stima informatizzata prodotta con l'ausilio del software "Tribù Office 3" della software house "Heimdall Studio" .....	22
ALLEGATO A - Documentazione fotografica .....	50
ALLEGATO B01 - Ispezione Ipotecaria premeccanizzata (1957 - 1980).....	62
ALLEGATO B02 - Compravendita del 27.05.1972. Atto Notaio Cestone di Calitri. ....	65
ALLEGATO B03 - Compravendita del 09.04.1973. Atto Notaio Cestone di Calitri. ....	69
ALLEGATO B04 - Compravendita del 18.07.1980. Atto Notaio Cestone di Calitri. ....	75
ALLEGATO B05 - Ispezione Ipotecaria meccanizzata (1980 - 2009) .....	84
ALLEGATO B06 - Nota di Trascrizione 5101/4689 del 29.04.1983.....	87
ALLEGATO B07 - Nota di Trascrizione 13078/11625 del 16.10.1984 .....	91
ALLEGATO C01 - Estratto di mappa catastale.....	95
ALLEGATO C02 - Certificati catastali storici .....	97
ALLEGATO C03 - Visure catastali.....	100
ALLEGATO C04 - Planimetrie catastali.....	111
ALLEGATO D01 - Attestazione Urbanistica UTC Comune di Calitri.....	118
ALLEGATO D02 - Concessione Edilizia n. 20 del 26.02.1979 .....	121
ALLEGATO D03 - Concessione Edilizia in variante n. 47 del 11.11.1980 .....	126
ALLEGATO D04 - Certificato di Destinazione Urbanistica .....	131
ALLEGATO D05 - Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28.02.1985 n. 47....	138
ALLEGATO E01 - Genio Civile: Copia documenti di cui al deposito n. 3491 del 11.07.1983.....	146
ALLEGATO F01 - Elaborati grafici, relazioni e documentazione tecnica reperita relativa al capannone adibito ad Officina Meccanica. ....	233



## 1. Incarico

Il sottoscritto geom. Roberto PIRONE, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Avellino con il numero 2849, con provvedimento dell'ill.mo G.D. Fallimento [REDACTED] (n. 11/200) Dott.ssa M. L. D'ORSI dell' 08.05.2007, comunicato al sottoscritto con Raccomandata a mani del 12.10.2007 dal Curatore Avv. Daria DATTOLO, veniva nominato C.T.U. per la valutazione dei cespiti immobiliari acquisiti all'attivo fallimentare, siti in Calitri, alla Via Circumvallazione 34.



## 2. Accertamenti e sopralluoghi

Per poter adempiere al mandato conferitogli, l'esperto ha effettuato in data 20 dicembre 2007, un sopralluogo presso i luoghi oggetto di stima e dare così inizio alle operazioni peritali. In tale occasione ha eseguito un dettagliato rilievo fotografico (cfr. all. A: foto da Foto001 a Foto029) riprendendo ogni particolare necessario per illustrare lo stato dei luoghi.

**I cespiti immobiliari acquisiti all'attivo fallimentare, siti in Calitri, alla Via Circumvallazione 34, risultano essere:**

- un fabbricato per civile abitazione
- un fabbricato adibito ad officina meccanica
- una corte comune ai due fabbricati
- un terreno seminativo

Oltre ad una ricognizione dei luoghi per verificare l'esatto posizionamento dei due corpi di fabbrica oggetto di stima, il CTU ha provveduto ad una quantificazione sommaria del costruito ad una verifica dello stato di conservazione delle strutture realizzate e ad una verifica dello stato di occupazione degli immobili.

Ha inoltre verificato presso il Genio Civile di Avellino il formale e corretto deposito degli elaborati di calcolo strutturale dei due corpi di fabbrica e la presenza di tutti gli elaborati grafici.

Le operazioni di accertamento presso l'Agenzia del Territorio di Avellino e presso il Comune di Calitri hanno richiesto lunghi approfondimenti e complicate ricerche negli archivi dei suddetti enti.

La mancata individuazione della particella 730 nel foglio di mappa catastale n. 49 del Comune di Calitri e l'assoluta mancanza di documenti relativi al corpo di fabbrica presente sulla particella 369 in cui viene [REDACTED] senza alcun titolo, attività di Officina Meccanica, ha determinato un prolungamento dei tempi necessari alla redazione della presente relazione.

Ulteriori rallentamenti sono imputabili alla tardiva definizione della situazione urbanistica, da parte dell'UTC del Comune di Calitri, relativamente al fabbricato destinato ad Officina Meccanica.



## 2.1. Accertamenti presso il Genio Civile di Avellino

Presso il Genio Civile di Avellino, con istanza formale acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 783987, avente per oggetto "Richiesta di accesso ai documenti amministrativi "copia documenti di cui al deposito n. 3491 del 11.07.1983, Comune di Calitri" il sottoscritto ha provveduto a visionare il fascicolo ed a copiare i seguenti elaborati che allega alla presente (Allegato E01):

1. Denuncia di deposito
2. Scheda di sintesi delle caratteristiche dell'opera
3. Nomina collaudatore
4. Relazione tecnica illustrativa
5. Risultati delle analisi geotecniche
6. Calcoli strutturali
7. Elaborati grafici di progetto: Piante, prospetti e sezioni

Tutti gli elaborati prodotti riguardano esclusivamente il fabbricato in c.a. per civile abitazione di tre piani fuori terra.

Nessuno elaborato è stato mai presentato per il capannone adibito ad autofficina.

## 2.2. Accertamenti presso il Comune di Calitri

Gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calitri hanno riguardato la presenza di licenze edilizie relative ai due corpi di fabbrica, la presenza di eventuali varianti e la verifica delle norme urbanistiche riguardanti la zona di territorio su cui insistono gli stessi fabbricati.

Da tali accertamenti è emerso:

- 1 che la particella 369 è stata edificata giuste concessioni edilizie nr. 20 del 26.02.1979 (Allegato D02) e n. 47 del 11.11.1980 (Allegato D03).



2. che le particelle catastali interessate dal fallimento [REDACTED] (Comune di Calitri, Fg. 49, p.lle 369 e 730) ricadono, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, in zona "ER1" (zona di espansione rada 1) (Allegato D04).

#### **ZONA DI ESPANSIONE RADA - Zona di espansione rada 1**

*Le aree costituenti l'espansione residenziale rada a completamento degli abitati sono dichiarate zone di espansione rada 1, la quale è destinata a complessi residenziali secondo le condizioni generiche del presente Regolamento e quelle specifiche indicate alla riga G) sia della tabella urbanistica che di quella edilizia, oltre che del presente articolo.*

*La zona in sigla è indicata con ER1. In essa l'edificazione è concessa sia per i singoli lotti sia per maggiori aree contenute in lottizzazioni convenzionate sotto il coordinamento dell'Amministrazione. Per aree di estensione superiori di una volta alla minima area di intervento (colonna 12 della tabella edilizia) è prescritta la lottizzazione convenzionata secondo quanto disposto agli artt. 17), 18), 19), 20) Capo I° al titolo II° del presente regolamento.*

*Le lottizzazioni convenzionate sono di massima articolate in vari complessi urbanistici ed architettonici che si individuino, con la concentrazione delle masse edilizie, delle aree a verde e delle parti delle aree di pertinenza destinate a giardino, e nel contempo evitino l'attraversamento di dette aree da parte di allacciamenti viari.*

*Le costruzioni sono prescritte su tre piani dei quali uno di superficie utile pari alla metà dell'area di sedime. Il tipo di edilizia è a palazzina, tuttavia è concessa la riunione dei volumi in fabbricati in linea, a condizione che la lunghezza complessiva della fronte non superi i ml. 50.*

3. che la zona in cui ricadono le due particelle è densamente urbanizzata;
4. che le linee guida predisposte dal Consiglio Comunale per la predisposizione del futuro PUC prevedono la salvaguardia del costruito esistente a prescindere dalle zone urbanistiche in cui ricade attualmente;
5. che in data 31/12/1986 è stata presentata al Comune di Calitri di [REDACTED] [REDACTED] na Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, protocollata al n. 512/86 RIS, n. progressivo 0521507609.

### **2.3. Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino**

Gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino hanno riguardato la verifica della ditta catastale ed il corretto posizionamento in mappa dei beni oggetto di stima.



E' risultato che:

1. I corpi di fabbrica risultano inseriti nella mappa del Fg. 49 del Comune di Calitri, p.lla 369.
2. La particella 730 non risulta inserita in mappa. Indagini storiche approfondite presso l'Agenzia del Territorio e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari hanno permesso l'individuazione della particella 730 come derivata della 367.  
La particella 367 pur avendo una consistenza di circa 175 mq risulta avere una superficie grafica (in mappa) pari a circa 350 mq. Evidentemente il frazionamento rilevato sui microfilm dell'archivio storico catastale risalente al gennaio del 1958 (Allegato C02) che ha suddiviso la particella 367 in due particelle di pari consistenza (175 mq) non è stato mai riportato in mappa.
3. Nel censuario del Catasto Terreni del Comune di Calitri, la particella 639 del Fg. 49 risulta essere "Ente Urbano". La particella 730 del Fg. 49 risulta essere "seminativo di prima classe" ed intestata alla ditta "██████████ CON SEDE IN AVELLINO".
4. Nel censuario del Catasto Fabbricati del Comune di Calitri i subalterni della particella 369 sono intestati a ██████████ SOCIETA' PER AZIONI SEDE (AV) VIA TAGLIAMENTO N.41". I subalterni derivano da "COSTITUZIONE del 23/11/1993 n. 328 .1/1993 in atti dal 02/10/1998 CON CLS ESEGUITO AL TAVOLO IL 22 08 98". Essi sono:

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita	Piano
49	369	3		C/1	2	146 mq	4073	2.118,82	T-S1
49	369	4		C/3	2	170 mq	4073	518,01	T
49	369	5		A/2	U	6 vani	4073	464,81	1
49	369	6		A/2	U	7 vani	4073	542,28	2
49	369	7		C/2	1	106 mq	4073	164,23	3

#### 2.4. Accertamenti presso la C.RR.II. di Avellino

Gli accertamenti presso la C.RR.II. di Avellino hanno prodotto una verifica dei titoli di provenienza relativi alle particelle 369 e 730 del Fg. 49 del Comune di Calitri finalizzata alla corretta







Trascrizioni contro:

3. Riguardante 13078 11625 16.10.1984 Soc. S.A.T.I.: Vendita

*(Allegato B07) Atti per Notar Edgardo Pesiri di Altavilla Irpina in data 08.10.1984, n. 6989 del Repertorio, ed in data 10.10.1984, n. 6996 del Repertorio. Con tali atti il [REDACTED] ha venduto per L. 79.000.000 alla società S.A.T.I. - "Società Automobili Turismo Industriali S.p.a." con sede in Avellino, il seguente immobile sito in Calitri alla contrada Convento: appezzamento di terreno esteso catastalmente mq. 805, con entro stante piccolo corpo di fabbrica in corso di costruzione, esistendone attualmente il piano terra per la struttura in cemento armato e la tompagnatura esterna nonché il primo piano per la sola struttura di cemento armato (il detto fabbricato è composto secondo i grafici di progetto di cui alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Calitri il 26.02.1980, n. 20 di concessione, nonché a successiva concessione in variante rilasciata dallo stesso Sindaco il giorno 11.11.1980, n. 47, di concessione, da piano terra, primo piano, secondo piano e copertura);... nel NCT in parte in p.ta 6675, Fg. 49, p.lla 369 per a. 6.30... ed in parte p.ta 8995, Fg.49, p.lla 730, esso intero terreno. Con precisazione che col cennato primo atto il descritto immobile è stato alienato da [REDACTED] Benevento, 02.03.1941) quest'ultimo accettante non per sé ma per persona fisica o giuridica da dichiarare entro tre giorni dalla data dell'atto medesimo; col secondo atto nominato, poi, il dett [REDACTED] cingliendo la riserva di nomina fatta nell'atto dell'08.10.1984 predetto, ha dichiarato di aver effettuato l'acquisto, con effetto ex tunc, in nome e per conto della società [REDACTED] [REDACTED] on sede in Avellino, che a mezzo del legale rappresentante [REDACTED] (Benevento, 20.05.1911), ha accettato.*



### 3. Descrizioni dei luoghi.

I luoghi oggetto di perizia sono costituiti da due terreni, censiti nel Fg. 49 del NCT del Comune di Calitri con le p.lle 369 e 730.

La p.lla 369 confina a nord con la p.lla 706, ad est con la Via Circumvallazione (SS. 399), a sud con la p.lla 368 e ad ovest con la p.lla 730 che non risulta essere riportata in mappa.

Ha una superficie nominale catastale di 630 mq (a. 06.30) ed una superficie reale definita perimetralmente da una recinzione metallica, di mq 738. Su tale superficie insistono due corpi di fabbrica costruiti in aderenza l'uno all'altro: un fabbricato per civile abitazione di tre piani fuori terra più sottotetto ed un capannone industriale adibito ad officina meccanica.

Il fabbricato per civile abitazione occupa una superficie di mq 165.00 mentre il capannone industriale occupa una superficie di circa mq 170.00. La restante superficie è attualmente utilizzata come parcheggio a servizio dello stabile e

La p.lla 730 è libera da manufatti e vegetazione e confina a nord con la partcella 706 ad est con la p.lla 367 a sud con strada comunale e ad ovest in parte con la p.lla 369 ed in parte con la p.lla 368.

I fabbricati realizzati in conglomerato cementizio armato risultano completi nelle rifiniture esterne.

Il fabbricato per civile abitazione presenta dei locali commerciali al piano terraneo occupati da scarti di officina (pezzi meccanici, pneumatici usurati e due autovetture da rottamare), un appartamento al piano primo, libero, non rifinito nella pitturazione, completo di servizi igienici, pavimenti e caldaia murale, un appartamento al piano secondo, della stessa estensione del precedente, occupato dalla ██████████ completo in tutte le rifiniture, ed un sottotetto rifinito con pavimenti in monocottura e rivestimenti a parete in ceramica e intonaco grezzo. Il sottotetto composto da due vani non abitabili con accessi indipendenti dal vano scala, presenta gravi problemi di infiltrazioni d'acqua piovana ed è utilizzato ██████████ come deposito.



Il capannone industriale posto alle spalle del fabbricato per civile abitazione (in aderenza al lato ovest) presenta una copertura a campata unica. Al suo interno vi si svolge un attività di officina meccanica con l'ausilio di due ponti auto ed attrezzature meccaniche di vario tipo.



## **4. Individuazione dei lotti di vendita**

Gli immobili individuati sono funzionalmente autonomi ed indipendenti l'uno dall'altro. Questo consente di definire dei lotti di vendita separati così composti.

### **4.1. Lotto 001.A – Locali commerciali piano terra (fabbricato per civile abitazione).**

#### **P.lla 369 sub. 3.**

I locali commerciali a piano terra hanno una altezza di mt. 3.30, sono dotati di un bagno privo di areazione naturale di mq 3.00 ed un locale ad uso ufficio di mq. 7.00. La rimanente superficie di mq. 117.00 è stata utilizzata come deposito ed esposizione di autovetture e dispone di due ampie vetrine lato strada (Via Circumvallazione).

Annessa ai locali commerciali c'è una cantina di 25.00 mq con altezza di mt 1.95 il cui accesso è posto all'interno del vano scala che conduce agli appartamenti ed ai locali deposito del sottotetto.

L'area antistante adibita a parcheggio è da ritenersi comune agli appartamenti e quindi non ad uso esclusivo di una ipotetica attività commerciale. La particella 369 su cui insistono i due edifici è interamente recintata con muri di conglomerato cementizio armato sui lati nord e sud e con una struttura metallica dotata ingresso carrabile e cancello scorrevole sul lato ovest (fronte via Circumvallazione).

### **4.2. Lotto 002.A – Appartamento residenziale primo piano.**

#### **P.lla 369 sub. 5.**

L'appartamento al primo piano si presenta incompleto nelle rifiniture comunque di tipo economico. Le pareti sono da tinteggiare, i rivestimenti della cucina sono incompleti ed il mancato



utilizzo dalla data di realizzazione impone una manutenzione straordinaria ad infissi ed impianti. L'altezza interna è di mt. 2.90 con una superficie abitabile complessiva di circa mq. 150.00 più balconi. Gli ambienti che lo compongono sono: Cucina abitabile con balcone, bagno di servizio, soggiorno/pranzo con ampio balcone, due camere da letto con finestra, una camera da letto con balcone in comune con l'adiacente ambiente studio, bagno patronale ed ampio disimpegno.

#### **4.3. Lotto 003.A – Appartamento residenziale secondo piano.**

##### **P.lla 369 sub. 6.**

L'appartamento al secondo piano si presenta completo nelle rifiniture di tipo economico (pavimenti in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate), ha un'altezza di mt. 2.90 ed una superficie abitabile complessiva di circa mq. 150.00 più balconi. Gli ambienti che lo compongono sono: Cucina abitabile con balcone, bagno di servizio, soggiorno/pranzo con ampio balcone, due camere da letto con finestra, una camera da letto con balcone, bagno patronale ed ampio disimpegno.

#### **4.4. Lotto 004.A – Locali deposito terzo piano (sottotetto).**

##### **P.lla 369 sub. 7.**

I locali del sottotetto hanno una superficie complessiva di circa 106.00 mq. Trattandosi di sottotetto non abitabile le altezze variano da un massimo di mt 2.35 ad un minimo di mt. 0.40. Sono dotati di un bagno, di ampio terrazzo e di pavimenti in monocottura di ceramica. La maggior parte degli ambienti è praticabile mentre si segnalano gravi infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura insufficientemente protetta da una precaria guaina bituminosa.



I locali sottotetto hanno due porte d'accesso dal vano scala. Una porta da su un ambiente di circa mq. 25 la cui altezza varia da mt. 2.35 a mt 0.40. L'altra porta da su un ambiente articolato in 2 camere ed un bagno e due vani tecnici la cui altezza massima è di mt 1.40.

#### **4.4. Lotto 005.A – Officina meccanica e terreno seminativo.**

##### **P.lla 369 sub. 4 e p.lla 730.**

Il fabbricato contenente l'Officina meccanica è stato costruito in aderenza all'edificio per civili abitazioni ed ha una superficie utile di circa 170,00 mq. Di tale corpo di fabbrica non esiste traccia presso il Genio Civile ne presso il Comune di Calitri tuttavia risulta debitamente accatastato. L'UTC del Comune di Calitri ha comunque attestato che l'insieme degli immobili insistenti sulla particella 369 "sono oggetto della concessione edilizia rilasciata in data 26.02.1979, nr. 20 e della concessione edilizia in variante rilasciata in data 11.11.1980, nr. 47". (Allegato D01)

All'interno del capannone a campata unica esiste un bagno ed un piccolo ufficio.

Alle spalle del suddetto fabbricato è situata una fascia residuale della p.lla 369, graffiata al fabbricato, pavimentata a cemento su cui insiste una tettoia adibita a deposito olii.

Ad est della descritta fascia residuale della p.lla 369, è situata la p.lla 730. Tale particella, censita catastalmente come terreno seminativo e nel Piano di Fabbricazione del Comune di Calitri come Zona di espansione rada ER1, ha una superficie catastale di mq 175,00, un fronte di circa ml. 38,30 ed una profondità di circa ml 4,50. Confina ad est con la p.lla 367 a nord con la p.lla 706 ed a sud con strada comunale. La dimensioni della p.lla 730 la rendono difatti inedificabile in relazione al rispetto dei confini previsti dal citato Piano di Fabbricazione. Risulta pertanto opportuno inserirla in questo lotto affinché l'officina meccanica possa avere un accesso indipendente dal resto del fabbricato per civili abitazioni ed uno spazio destinato allo stoccaggio di pezzi di ricambio o ad area di manovra che possa sollevare da tali funzioni la corte della p.lla 369 identificata con il sub.1.



## 5. Stima

Gli immobili vengono valutati come se fossero liberi.

Un'indagine di mercato nella zona di Calitri e paesi limitrofi ha evidenziato i seguenti prezzi medi di mercato:

- fabbricati ad uso civile abitazione posti nell'immediata periferia del centro di Calitri, €.  
650,00/mq
- attività commerciali: €.  
600,00/mq (laboratori ed attività artigianali).

### 5.1 Stima Lotto 001 – Locali commerciali piano terra (fabbricato per civile abitazione).

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali obsoleti) = 0,95

Condizioni estrinseche (zona) = 0,90

Mercato (vetrine, fronte strada e dimensione) = 0,90

Stato complessivo del fabbricato = 0,98

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,95 * 0,90 * 0,90 * 0,98 = 0,75$$

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale relativo al nostro bene pari a:

$$V = € 600,00 * 0,75 = € 450,00$$

Applicando alle superfici avremo un valore globale pari a:

- Locali commerciali Mq. 127,00 al 100% = Mq. 127,00





- Cantina Mq. 25,00 al 50% = Mq. 12,50

**Complessivamente Mq. 139,50**

$V = \text{mq. } 139,50 * \text{€./mq. } 450,00 = \text{€. } 62.775,00,$

arrotondato per effetto commerciale a **€. 63.000,00(sessantatremila/00).**

## 5.2 Stima Lotto 002 – Appartamento residenziale primo piano.

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali obsoleti) = 0,95

Condizioni estrinseche (zona) = 0,90

Coefficiente di piano (senza ascensore) = 0,90

Incidenza lavori di ristrutturazione = 0,90

Stato complessivo del fabbricato = 0,98

Coefficiente globale pari a:

$KT = 0,95 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 0,98 = \mathbf{0,68}$

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale relativo al nostro bene pari a:

$V = \text{€ } 650,00 * 0,68 = \text{€. } 442,00$  arrotondato a **€. 450,00**

Applicando alle superfici avremo un valore globale pari a:

- Abitazione Mq. 150,00 al 100% = Mq. 150,00

- Balconi Mq. 22,00 al 50% = Mq. 11,00

**Complessivamente Mq. 161,00**

$V = \text{mq. } 161,00 * \text{€./mq. } 450,00 = \text{€. } 72.450,00$



arrotondato per effetto commerciale a **€. 72.000,00 (settantaduemila/00)**.

### 5.3 Stima Lotto 003 – Appartamento residenziale secondo piano.

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali obsoleti) = 0,95

Condizioni estrinseche (zona) = 0,90

Coefficiente di piano (senza ascensore) = 0,95

Incidenza lavori di ristrutturazione = 0,95

Stato complessivo del fabbricato = 0,98

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,95 * 0,90 * 0,95 * 0,95 * 0,98 = 0,76$$

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale relativo al nostro bene pari a:

$$V = € 650,00 * 0,76 = €. 494,00 \text{ arrotondato a } €. 500,00$$

Applicando alle superfici avremo un valore globale pari a:

- Abitazione Mq. 150,00 al 100% = Mq. 150,00

- Balconi Mq. 22,00 al 50% = Mq. 11,00

**Complessivamente Mq. 161,00**

$$V = \text{mq. } 161,00 * €./\text{mq. } 500,00 = €. 80.500,00 \text{ (ottantamilacinquecento/00)}$$

arrotondato per effetto commerciale a **€. 81.000,00(ottantunomila/00)**.



### 5.3 Stima Lotto 004 - Locali deposito terzo piano (sottotetto).

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali obsoleti) = 0,95

Condizioni estrinseche (zona) = 0,90

Coefficiente di piano (senza ascensore) = 0,80

Incidenza lavori di ristrutturazione = 0,95

Stato complessivo del fabbricato = 0,98

Coefficiente globale pari a:

$KT = 0,95 * 0,90 * 0,80 * 0,95 * 0,98 = 0,64$

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale relativo al nostro bene pari a:

$V = € 650,00 * 0,64 = € 416,00$  arrotondato a **€ 400,00**

Applicando alle superfici avremo un valore globale pari a:

Locali sottotetto Mq. 106,00 al 50% = Mq. 53,00

$V = \text{mq. } 53,00 * €./\text{mq. } 400,00 = € 21.200,00$

arrotondato per effetto commerciale a **€ 21.000,00 (ventunomila/00)**.

### 5.3 Stima Lotto 005 – Officina meccanica e terreno seminativo.

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di



merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali obsoleti) = 0,95

Condizioni estrinseche (zona) = 0,95

Coefficiente di sicurezza (mancato deposito calcoli strutturali) = 0,80

Incidenza lavori di ristrutturazione = 0,95

Stato complessivo del fabbricato = 0,98

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,95 * 0,90 * 0,80 * 0,95 * 0,98 = \mathbf{0,64}$$

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale relativo al nostro bene pari a:

$$V = \text{€ } 600,00 * 0,64 = \text{€ } 384,00 \text{ arrotondato a } \mathbf{\text{€ } 400,00}$$

Applicando alle superfici avremo un valore globale pari a:

Locali officina meccanica Mq. 170,00 al 100% = Mq. 170,00

$$V = \text{mq. } 170,00 * \text{€./mq. } 400,00 = \mathbf{\text{€ } 68.000,00 \text{ (sessantottomila/00)}}.$$

Ai fini della valutazione del terreno (p.lla 730) viene considerato un prezzo medio di mercato di euro 15,00/mq, pertanto:

$$V = \text{mq. } 175,00 * \text{€./mq. } 15,00 = \mathbf{\text{€ } 2.625,00 \text{ (duemilaseicentoventicinque/00)}}$$

arrotondato per effetto commerciale a  $\mathbf{\text{€ } 3.000,00 \text{ (tremila/00)}}.$

$$V \text{ totale del lotto} = \mathbf{\text{€ } 68.000,00 + 3.000,00 = \text{€ } 71.000,00 \text{ (settantantunomila/00)}}.$$



## 6. Conclusioni

La stima dei due corpi di fabbrica è stata realizzata con il metodo sintetico bilanciato da coefficienti di merito. I valori medi di mercato sono stati raccolti presso agenzie immobiliari di Calitri e Lioni e bilanciati con i valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Provincia: Avellino - Comune: Calitri - Semestre: 2° 2008 - Zona: C1 / Semicentrale / Via Pittoli - Via Circumvallazione).

I lotti di vendita individuati sono 5 (A - B - C - D - E) ed insistono tutti su un area comune indivisibile. Su tale area, comune a tutti gli immobili, vanteranno diritti, in ragione di tabelle millesimali a farsi, tutti i futuri proprietari dei beni posti in vendita.

Si segnala inoltre che presso l'UTC del Comune di Calitri è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, assunta al prot. in data 31.12.1986, n. 512/86 bis non ancora passata al vaglio del personale competente e quindi ancora sospesa.

La stima dei 5 Lotti identificati è così sintetizzabile:

<b>Lotto 001</b> - Locali commerciali piano terra (fabbricato per civile abitazione).	<b>€.</b> 63.000,00
<b>Lotto 002</b> - Appartamento residenziale primo piano.	<b>€.</b> 72.000,00
<b>Lotto 003</b> - Appartamento residenziale secondo piano.	<b>€.</b> 81.000,00
<b>Lotto 004</b> - Locali deposito terzo piano (sottotetto).	<b>€.</b> 21.000,00
<b>Lotto 005</b> - Officina meccanica e terreno seminativo.	<b>€.</b> 71.000,00

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Avellino, 01 ottobre 2009

Geom. Roberto Pirone