

Arch. Carmine De Vita

Tribunale di Avellino

G.E. Gaetano Guglielmo

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura di Esecuzione Immobiliare
tra
_____ contro _____

RELAZIONE OSCURATA

Rif. N.R.G.E __/2019

Il CTU

Arch.Carmine De Vita

1. Incarico

Il sottoscritto Arch. Carmine De Vita, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Avellino al n. 692, con ordinanza dell'ill.mo Giudice Dott.re Guglielmo Gaetano, veniva nominato il 13.05.2019 esperto nella procedura di esecuzione immobiliare N.R.G.E 13/2019 promossa da _____ **contro** _____ ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

2. Prolegomeni alla relazione di stima – Sopralluoghi e accertamenti

Prima di procedere alla parte descrittiva ed estimativa dei beni di che trattasi, oggetto della presente perizia, si ritiene necessario riepilogare che per esperire le indagini affidategli dall'ill.mo G.E. si è proceduto ad effettuare:

- a. controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c
avviso al debitore
- b. Comunica di sopralluogo alle parti per il giorno 23.09.2019, posticipato a causa di impegni del sig. _____, previa comunicazione telefonica, per il giorno 30 settembre 2019 presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati in _____, alla Via _____:
 - Avv. _____ quale legale della _____ del lavoro
 - sig. _____
 - _____

Il giorno 23.09.2019, alle ore 10.00, il sottoscritto effettuava sopralluogo alla presenza continua del sig. _____ le operazioni peritali sono proseguite il giorno 07 ottobre 2019 alle ore 15.00, in _____ (AV), _____, Via _____.

3. Sopralluoghi e accertamenti

Le operazioni peritali sono state effettuate al fine di reperire tutti i dati necessari a determinare il valore dei beni oggetto di perizia e la rispondenza all'atto del pignoramento.

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di:

- a.** _____, snc (_____), _____ (AV), **Piano** ___, Foglio n. ___, p.lla _____ sub. **94**, classe C/2 – mq 29.00 Magazzini e locali Deposito, proprietà 1/1 _____, _____ 02/04/1_____
- b.** _____ (_____), _____ (AV), **Piano** ___, Foglio n. ___, p.lla _____ sub. ___, classe C/2 – mq 17.00 Magazzini e locali Deposito proprietà 1/1 _____, _____ 02/04/1_____
- c.** _____ (_____), _____ (AV), **Piano** ___, Foglio n. ___, p.lla _____ sub. ___, classe C/6 Stalle, mq 35.00 scuderie, rimesse autorimesse proprietà 1/1 _____, _____ 02/04/1_____
- d.** _____ (_____), _____ (AV), **Piano** ___, Foglio n. ___, p.lla _____ sub. ___, classe C/6, mq 22.00 Stalle, scuderie rimesse autorimesse proprietà 1/1 _____ 02/04/1_____
- e.** _____ (_____), _____ (___), **Piano** ___, Foglio n. ___, p.lla _____ sub. ___, classe C/6, mq 22.00 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse proprietà 1/1 _____ 02/04/1_____

-
- f.** località _____ (AV), foglio n. __, particella _____, PT, Cat. C/2, Magazzino Deposito, mq 41,00 proprietà 1/1 _____02/04/1_____
- g.** località _____, ____ (AV), foglio n. __, particella _____, P.S1, sub. __, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse mq 22.00 proprietà 1/1 _____02/04/1_____
- h.** località _____, ____ (AV), foglio n. __, particella _____, PS1, sub. __, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse mq 27.00 proprietà 1/1 _____02/04/1_____
- i.** località _____, ____ (AV), foglio n. __, particella _____, PS1, sub. __, Cat. Autorimessa, mq 32.00 proprietà 1/1 _____02/04/1_____
- j.** località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, sub. __, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse, PS1, mq 22.00 proprietà 1/1 _____02/04/1955
- k.** località _____, ____ (AV), foglio n. __, particella _____, sub. __, Cat. C/2 Magazzini e locali deposito, PS1, mq 10 proprietà 1/1 _____02/04/1_____
- l.** località _____, ____ (AV), foglio n. __, particella _____, PS1 sub. __, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse, proprietà 1/1 _____02/04/1_____
- m.** località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, P2, sub. __, Cat. A2 Abitazione di tipo civile proprietà 1/1 _____02/04/1_____

In considerazione della consistenza immobiliare la stessa verrà suddivisa in lotti così costituiti:

Lotto n. 1

- Via _____ (_____), _____ (AV), **Piano** ____, Foglio n. __, p.la _____ sub. ____, classe C/6 Stalle, mq 35.00 scuderie, rimesse autorimesse proprietà 1/1 _____ 02/04/1_____

Lotto n. 2

- Via _____ n. __ (_____), _____ (____), **Piano S1**, Foglio n. __, p.la _____ sub. ____, classe C/6, mq 22.00 Stalle, scuderie rimesse autorimesse proprietà 1/1 _____ 02/04/1_____

Lotto n. 3

- Via _____ n. __ (_____), _____ (AV), **Piano** ____, Foglio n. __, p.la _____ sub. ____, classe C/6, mq 22.00 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse proprietà 1/1 _____ 02/04/1_____

Lotto n. 4

- _____, snc (_____), _____ (AV), **Piano** ____, Foglio n. __, p.la _____ sub. ____, classe C/2 – mq 29.00 Magazzini e locali Deposito, proprietà 1/1 _____ 02/04/1_____
- Via _____ snc (_____), Avellino (AV), **Piano** ____, Foglio n. __, p.la _____ sub. ____, classe C/2 – mq 17.00 Magazzini e locali Deposito proprietà 1/1 _____ 02/04/1_____

Lotto n. 5

- località _____(AV), foglio n. __, particella _____, PT, Cat. C/2, Magazzino Deposito, mq 41,00 proprietà 1/1 _____
02/04/1_____

Lotto n. 6

- località _____ , ____ (AV), foglio n. __, particella _____, P2, sub. __, Cat. A2 Abitazione di tipo civile proprietà 1/1 _____
02/04/1_____
- località _____, ____ (AV), foglio n. __, particella _____, P.S1, sub. __, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse mq 22.00 proprietà 1/1 _____
02/04/1_____
- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, sub. __, Cat. C/2 Magazzini e locali deposito, PS1, mq 10 proprietà 1/1 _____
02/04/1_____
- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, sub. __, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse, PS1, mq 22.00 proprietà 1/1 _____
02/04/1_____

Lotto n. 7

- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, PS1, sub. __, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse mq 27.00 proprietà 1/1 _____
02/04/1_____

Lotto n. 8

- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, PS1, sub. __, Cat. Autorimessa, mq 32.00 proprietà 1/1 _____
02/04/1_____

Lotto n. 9

- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, PS1 sub. __, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse, proprietà 1/1 _____
_____02/04/1_____

4. Descrizione dei luoghi: identificazione degli immobili;

Avellino è il Capoluogo di Provincia

Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di un unico fabbricato a blocco, Palazzo _____, prospiciente:

- a. a nord con Via _____
- b. ad est con via _____
- c. ad ovest con Via _____

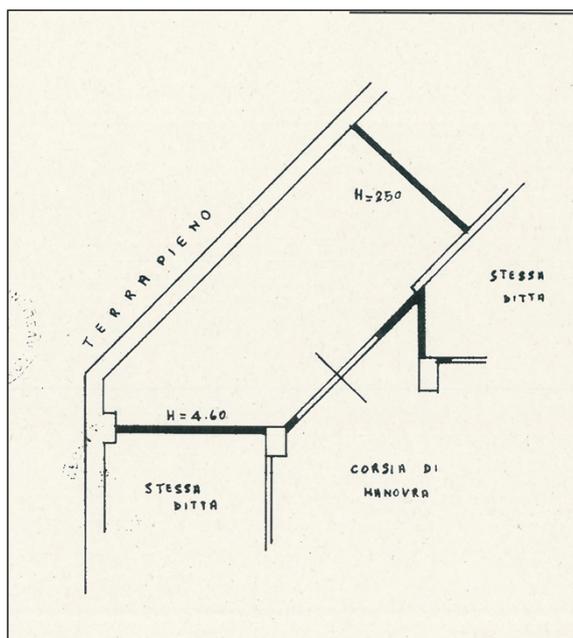
I beni oggetto di esecuzione sono in parte autorimesse con ingresso da Via _____ e parte _____/_____ con ingresso da scala condominiale su Via _____.

Le autorimesse sono ubicate al piano primo sottostrada, l'accesso è consentito da Via _____ mediante rampa comune delimitata da cancello automatizzato.

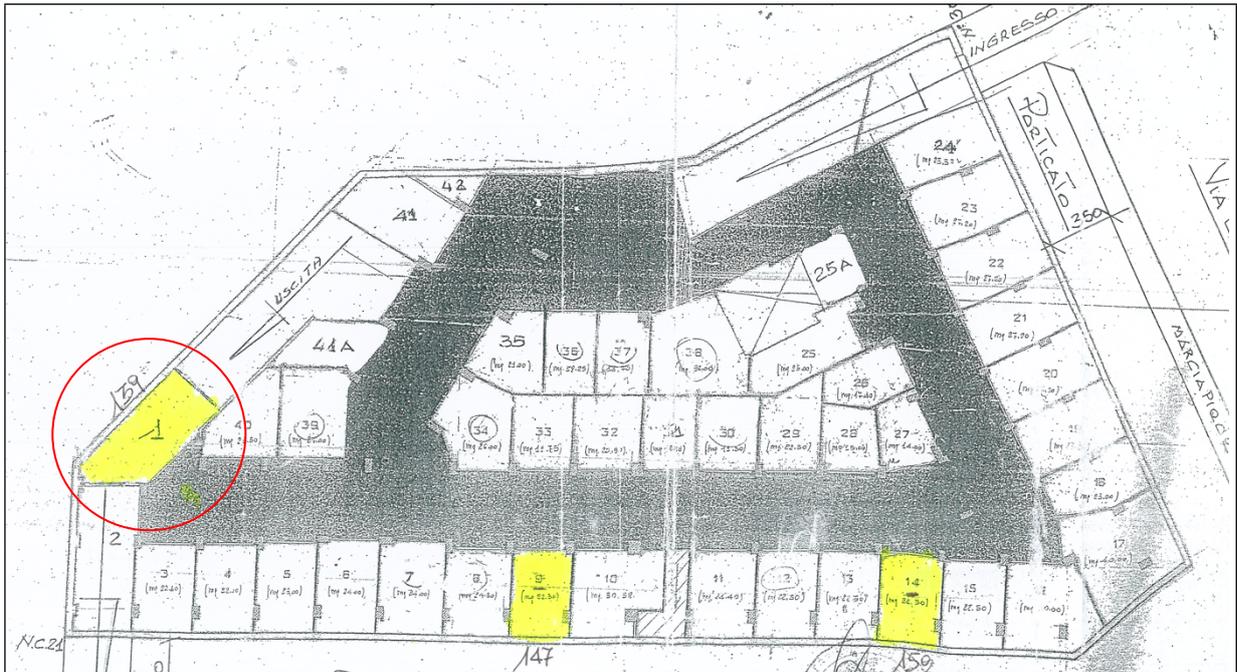
Lotto n. 1

L'autorimessa è individuata dal n. _ sulla pianta del piano interrato, con accesso dalla corsia di manovra, sub ____, confinante con corsia di manovra, locale autorimessa sub. ____ e _____. Delimitata da serranda elettrica, presenta internamente finiture quali: pavimento, intonacatura delle pareti perimetrali e tinteggiatura delle stesse. L'ingresso al piano seminterrato è permesso da Via _____ mentre l'uscita è su Via _____.

In catasto al Foglio n. __, p.lla ____ sub. ____, classe C/6 Stalle, mq 35.00 scuderie, rimesse autorimesse proprietà 1/1 _____
02/04/1_____



Box/Autorimessa	Mq 35.00	Mq 35.00
	Totale	Mq 35.00



Regolarità Urbanistica

Licenza Edilizia n. ___ del 28 Marzo 1963 e per il piano interrato sono state rilasciate due concessioni in sanatoria, nn. ___ e ___/bis rispettivamente del 30 ottobre ___ e del 31 marzo ____, mentre i locali autorimessa sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. _____ del 2 febbraio 2000 con parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco datato __.1., protocollo 1___/M. In data .03.2___ è stato rilasciato certificato di prevenzione incendi n. ___/_____

L'autorimessa, di che trattasi, pur facendo parte del fabbricato _____ con tutte le
aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitù attive e passive se
e come esistenti, con proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, tali per
legge e per destinazione, con le norme, i diritti e gli obblighi derivanti dal
regolamento di condominio dell'intero edificio, trascritto il 22 novembre 1___ al
numero di formalità 1___, nonché al regolamento, relativo al complesso dei
garages al piano seminterrato. Il regolamento di condominio relativo al piano
seminterrato – denominato "Garage _____", ubicato in _____ alla Via
_____ n. _____ è il seguente:

il "garage _____" costituisce un sub condominio del più ampio Condominio dell'edificio in _____ alla _____ n. _____ e n. _____ ed alla Via _____ n. _____, ed è

Via Cremona n.17, 83020 San Michele di Serino (AV)
 cell. 3477568754, email car.devita@libero.it, pec. carmine.devita@archiworldpec.it

composto da n. ___ boxe garage individuati con i n. ___ - ___, da due posti auto aperti, cioè non delimitati da muratura, da un piccolo deposito e da un bagno, quest'ultimo non censito in catasto, nonché dalle due rampe di accesso dalla Via _____ e dalla Via _____ e, infine, dalle corsie dagli spazi di manovra. Sono di proprietà comune a tutti i boxes garages facenti parte del Condominio Garage _____

- la viabilità interna del complesso dai due cancelli di accesso al garage dalle porte di accesso alle singole unità condominiali, ivi compresi gli spazi di manovra, il tutto come meglio evincibile dalla planimetria, che si allega, ove tali aree e tali spazi risultano individuati: cancelli di ingresso, rampe di accesso, locale adibito a servizio igienico, gli impianti di smaltimento delle acque bianche e nere; di illuminazione; di apertura a comando elettrico dei cancelli di ingresso; di segnalazione semaforica; di areazione meccanica; antincendio; elettrico; idrico; di spegnimento automatico a pioggia ed ogni relativo componente.
- è di proprietà esclusiva dei singoli condomini: tutto quanto di pertinenza esclusiva delle singole unità condominiali, niente escluso o accettato e quanto si trova all'interno delle pareti esterne di delimitazione dei singoli boxes garages, ivi comprese le serrande di accesso ai singoli boxes ed i relativi impianti di apertura. Le pareti di delimitazione, che separano i singoli boxes garages di proprietà esclusiva dalle altre unità immobiliari di proprietà esclusiva, saranno di proprietà comune ristretta ai proprietari delle unità immobiliari, dei quali costituiscono delimitazione; tutti gli altri muri e pareti saranno di proprietà comune di tutti i proprietari dei box garage.
- gli spazi e le aree di proprietà comune, nonché le singole unità condominiali sono gravate dalle servitù passive risultanti dal regolamento di condominio dell'edificio, in cui si trova il complesso immobiliare in oggetto, innanzi richiamato, nonché dalle ulteriori servitù di attraversamento di tubi e condotte, costituiti dalle montanti e dalle tubazioni di pertinenza degli impianti (elettrico, di scarico di acque bianche e nere, di riscaldamento, idrico, ecc.) condominiali dell'edificio, nonché dalle ulteriori esistenti servitù

di attraversamento di tubazioni e condotte a favore di singole unità immobiliari di proprietà privata

- tutti i condomini dei garages dovranno concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni. Nessun condominio, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, ed insieme a quelli sulle cose di proprietà esclusiva, nonché all'uso di tutti o di parte dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle spese stesse (art. 1118 cc). Il condominio dovrà notificare all'Amministratore del Condominio il proprio domicilio, in difetto si intenderà domiciliato presso lo stabile, in guisa che sia possibile accedere ai box di sua proprietà e per ispezioni e/o riparazioni. Ciascun condomino avrà l'obbligo, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di osservare il regolamento e le sue eventuali modifiche, nonché di fare espressa menzione di tale obbligo negli atti di alienazione dei singoli boxes garages ed imporre l'osservanza del regolamento stesso e delle sue successive eventuali modifiche e delle deliberazioni di assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, nonché ai conduttori ed occupanti a qualsiasi titolo dei box garages, sotto comminatoria, in caso di trasgressione, del risarcimento del danno. In caso di trasferimento di proprietà, il condomino sarà tenuto:

- a. comunicare a mezzo lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, all'Amministratore del Condominio, le generalità del nuovo proprietario e degli estremi dell'atto di trasferimento;
- b. a cedere al nuovo condomino la sua quota di comproprietà dei fondi accantonati, nonché degli eventuali crediti e qualsiasi titolo maturati nei confronti del Condominio;
- c. a pagare i contributi condominiali dovuti nei confronti del Condominio fino al giorno della vendita, tenuto conto, a carico dell'alienante, delle spese condominiali preventivate ed approvate, ultimate o in corso, ed anche ad iniziarsi al momento della vendita;
- d. in caso di frazionamento di unità immobiliare, a determinare, d'accordo con gli altri interessati, le quote di valore e di contributi, da assegnarsi a ciascuna frazione. Solo al compimento delle suddette

formalità il condomino trasferente sarà liberato, per l'avvenire, da ogni suo obbligo nei confronti del condominio o per le unità alienate. Non ottemperandosi all'indicato disposto, in caso di frazionamento l'Amministratore di Condominio potrà richiedere, a ciascuno degli aventi diritto sulle distinte parti dell'unità immobiliare frazionata, il pagamento dell'intera quota per l'unità stessa.

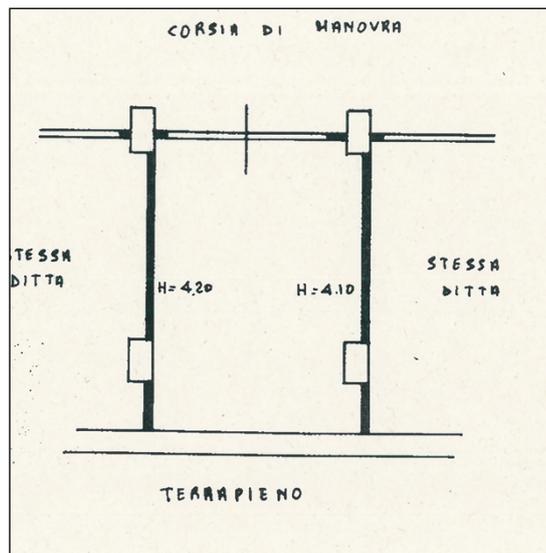
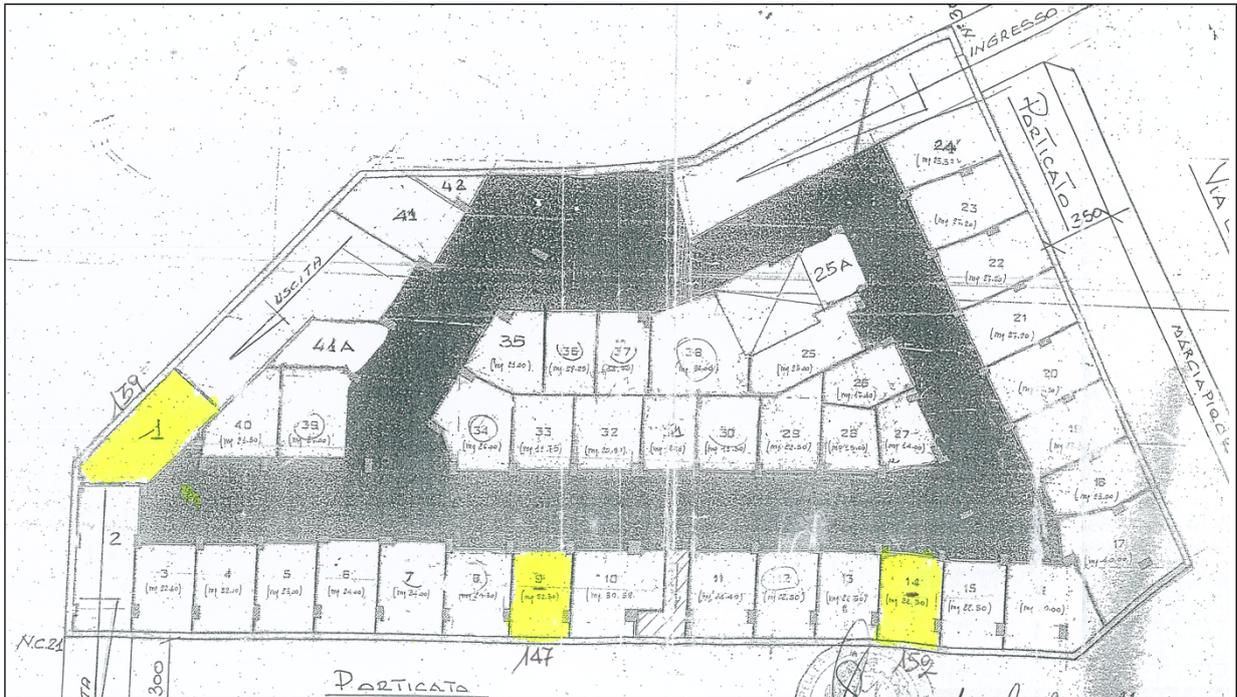
- e. è fatto divieto assoluto ai condomini ed a chiunque di fermarsi e/o di sostare con ogni sorta di autoveicolo, motociclo e veicolo lungo le rampe di accesso, le corsie interne di servizio e/o negli spazi di manovra, nonché di occupare le indicate rampe, corsie e/o spazi con beni o oggetti e/o materiali, così come di eseguire scavi di qualunque genere all'interno dei singoli boxes. E' altresì vietato tenere nei singoli boxes di proprietà privata, animali di qualsiasi specie, ed utilizzare i singoli boxes come deposito di beni materiali, derrate o altro, anche se non combustibili, nonché come laboratori artigianali, officine ed altro e/o per l'installazione di macchine e/o impianti rumorosi e/o emananti esalazioni sgradevoli o nocive ed, in ogni caso, di utilizzare e destinare i singoli boxes garage ad un qualsiasi uso e/o destinazione diversi da quelli di boxes garage esclusivamente destinati al ricovero di autoveicoli e motocicli. E' inoltre vietato introdurre e/o parcheggiare nel "garage _____" autovetture o altra sorta di veicoli alimentati a GPL, se vietato dalle disposizioni normative vigenti, e/o depositare nei singoli boxes garage di proprietà esclusiva e/o negli spazi di proprietà condominiale, vernici, carburanti, solventi, alcolici, legno, tessuti ed, in genere, ogni sorta di materiale, liquido e solido e/o gassoso, agevolmente combustibile, anche se in minima quantità.
- f. ciascun condomino, a richiesta dell'Amministratore di condominio e previo congruo avviso, dovrà consentire che, all'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni del garage e/o dell'edificio o sulle parti in proprietà esclusiva nell'interesse del condominio dell'edificio, del Condominio "garage _____" e dei

singoli condomini, salvo il diritto alla refusione dei danni. Ciascun condomino è tenuto ad eseguire, nei boxes ed alle cose di sua proprietà, quelle opere, quegli interventi e quelle riparazioni, la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro del "Garage _____", nonché ad informare l'amministratore di condominio di ogni e qualsiasi guasto e/o disfunzione che, per qualsiasi ragione, verrà a verificarsi nel proprio box, soprattutto se tali da arrecare danno alla proprietà comune e/o ai boxes confinanti. E' vietato ai singoli condomini di fare qualunque modifica e/o innovazione alle cose comuni, anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali ed, in genere, ogni lavoro o variante, che possa, in qualunque modo, avere attinenza con la struttura organica del garage e/o sia in grado di inficiarne la funzionalità, la statica, l'igiene e/o il decoro estetico.

Lotto n. 2

L'autorimessa in parola è individuata dal n. ___ sulla piantina del piano interrato, con accesso dalla corsia di manovra. Delimitata da serranda elettrica, presenta internamente finiture quali: pavimento, intonacatura delle pareti perimetrali e tinteggiatura delle stesse. L'ingresso al piano seminterrato è permesso da Via _____ mentre l'uscita è su Via _____.

In catasto **Piano** ___, Foglio n. ___, p.lla _____ sub. ___, classe C/6, mq 22.00
Stalle, scuderie rimesse autorimesse proprietà 1/1 _____ 02/04/1____



Regolarità Urbanistica

Licenza Edilizia n. _____ del 28 Marzo 1___ e per il piano interrato sono state rilasciate due concessioni in sanatoria, nn. 1___ e 1___/bis rispettivamente del 30 ottobre 1___ e del 31 marzo 1___, mentre i locali autorimessa sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. ____ del 2 febbraio 2000 con parere

favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco datato 30.08.19___, protocollo 1___/M. In data 5.03.2___ è stato rilasciato certificato di prevenzione incendi n. ___/___

L'autorimessa, di che trattasi, pur facendo parte del fabbricato XXXXXXXXX con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti, con proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge e per destinazione, con le norme, i diritti e gli obblighi derivanti dal regolamento di condominio dell'intero edificio, trascritto il XX novembre XXXX al numero di formalità XXXXXX, nonché al regolamento, relativo al complesso dei garages al piano seminterrato. Il regolamento di condominio relativo al piano seminterrato – denominato "Garage XXXXX", ubicato in XXXXXX alla Via XXXXXXXXXXXX n. XX è il seguente:

il "garage XXXXXXXX" costituisce un sub condominio del più ampio Condominio dell'edificio in XXXXXXXX alla XXXXXXXXXXXXXX n. X e n. XX ed alla Via XXXX n. XX, ed è composto da n. XX boxe garage individuati con i n. X – XX, da due posti auto aperti, cioè non delimitati da muratura, da un piccolo deposito e da un bagno, quest'ultimo non censito in catasto, nonché dalle due rampe di accesso dalla Via XXXXXXXXXXXXXXXX e dalla Via XXXXXXXX, infine, dalle corsie dagli spazi di manovra. Sono di proprietà comune a tutti i boxes garages facenti parte del Condominio Garage XXXXXXXXX:

- la viabilità interna complesso dai due cancelli di accesso al garage dalle porte di accesso alle singole unità condominiali, ivi compresi gli spazi di manovra, il tutto come meglio evincibile dalla planimetria, che si allega, ove tali aree e tali spazi risultano individuati: cancelli di ingresso, rampe di accesso, locale adibito a servizio igienico, gli impianti di smaltimento delle acque bianche e nere; di illuminazione; di apertura a comando elettrico dei cancelli di ingresso; di segnalazione semaforica; di areazione meccanica; antincendio; elettrico; idrico; di spegnimento automatico a pioggia ed ogni relativo componente.
- è di proprietà esclusiva dei singoli condomini: tutto quanto di pertinenza esclusiva delle singole unità condominiali, niente escluso o accettato e quanto si trova all'interno delle pareti esterne di delimitazione dei singoli boxes garages, ivi comprese le serrande di accesso ai singoli boxes ed i

relativi impianti di apertura. Le pareti di delimitazione, che separano i singoli boxes garages di proprietà esclusiva dalle altre unità immobiliari di proprietà esclusiva, saranno di proprietà comune ristretta ai proprietari delle unità immobiliari, dei quali costituiscono delimitazione; tutti gli altri muri e pareti saranno di proprietà comune di tutti i proprietari dei box garage.

- gli spazi e le aree di proprietà comune, nonché le singole unità condominiali sono gravate dalle servitù passive risultanti dal regolamento di condominio dell'edificio, in cui si trova il complesso immobiliare in oggetto, innanzi richiamato, nonché dalle ulteriori servitù di attraversamento di tubi e condotte, costituiti dalle montanti e dalle tubazioni di pertinenza degli impianti (elettrico, di scarico di acque bianche e nere, di riscaldamento, idrico, ecc.) condominiali dell'edificio, nonché dalle ulteriori esistenti servitù di attraversamento di tubazioni e condotte a favore di singole unità immobiliari di proprietà privata
- tutti i condomini dei garages dovranno concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni. Nessun condominio, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, ed insieme a quelli sulle cose di proprietà esclusiva, nonché all'uso di tutti o di parte dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle spese stesse (art. 1118 cc). Il condominio dovrà notificare all'Amministratore del Condominio il proprio domicilio, in difetto si intenderà domiciliato presso lo stabile, in guisa che sia possibile accedere ai box di sua proprietà e per ispezioni e/o riparazioni. Ciascun condomino avrà l'obbligo, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di osservare il regolamento e le sue eventuali modifiche, nonché di fare espressa menzione di tale obbligo negli atti di alienazione dei singoli boxes garages ed imporre l'osservanza del regolamento stesso e delle sue successive eventuali modifiche e delle deliberazioni di assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, nonché ai conduttori ed occupanti a qualsiasi titolo dei box garages, sotto comminatoria, in caso di trasgressione, del risarcimento del danno. In caso di trasferimento di proprietà, il condomino sarà tenuto:

Via Cremona n.17, 83020 San Michele di Serino (AV)
cell. 3477568754, email car.devita@libero.it, pec. carmine.devita@archiworldpec.it

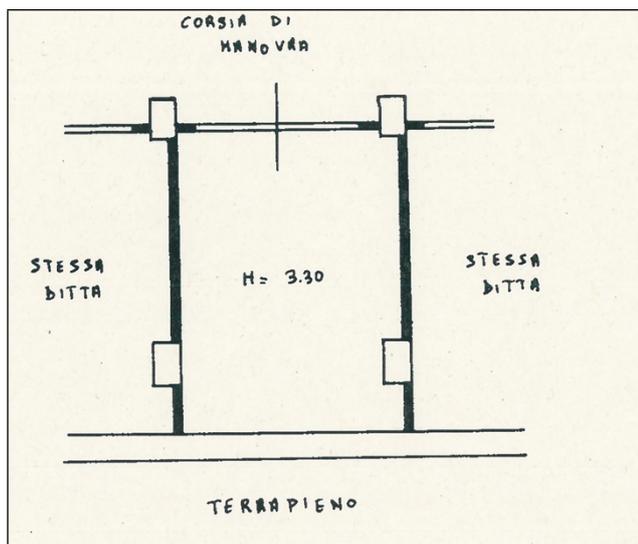
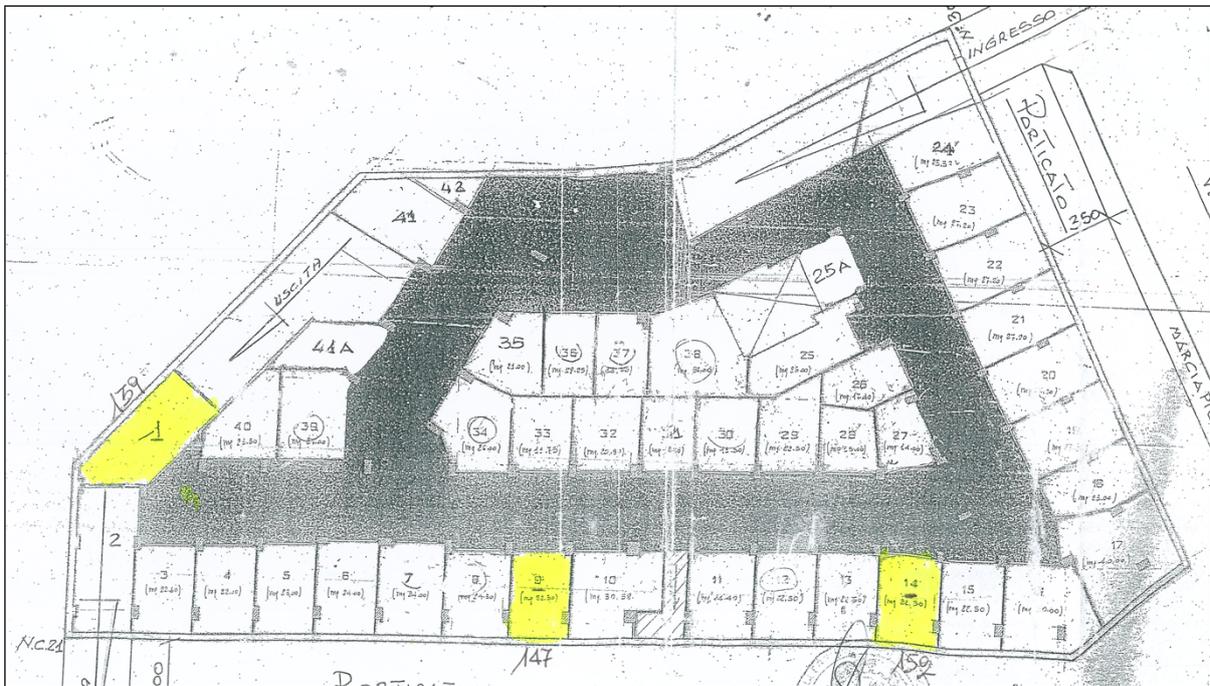
- g. comunicare a mezzo lettera raccomandata, con avviso di ricevimento. all'Amministratore del Condominio, le generalità del nuovo proprietario e degli estremi dell'atto di trasferimento;
- h. a cedere al nuovo condomino la sua quota di comproprietà dei fondi accantonati, nonché degli eventuali crediti e qualsiasi titolo maturati nei confronti del Condominio;
- i. a pagare i contributi condominiali dovuti nei confronti del Condominio fino al giorno della vendita, tenuto conto, a carico dell'alienante, delle spese condominiali preventivate ed approvate, ultimate o in cors, ed anche ad iniziarsi al momento della vendita;
- j. in caso di frazionamento di unità immobiliare, a determinare, d'accordo con gli altri interessati, le quote di valore e di contributi, da assegnarsi a ciascuna frazione. Solo al compimento delle suddette formalità il condomino trasferente sarà liberato, per l'avvenire, da ogni suo obbligo nei confronti del condominio o per le unità alienate. Non ottemperandosi all'indicato disposto, in caso di frazionamento l'Amministratore di Condominio potrà richiedere, a ciascuno degli aventi diritto sulle distinte parti dell'unità immobiliare frazionata, il pagamento dell'intera quota per l'unità stessa.
- k. è fatto divieto assoluto ai condomini ed a chiunque di fermarsi e/o di sostare con ogni sorta di autoveicolo, motociclo e veicolo lungo le rampe di accesso, le corsie interne di servizio e/o negli spazi di manovra, nonché di occupare le indicate rampe, corsie e/o spazi con beni o oggetti e/o materiali, così come di eseguire scavi di qualunque genere all'interno dei singoli boxes. E' altresì vietato tenere nei singoli boxes di proprietà privata, animali di qualsiasi specie, ed utilizzare i singoli boxes come deposito di beni materiali, derrate o altro, anche se non combustibili, nonché come laboratori artigianali, officine ed altro e/o per l'installazione di macchine e/o impianti rumorosi e/o emananti esalazioni sgradevoli o nocive ed, in ogni caso, di utilizzare e destinare i singoli boxes garage ad un qualsiasi uso e/o destinazione diversi da quelli di boxes garage esclusivamente destinati al ricovero di autoveicoli e motocicli. E'

inoltre vietato introdurre e/o parcheggiare nel "garage _____" autovetture o altra sorta di veicoli alimentati a GPL, se vietato dalle disposizioni normative vigenti, e/o depositare nei singoli boxes garage di proprietà esclusiva e/o negli spazi di proprietà condominiale, vernici, carburanti, solventi, alcolici, legno, tessuti ed, in genere, ogni sorta di materiale, liquido e solido e/o gassoso, agevolmente combustibile, anche se in minima quantità.

- I. ciascun condomino, a richiesta dell'Amministratore di condominio e previo congruo avviso, dovrà consentire che, all'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni del garage e/o dell'edificio o sulle parti in proprietà esclusiva nell'interesse del condominio dell'edificio, del Condominio "garage _____" e dei singoli condomini, salvo il diritto alla refusione dei danni. Ciascun condomino è tenuto ad eseguire, nei boxes ed alle cose di sua proprietà, quelle opere, quegli interventi e quelle riparazioni, la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro del "Garage _____", nonché ad informare l'amministratore di condominio di ogni e qualsiasi guasto e/o disfunzione che, per qualsiasi ragione, verrà a verificarsi nel proprio box, soprattutto se tali da arrecare danno alla proprietà comune e/o ai boxes confinanti. E' vietato ai singoli condomini di fare qualunque modifica e/o innovazione alle cose comuni, anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali ed, in genere, ogni lavoro o variante, che possa, in qualunque modo, avere attinenza con la struttura organica del garage e/o sia in grado di inficiarne la funzionalità, la statica, l'igiene e/o il decoro estetico.

Lotto n. 3

L'autorimessa in parola è individuata dal n. __ sulla pianta del piano interrato, con accesso dalla corsia di manovra. Delimitata da serranda elettrica, presenta internamente finiture quali: pavimento, intonacatura delle pareti perimetrali e tinteggiatura delle stesse. L'ingresso al piano seminterrato è permesso da Via _____ mentre l'uscita è su Via _____.



In catasto, **Piano** __, Foglio n. __, p.lla _____ sub. __, classe C/6, mq 22.00
 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse proprietà 1/1 _____
 02/04/19__

Regolarità Urbanistica

Licenza Edilizia n. _____ del 28 Marzo 1__ e per il piano interrato sono state rilasciate due concessioni in sanatoria, nn. 1__ e 1__/bis rispettivamente del 30 ottobre 1__ e del 31 marzo 1____, mentre i locali autorimessa sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. ____ del 2 febbraio 2000 con parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco datato 30.08.19__, protocollo 1__/M. In data 5.03.2__ è stato rilasciato certificato di prevenzione incendi n. __/____

L'autorimessa, di che trattasi, pur facendo parte del fabbricato XXXXXXXXX _____ con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti, con proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge e per destinazione, con le norme, i diritti e gli obblighi derivanti dal regolamento di condominio dell'intero edificio, trascritto il XX novembre XXXX al numero di formalità XXXXXX, nonché al regolamento, relativo al complesso dei garages al piano seminterrato. Il regolamento di condominio relativo al piano seminterrato – denominato "Garage XXXXX", ubicato in XXXXXX alla Via XXXXXXXXXXXX n. XX è il seguente:

il "garage XXXXXXXX" costituisce un sub condominio del più ampio Condominio dell'edificio in XXXXXXXX alla XXXXXXXXXXXXXX n. X e n. XX ed alla Via XXXX n. XX, ed è composto da n. XX boxe garage individuati con i n. X – XX, da due posti auto aperti, cioè non delimitati da muratura, da un piccolo deposito e da un bagno, quest'ultimo non censito in catasto, nonché dalle due rampe di accesso dalla Via XXXXXXXXXXXXXXXX e dalla Via XXXXXXXX, infine, dalle corsie dagli spazi di manovra. Sono di proprietà comune a tutti i boxes garages facenti parte del Condominio Garage XXXXXXXXX:

- la viabilità interna complesso dai due cancelli di accesso al garage dalle porte di accesso alle singole unità condominiali, ivi compresi gli spazi di manovra, il tutto come meglio evincibile dalla planimetria, che si allega, ove

Via Cremona n.17, 83020 San Michele di Serino (AV)
 cell. 3477568754, email car.devita@libero.it, pec. carmine.devita@archiworldpec.it

tali aree e tali spazi risultano individuati: cancelli di ingresso, rampe di accesso, locale adibito a servizio igienico, gli impianti di smaltimento delle acque bianche e nere; di illuminazione; di apertura a comando elettrico dei cancelli di ingresso; di segnalazione semaforica; di areazione meccanica; antincendio; elettrico; idrico; di spegnimento automatico a pioggia ed ogni relativo componente.

- è di proprietà esclusiva dei singoli condomini: tutto quanto di pertinenza esclusiva delle singole unità condominiali, niente escluso o accettato e quanto si trova all'interno delle pareti esterne di delimitazione dei singoli boxes garages, ivi comprese le serrande di accesso ai singoli boxes ed i relativi impianti di apertura. Le pareti di delimitazione, che separano i singoli boxes garages di proprietà esclusiva dalle altre unità immobiliari di proprietà esclusiva, saranno di proprietà comune ristretta ai proprietari delle unità immobiliari, dei quali costituiscono delimitazione; tutti gli altri muri e pareti saranno di proprietà comune di tutti i proprietari dei box garage.
- gli spazi e le aree di proprietà comune, nonché le singole unità condominiali sono gravate dalle servitù passive risultanti dal regolamento di condominio dell'edificio, in cui si trova il complesso immobiliare in oggetto, innanzi richiamato, nonché dalle ulteriori servitù di attraversamento di tubi e condotte, costituiti dalle montanti e dalle tubazioni di pertinenza degli impianti (elettrico, di scarico di acque bianche e nere, di riscaldamento, idrico, ecc.) condominiali dell'edificio, nonché dalle ulteriori esistenti servitù di attraversamento di tubazioni e condotte a favore di singole unità immobiliari di proprietà privata
- tutti i condomini dei garages dovranno concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni. Nessun condominio, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, ed insieme a quelli sulle cose di proprietà esclusiva, nonché all'uso di tutti o di parte dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle spese stesse (art. 1118 cc). Il condominio dovrà notificare all'Amministratore del Condominio il proprio domicilio, in difetto si intenderà domiciliato presso lo

stabile, in guisa che sia possibile accedere ai box di sua proprietà e per ispezioni e/o riparazioni. Ciascun condomino avrà l'obbligo, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di osservare il regolamento e le sue eventuali modifiche, nonché di fare espressa menzione di tale obbligo negli atti di alienazione dei singoli boxes garages ed imporre l'osservanza del regolamento stesso e delle sue successive eventuali modifiche e delle deliberazioni di assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, nonché ai conduttori ed occupanti a qualsiasi titolo dei box garages, sotto comminatoria, in caso di trasgressione, del risarcimento del danno. In caso di trasferimento di proprietà, il condomino sarà tenuto:

- m. comunicare a mezzo lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, all'Amministratore del Condominio, le generalità del nuovo proprietario e degli estremi dell'atto di trasferimento;
- n. a cedere al nuovo condomino la sua quota di comproprietà dei fondi accantonati, nonché degli eventuali crediti e qualsiasi titolo maturati nei confronti del Condominio;
- o. a pagare i contributi condominiali dovuti nei confronti del Condominio fino al giorno della vendita, tenuto conto, a carico dell'alienante, delle spese condominiali preventivate ed approvate, ultimate o in corso, ed anche ad iniziarsi al momento della vendita;
- p. in caso di frazionamento di unità immobiliare, a determinare, d'accordo con gli altri interessati, le quote di valore e di contributi, da assegnarsi a ciascuna frazione. Solo al compimento delle suddette formalità il condomino trasferente sarà liberato, per l'avvenire, da ogni suo obbligo nei confronti del condominio o per le unità alienate. Non ottemperandosi all'indicato disposto, in caso di frazionamento l'Amministratore di Condominio potrà richiedere, a ciascuno degli aventi diritto sulle distinte parti dell'unità immobiliare frazionata, il pagamento dell'intera quota per l'unità stessa.
- q. è fatto divieto assoluto ai condomini ed a chiunque di fermarsi e/o di sostare con ogni sorta di autoveicolo, motociclo e veicolo lungo le rampe di accesso, le corsie interne di servizio e/o negli spazi di manovra, nonché di occupare le indicate rampe, corsie e/o spazi con

beni o oggetti e/o materiali, così come di eseguire scavi di qualunque genere all'interno dei singoli boxes. E' altresì vietato tenere nei singoli boxes di proprietà privata, animali di qualsiasi specie, ed utilizzare i singoli boxes come deposito di beni materiali, derrate o altro, anche se non combustibili, nonché come laboratori artigianali, officine ed altro e/o per l'installazione di macchine e/o impianti rumorosi e/o emananti esalazioni sgradevoli o nocive ed, in ogni caso, di utilizzare e destinare i singoli boxes garage ad un qualsiasi uso e/o destinazione diversi da quelli di boxes garage esclusivamente destinati al ricovero di autoveicoli e motocicli. E' inoltre vietato introdurre e/o parcheggiare nel "garage _____" autovetture o altra sorta di veicoli alimentati a GPL, se vietato dalle disposizioni normative vigenti, e/o depositare nei singoli boxes garage di proprietà esclusiva e/o negli spazi di proprietà condominiale, vernici, carburanti, solventi, alcolici, legno, tessuti ed, in genere, ogni sorta di materiale, liquido e solido e/o gassoso, agevolmente combustibile, anche se in minima quantità.

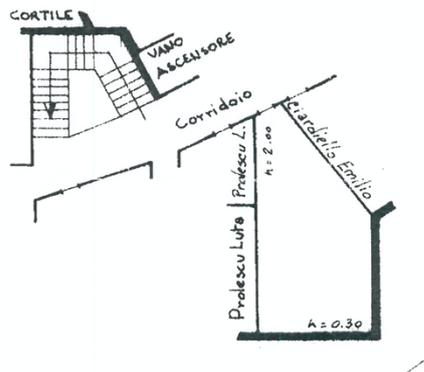
- r.** ciascun condomino, a richiesta dell'Amministratore di condominio e previo congruo avviso, dovrà consentire che, all'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni del garage e/o dell'edificio o sulle parti in proprietà esclusiva nell'interesse del condominio dell'edificio, del Condominio "garage _____" e dei singoli condomini, salvo il diritto alla refusione dei danni. Ciascun condomino è tenuto ad eseguire, nei boxes ed alle cose di sua proprietà, quelle opere, quegli interventi e quelle riparazioni, la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro del "Garage _____", nonché ad informare l'amministratore di condominio di ogni e qualsiasi guasto e/o disfunzione che, per qualsiasi ragione, verrà a verificarsi nel proprio box, soprattutto se tali da arrecare danno alla proprietà comune e/o ai boxes confinanti. E' vietato ai singoli condomini di fare qualunque modifica e/o innovazione alle cose

comuni, anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali ed, in genere, ogni lavoro o variante, che possa, in qualunque modo, avere attinenza con la struttura organica del garage e/o sia in grado di inficiarne la funzionalità, la statica, l'igiene e/o il decoro estetico.

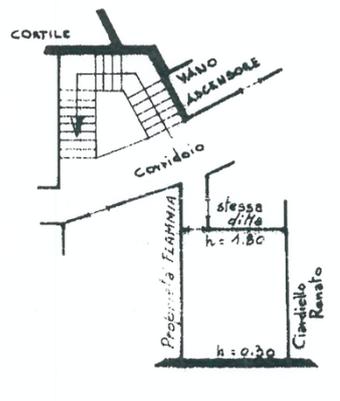
Lotto n. 4

Trattasi di due soffitte/deposito poste al piano 11 e servite da scala interna, con accesso da Via _____ e da ascensore fino al piano 10°.

PIANO 11° SOTTOTETTO
2878/94



PIANO 11° SOTTOTETTO
2878/95



In catasto:

- _____, snc (_____), _____ (AV), **Piano** ____, Foglio n. ____, p.lla _____ sub. ____, classe C/2 – mq 29.00 Magazzini e locali Deposito, proprietà 1/1 _____, _____ 02/04/19__
- Via _____ snc (_____), Avellino (AV), **Piano** ____, Foglio n. ____, p.lla _____ sub. ____, classe C/2 – mq 17.00 Magazzini e locali Deposito proprietà 1/1 _____, _____ 02/04/19__

Regolarità Urbanistica

Licenza Edilizia n. _____ del 28 Marzo 1___ e per il piano interrato sono state rilasciate due concessioni in sanatoria, nn. 1___ e 1___/bis rispettivamente del 30 ottobre 1___ e del 31 marzo 1___, mentre i locali autorimessa sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. _____ del 2 febbraio 2000 con parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco datato 30.08.19___, protocollo 1___/M. In data 5.03.2___ è stato rilasciato certificato di prevenzione incendi n. ___/___

Il Comune di XXXXXXXXX

_____ è un Comune di 1573 abitanti, si sviluppa su una superficie di 15 Km² ad un'altitudine di 513 m s.l.m., sorge ai confini tra la Provincia di Avellino e Benevento. Raggiungibile attraverso la statale che porta a Benevento. I comuni confinanti sono _____ (___), _____, _____ e _____. Dista circa 20 Km dal capoluogo di provincia, presenta una serie di frazioni tra cui _____ che dista dal centro urbano circa 2.2 Km.

XXXXXXXXXXXX

La maggior parte dei beni oggetto di esecuzione sono ubicati alla frazione _____, foglio ____, p.lla _____

_____ fa parte del Comune di _____, dal quale dista 2,22 chilometri, nella frazione in parola risiedono _____ abitanti, dei quali sessantadue maschi. I servizi primari si trovano tutti nel centro urbano di _____.

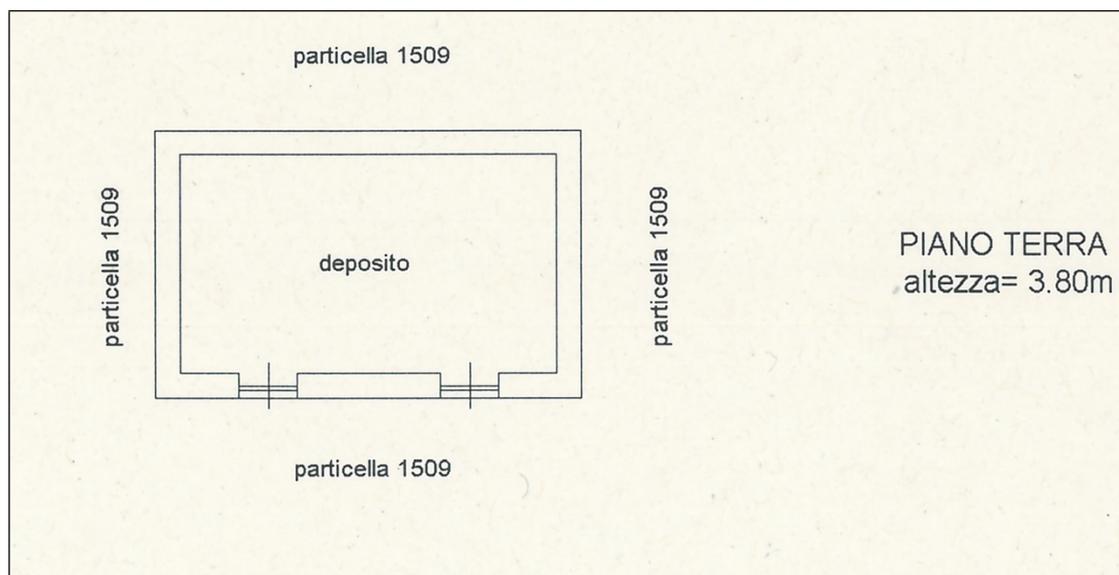
Una sola unità immobiliare la _____, foglio n. _____, ricade nella frazione di _____ che ortograficamente è posizionata tra l'urbano di _____ e la _____.

Lotto n. 5

Descrizione degli immobili

L'immobile ubicato alla frazione _____, lotto n. _____, è un deposito di forma rettangolare delle dimensioni in pianta di mt. 9.60*6.00 realizzato in muratura di tufo con orizzontamento in latero/cemento. L'edificio, destinato a deposito allo stato attuale è definito solo nella parte strutturale, mancano impianto idrico, elettrico, infissi.

Deposito località _____ (AV), in catasto al foglio n. _____, particella _____, PT, Cat. C/2, Magazzino Deposito, mq 41,00 proprietà 1/1 _____ 02/04/1955



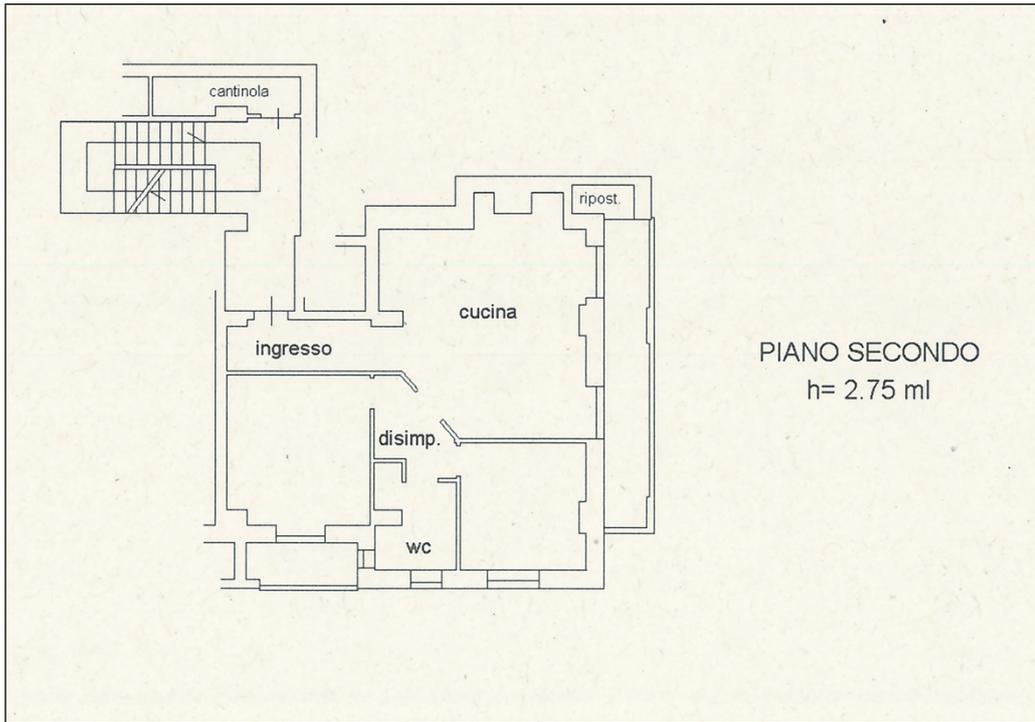
L'immobile in parola è inserito nel lotto riportato al NCT al foglio n. __, p.lla
XXXXXXXX che non è oggetto di pignoramento.

Regolarità Urbanistica

Deposito realizzato con Concessione Edilizia n. __ del ____ per la realizzazione di un locale destinato a cabina elettrica, successiva variante n. 4 del _____ al sig. _____ per la realizzazione di un caseggiato destinato al controllo e pesatura degli inerti.

Lotto n. 6

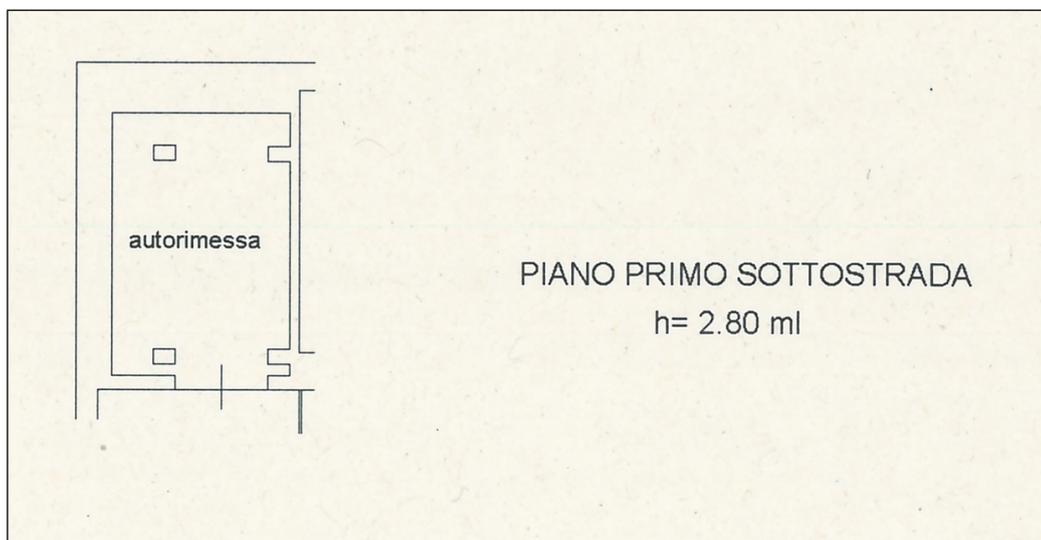
- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, P2, sub. __, Cat. A2 Abitazione di tipo civile proprietà 1/1 _____
02/04/19__
- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, sub. __, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse, PS1, mq 22.00 proprietà 1/1 _____
02/04/19__
- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, P.S1, sub. __, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse mq 22.00 proprietà 1/1 _____
02/04/19__
- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, sub. __, Cat. C/2 Magazzini e locali deposito, PS1, mq 10 proprietà 1/1 _____
02/04/19__



sub 10



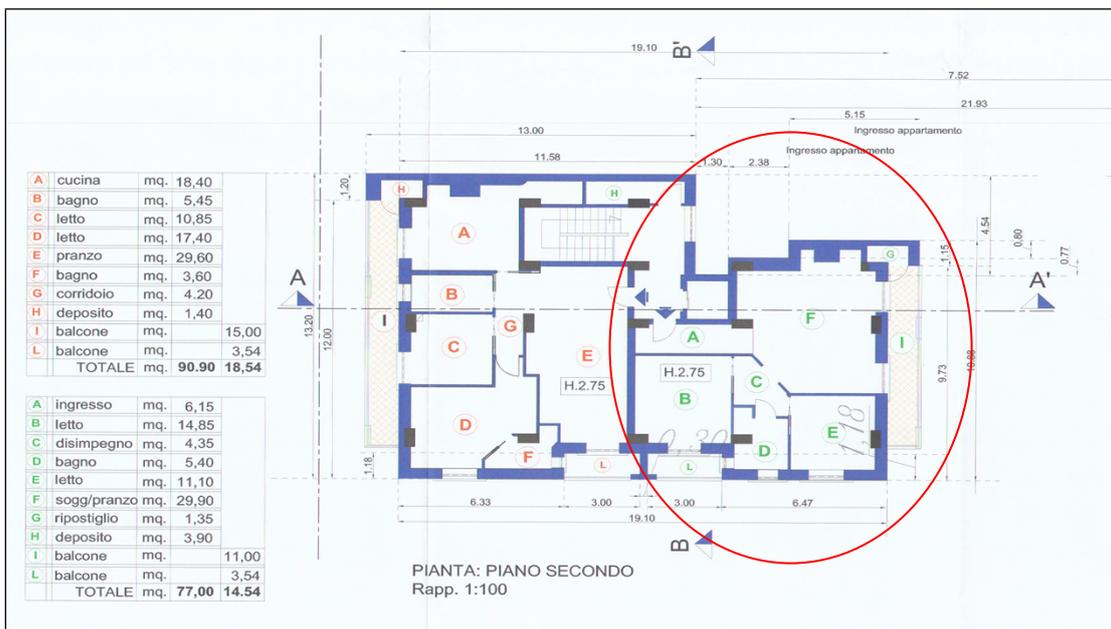
sub 11



sub 4



Individuazione delle autorimesse e del deposito al piano interrato
partamento sub. 17



Descrizione

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di fabbricato a blocco prospiciente via _____ costituito da:

- piano interrato destinato a box;
- piano seminterrato destinato a locale commerciale;

Via Cremona n.17, 83020 San Michele di Serino (AV)
cell. 3477568754, email car.devita@libero.it, pec. carmine.devita@archiworldpec.it

c. piano primo, secondo e terzo destinato ad abitazioni;

I vari livelli sono serviti oltre che da scala interna anche da ascensore.

L'accesso alle unità abitative avviene a mezzo di ingresso posto sul fronte prospiciente via _____/_____ che porta al centro di _____.

L'appartamento è ubicato al piano secondo, vi si accede attraverso atrio e scala condominiale o ascensore, prima porta a sinistra uscendo dall'ascensore o porta frontale al pianerottolo di arrivo. L'unità è posta nell'angolo dell'edificio tra via _____/_____ e area comune, rampa accesso garage.

Si compone di:

Ingresso	Mq 6.15	Mq 6.15
Soggiorno/Pranzo	Mq 29.90	Mq 29.90
Disimpegno	Mq 4.35	Mq 4.35
Bagno	Mq 5.40	Mq 5.40
Letto	Mq 11.10	Mq 11.10
Letto	Mq 14.85	Mq 14.85
Ripostiglio su balcone	Mq 1.35	Mq 1.35
Ripostiglio androne ingresso	Mq 3.90	Mq 3.90
Balcone	Mq 11.00 * 0.20 coeff. di ragguaglio	Mq 2.20
Balcone	Mq 3.54 * 0.20 coeff. di ragguaglio	Mq 0.71
	Totale	Mq 79.91

Finiture

L'immobile nel suo complesso presenta una buona definizione sia degli spazi che dei volumi con particolare attenzione alla cura architettonica delle facciate perimetrali con inserti in mattoni e definizione delle bucatore e utilizzo di materiali di qualità. Si evidenziano però problemi di infiltrazioni, nel vano scala e lesioni dell'intonaco in facciata.

Strutturalmente è realizzato in telai di c.a. con orizzontamenti in latero cemento.

L'appartamento presenta buone finiture:

- a. infissi in legno laccati bianchi a taglio termico;
- b. persiane esterne in alluminio con lamelle orientabili;

- c. impianto termico autonomo con caldaia posizionata nel ripostiglio esterno, termosifoni in alluminio a funzionamento a gas. L'adduzione del gas avviene a mezzo di bombolone di proprietà della vicina chiesa con la quale il sig. Ciardiello ha concordato l'utilizzo dello stesso bombolone;
- d. pavimenti in gres;
- e. rivestimenti dei bagni di ottima fattura;
- f. porte interne laccate bianche;
- g. portoncino di ingresso blindato e dotato di chiusura europea;
- h. pareti interne ancora da tinteggiare

Per l'unità di che trattasi non sono ancora definite le spese condominiali, trattandosi di edificio ex novo e non abitato, le parti comuni sono il vano scala, l'ascensore, l'atrio e in terrazzo di ingresso e la corsia di accesso al box;

Box – Autorimessa

sub 10

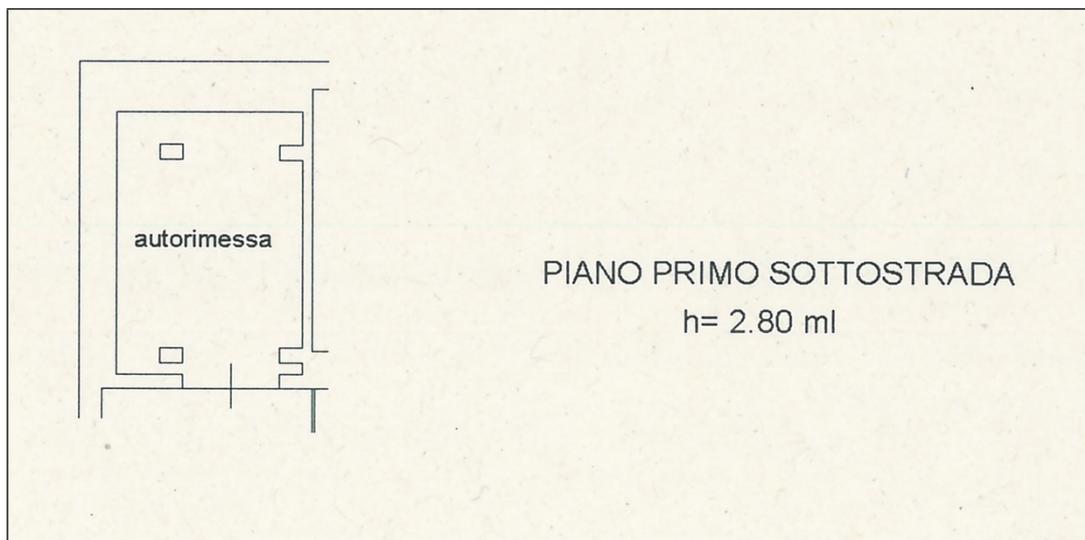


Box/Autorimessa	Mq 23.80	Mq 23.80
	Totale	Mq 23.80

Il box autorimessa di che trattasi è collocato al piano interrato a cui si accede attraverso stradina laterale e da questa alla rampa condominiale. Il box è l'ultimo sul lato destro entrando nel piano interrato. Dal piano interrato a mezzo di scala interna e/o ascensore è possibile fruire dei piani abitativi superiori. Il box presenta saracinesca automatizzata, pavimento in calcestruzzo elicotterato di tipo industriale, impianto elettrico e pareti intonacate.

Box – Autorimessa

sub 4



Box/Autorimessa	Mq 22.40	Mq 22.40
	Totale	Mq 22.40

Il box autorimessa di che trattasi è collocato al piano interrato, fuori dal perimetro del fabbricato in elevazione, posto sulla sinistra dell'ingresso al piano garage. Vi si accede attraverso stradina laterale e da questa alla rampa condominiale. Il box presenta saracinesca automatizzata, pavimento in calcestruzzo elicotterato di tipo industriale, impianto elettrico e pareti intonacate.

Deposito**sub 11**

Deposito	Mq 10.00	Mq 10.00
	Totale	Mq 10.00

Il deposito di che trattasi è collocato al piano interrato a cui si accede attraverso stradina laterale e da questa alla rampa condominiale. Il deposito è l'ultimo sul lato sinistro entrando nel piano interrato. Dal piano interrato a mezzo di scala interna e/o ascensore è possibile fruire dei piani abitativi superiori. Il deposito presenta saracinesca automatizzata, pavimento in calcestruzzo elicotterato di tipo industriale, impianto elettrico e pareti intonacate.

Ai beni del lotto n. 6 sono connessi tutti i diritti sulle aree condominiali del piano seminterrato, stradina laterale, rampa di accesso e corsia di manovra, oltre che vano scala, atrio di ingresso

Regolarità urbanistica

Il fabbricato riportato in catasto al foglio n. _ p.la ____ del Comune di _____, di cui fanno parte gli immobili di cui al lotto n. _ è stato realizzato con:

- a. Permesso a Costruire N° _ dell'__ febbraio ____ intestato a _____ e _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;
- b. Permesso a Costruire in Variante per voltura del __ maggio ____ intestato a Impresa di Costruzioni _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;
- c. Permesso a Costruire in Variante N° _ dell'__ febbraio ____ intestato a Impresa di Costruzioni _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;
- d. Permesso a Costruire in Variante N° _ del __ dicembre ____ intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via Ciardelli Inferiore;
- e. Permesso a Costruire in Variante N° _ del __ settembre ____ intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

I lavori per la realizzazione dell'immobile sono stati ultimati l'11.08.2016
In data _ ottobre ____ con Prot. ____ il Responsabile del servizio
Tecnico del Comune di _____ Geom. _____ ha rilasciato
Certificato di agibilità parziale riferito alle unità p.lla ____, sub.
____,____,____,____, e __. Il certificato di agibilità parziale garantisce la
regolarità urbanistica, la conformità degli impianti e la salubrità degli
ambienti nonché gli allacci alle reti elettriche, idriche, fognarie e
adduzioni.

Stato conservativo e manutentivo

L'immobile nel suo complesso evidenzia già dei problemi di infiltrazioni di acqua, in particolare nel vano scala, di lesioni dell'intonaco esterno e delle cornici a contorno delle bucatore e la mancanza di una manutenzione ordinaria, in particolare delle parti condominiali, vano scala e facciate.

[Via Cremona n.17, 83020 San Michele di Serino \(AV\)](#)
[cell. 3477568754](tel:3477568754), [email car.devita@libero.it](mailto:car.devita@libero.it), [pec. carmine.devita@archiworldpec.it](mailto:carmine.devita@archiworldpec.it)

L'unità abitativa, il deposito e le autorimesse facenti parte del lotto n. 6 si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione. L'unità abitativa non è mai stata abitata e il deposito e le autorimesse utilizzate per il ricovero di attrezzatura e materiale edile dell'impresa _____.

Stato di possesso

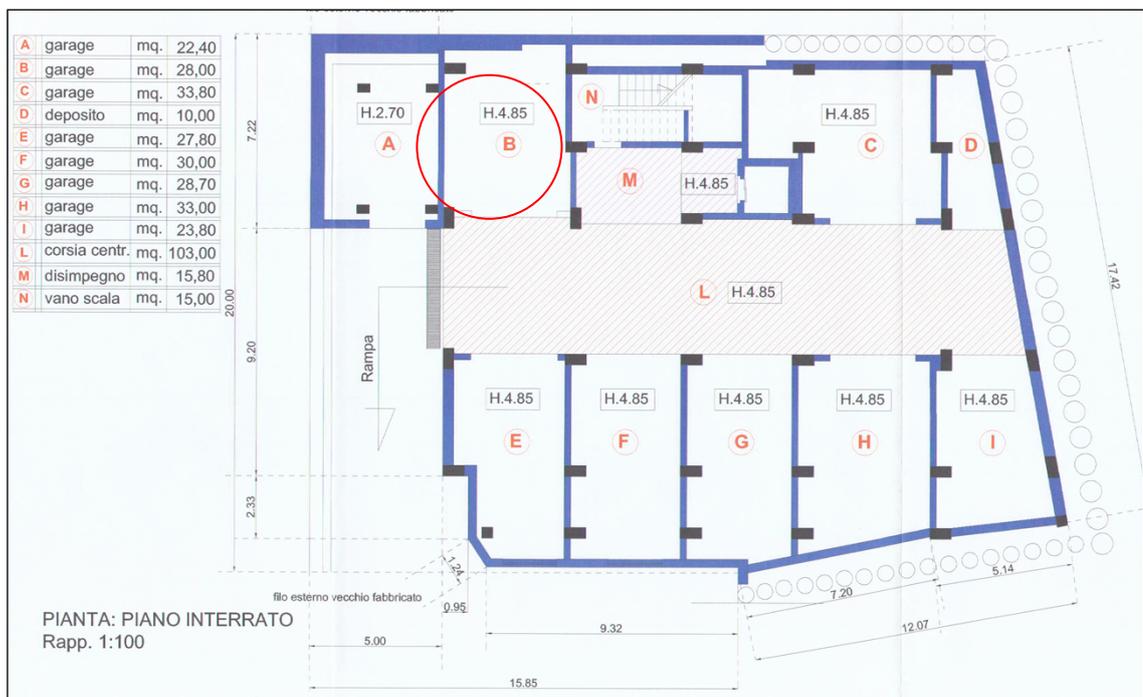
Gli immobili in parola, attualmente sono liberi, nel possesso del geom. _____.

Caratteristiche della zona

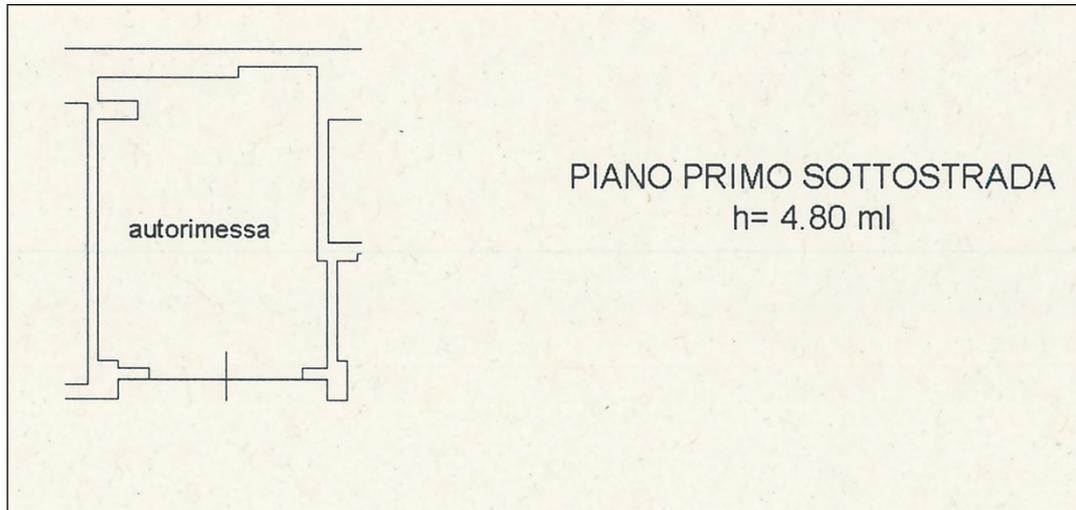
Area lontana non solo dal centro urbano di _____, ma anche dal _____, raggiungibile solo in macchina e non servita da mezzi pubblici, la strada di collegamento ad _____ e _____ non è certo agevole ne può definirsi un'area a vocazione turistica, non vi sono monumenti, siti o altro che possano attrarre turismo.

Lotto n. 7

Box / Autorimessa sub 5



individuazione dell'autorimessa – lotto 7



Box/Autorimessa	Mq 28.00	Mq 28.00
	Totale	Mq 28.00

- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, PS1, sub. __, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse mq 27.00 proprietà 1/1 _____ 02/04/19__

Il box/autorimessa di che trattasi è collocato al piano interrato a cui si accede dalla Via Provinciale _____/_____, attraverso stradina laterale e da questa alla rampa condominiale. Il box/autorimessa è il secondo sul lato sinistro entrando nel piano interrato. Dal piano interrato a mezzo di scala interna e/o ascensore è possibile fruire dei piani abitativi superiori. Il box/autorimessa presenta saracinesca automatizzata, pavimento in calcestruzzo elicotterato di tipo industriale, impianto elettrico e pareti intonacate.

All' autorimessa sono connessi tutti i diritti sulle aree condominiali del piano seminterrato, stradina laterale, rampa di accesso e corsia di manovra.

Regolarità urbanistica

Il fabbricato riportato in catasto al foglio n. _ p.lla ____ del Comune di _____, di cui fanno parte gli immobili di cui al lotto n. _ è stato realizzato con:

- f. Permesso a Costruire N° _ dell'__ febbraio ____ intestato a _____ e _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;
- g. Permesso a Costruire in Variante per voltura del __ maggio ____ intestato a Impresa di Costruzioni _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;
- h. Permesso a Costruire in Variante N° _ dell'__ febbraio ____ intestato a Impresa di Costruzioni _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;
- i. Permesso a Costruire in Variante N° _ del __ dicembre ____ intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via Ciardelli Inferiore;
- j. Permesso a Costruire in Variante N° _ del _ settembre ____ intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

I lavori per la realizzazione dell'immobile sono stati ultimati l'11.08.2016
In data _ ottobre ____ con Prot. ____ il Responsabile del servizio Tecnico del Comune di _____ Geom. _____ ha rilasciato Certificato di agibilità parziale riferito alle unità p.lla ____, sub. _____, e _____. Il certificato di agibilità parziale garantisce la regolarità urbanistica, la conformità degli impianti e la salubrità degli ambienti nonché gli allacci alle reti elettriche, idriche, fognarie e adduzioni.

Stato conservativo e manutentivo

L'immobile nel suo complesso evidenzia già dei problemi di infiltrazioni di acqua, in particolare nel vano scala, di lesioni dell'intonaco esterno e delle cornici a contorno delle bucatore e la mancanza di una manutenzione ordinaria, in particolare delle parti condominiali, vano scala e facciate.

L'autorimessa, lotto n. 7, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Stato di possesso

L'immobile in parola, attualmente è libero, nel possesso del geom.

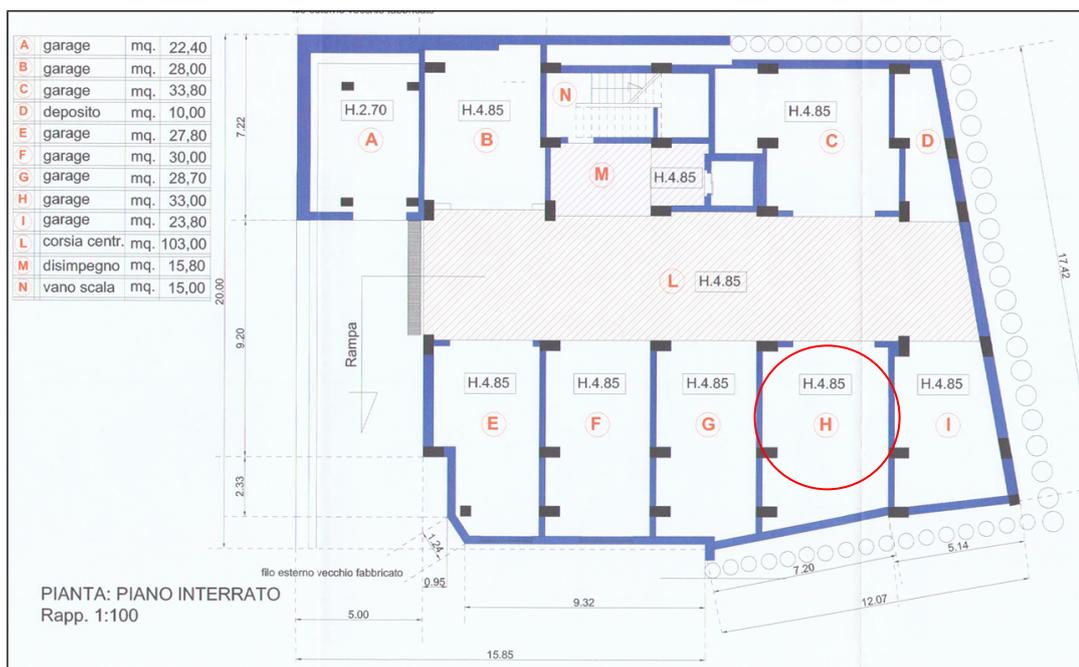
Caratteristiche della zona

Area lontana non solo dal centro urbano di _____, ma anche dal _____, raggiungibile solo in macchina e non servita da mezzi pubblici, la strada di collegamento ad _____ e _____ non è certo agevole ne può definirsi un'area a vocazione turistica, non vi sono monumenti, siti o altro che possano attrarre turismo.

Lotto n. 8

Box / Autorimessa

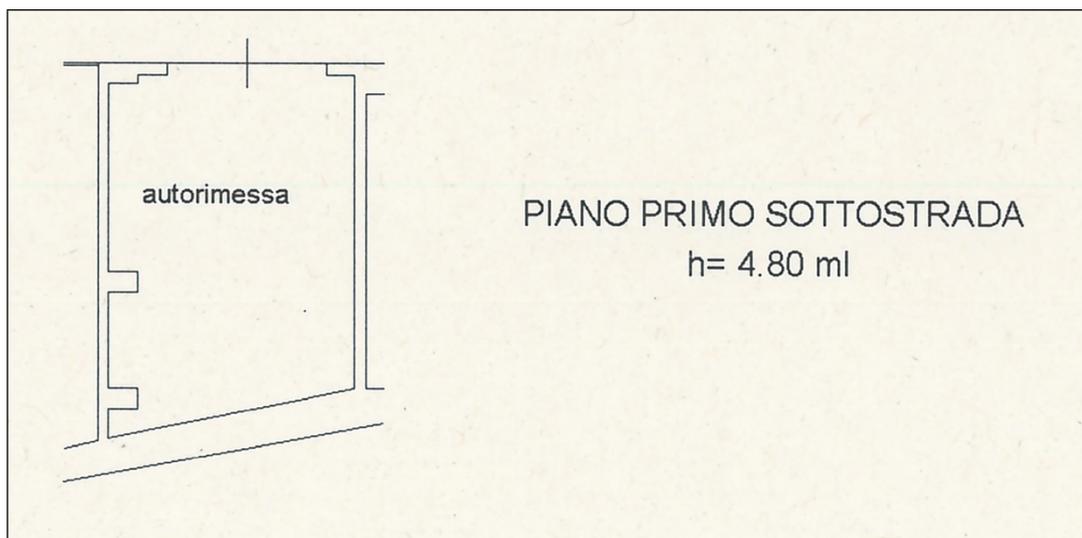
sub 9



Via Cremona n.17, 83020 San Michele di Serino (AV)

cell. 3477568754, email car.devita@libero.it, pec. carmine.devita@archiworldpec.it

Individuazione dell'autorimessa – lotto 8



Box/Autorimessa	Mq 33.00	Mq 33.00
	Totale	Mq 33.00

- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, PS1, sub. __, Cat. Autorimessa, mq 32.00 proprietà 1/1 _____
02/04/19__

Il box/autorimessa di che trattasi è collocato al piano interrato a cui si accede dalla Via Provinciale _____/_____, attraverso stradina laterale e da questa alla rampa condominiale. Il box/autorimessa è il quarto sul lato destro entrando nel piano interrato. Dal piano interrato a mezzo di scala interna e/o ascensore è possibile fruire dei piani abitativi superiori. Il box/autorimessa presenta saracinesca automatizzata, pavimento in calcestruzzo elicotterato di tipo industriale, impianto elettrico e pareti intonacate.

All'autorimessa sono connessi tutti i diritti alle aree condominiali de piano seminterrato, stradina laterale, rampa di accesso e corsia di manovra.

Regolarità urbanistica

Il fabbricato riportato in catasto al foglio n. _ p.lla ____ del Comune di _____, di cui fanno parte gli immobili di cui al lotto n. _ è stato realizzato con:

- k. Permesso a Costruire N° _ dell'__ febbraio ____ intestato a _____ e _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;
- l. Permesso a Costruire in Variante per voltura del __ maggio ____ intestato a Impresa di Costruzioni _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;
- m. Permesso a Costruire in Variante N° _ dell'__ febbraio ____ intestato a Impresa di Costruzioni _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;
- n. Permesso a Costruire in Variante N° _ del __ dicembre ____ intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via Ciardelli Inferiore;
- o. Permesso a Costruire in Variante N° _ del __ settembre ____ intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

I lavori per la realizzazione dell'immobile sono stati ultimati l'11.08.2016
In data _ ottobre ____ con Prot. ____ il Responsabile del servizio Tecnico del Comune di _____ Geom. _____ ha rilasciato Certificato di agibilità parziale riferito alle unità p.lla ____, sub. __, __, __, __, e __. Il certificato di agibilità parziale garantisce la regolarità urbanistica, la conformità degli impianti e la salubrità degli ambienti nonché gli allacci alle reti elettriche, idriche, fognarie e adduzioni.

Stato conservativo e manutentivo

L'immobile nel suo complesso evidenzia già dei problemi di infiltrazioni di acqua, in particolare nel vano scala, di lesioni dell'intonaco esterno e delle cornici a contorno delle bucatore e la mancanza di una manutenzione ordinaria, in particolare delle parti condominiali, vano scala e facciate.

L'autorimessa, lotto n. 7, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Stato di possesso

L'immobile in parola, attualmente è libero, nel possesso del geom.

Caratteristiche della zona

Area lontana non solo dal centro urbano di _____, ma anche dal _____, raggiungibile solo in macchina e non servita da mezzi pubblici, la strada di collegamento ad _____ e _____ non è certo agevole ne può definirsi un'area a vocazione turistica, non vi sono monumenti, siti o altro che possano attrarre turismo.

Lotto n. 8

Box / Autorimessa

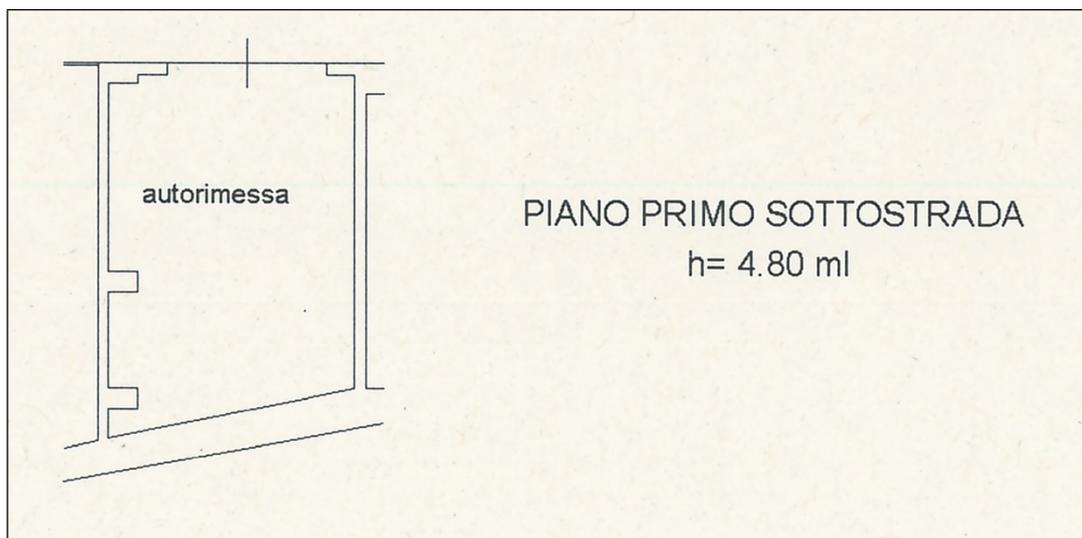
sub 9



Via Cremona n.17, 83020 San Michele di Serino (AV)

cell. 3477568754, email car.devita@libero.it, pec. carmine.devita@archiworldpec.it

Individuazione dell'autorimessa – lotto 8



Box/Autorimessa	Mq 33.00	Mq 33.00
	Totale	Mq 33.00

- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, PS1, sub. __, Cat. Autorimessa, mq 32.00 proprietà 1/1 _____ 02/04/19__

Il box/autorimessa di che trattasi è collocato al piano interrato a cui si accede dalla Via Provinciale _____/_____, attraverso stradina laterale e da questa alla rampa condominiale. Il box/autorimessa è il quarto sul lato destro entrando nel piano interrato. Dal piano interrato a mezzo di scala interna e/o ascensore è possibile fruire dei piani abitativi superiori. Il box/autorimessa presenta saracinesca automatizzata, pavimento in calcestruzzo elicotterato di tipo industriale, impianto elettrico e pareti intonacate.

All'autorimessa, lotto 8, sono connessi tutti i diritti alle aree condominiali de piano seminterrato, stradina laterale, rampa di accesso e corsia di manovra.

Regolarità urbanistica

Il fabbricato riportato in catasto al foglio n. _ p.lla ____ del Comune di _____, di cui fanno parte gli immobili di cui al lotto n. _ è stato realizzato con:

- p. Permesso a Costruire N° _ dell'__ febbraio ____ intestato a _____ e _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;
- q. Permesso a Costruire in Variante per voltura del __ maggio ____ intestato a Impresa di Costruzioni _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;
- r. Permesso a Costruire in Variante N° _ dell'__ febbraio ____ intestato a Impresa di Costruzioni _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;
- s. Permesso a Costruire in Variante N° _ del __ dicembre ____ intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via Ciardelli Inferiore;
- t. Permesso a Costruire in Variante N° _ del __ settembre ____ intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

I lavori per la realizzazione dell'immobile sono stati ultimati l'11.08.2016
In data _ ottobre ____ con Prot. ____ il Responsabile del servizio Tecnico del Comune di _____ Geom. _____ ha rilasciato Certificato di agibilità parziale riferito alle unità p.lla ____, sub. _____, e _____. Il certificato di agibilità parziale garantisce la regolarità urbanistica, la conformità degli impianti e la salubrità degli ambienti nonché gli allacci alle reti elettriche, idriche, fognarie e adduzioni.

Stato conservativo e manutentivo

L'immobile nel suo complesso evidenzia già dei problemi di infiltrazioni di acqua, in particolare nel vano scala, di lesioni dell'intonaco esterno e delle cornici a contorno delle bucatore e la mancanza di una manutenzione ordinaria, in particolare delle parti condominiali, vano scala e facciate.

L'autorimessa, lotto n. 7, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Stato di possesso

L'immobile in parola, attualmente è libero, nel possesso del geom.

Caratteristiche della zona

Area lontana non solo dal centro urbano di _____, ma anche dal _____, raggiungibile solo in macchina e non servita da mezzi pubblici, la strada di collegamento ad _____ e _____ non è certo agevole ne può definirsi un'area a vocazione turistica, non vi sono monumenti, siti o altro che possano attrarre turismo.

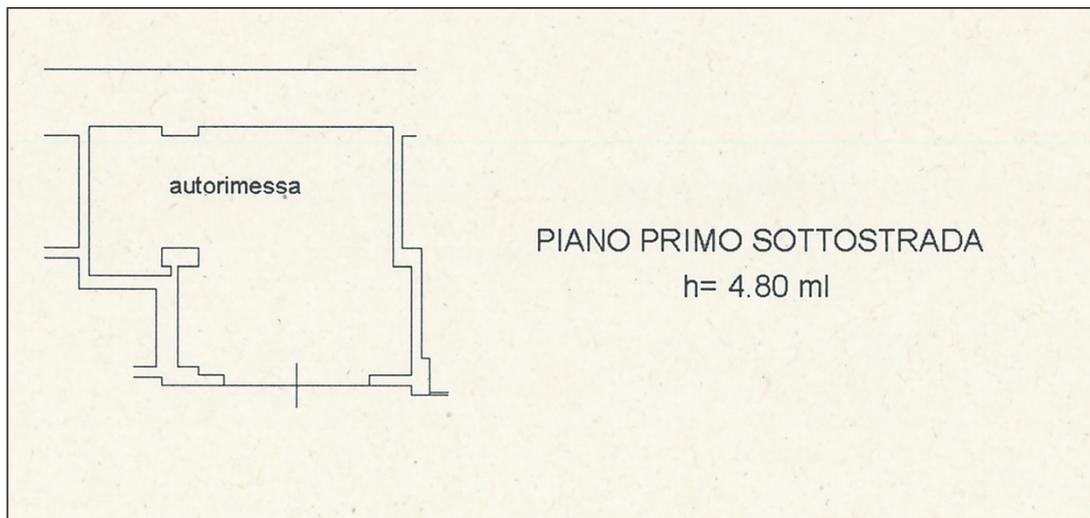
Lotto n.9

Box /Autorimessa

sub 9



Individuazione dell'autorimessa – lotto 9



Box/Autorimessa	Mq 33.80	Mq 33.80
	Totale	Mq 33.80

- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, PS1 sub. __, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse, proprietà 1/1 _____ 02/04/1955

Il box/autorimessa di che trattasi è collocato al piano interrato a cui si accede dalla Via Provinciale _____/_____, attraverso stradina laterale e da questa alla rampa condominiale. Il box/autorimessa è il terzo sul lato sinistro entrando nel piano interrato. Dal piano interrato a mezzo di scala interna e/o ascensore è possibile fruire dei piani abitativi superiori. Il box/autorimessa presenta saracinesca automatizzata, pavimento in calcestruzzo elicotterato di tipo industriale, impianto elettrico e pareti intonacate.

All' autorimessa, lotto 9, sono connessi tutti i diritti alle aree condominiali de piano seminterrato, stradina laterale, rampa di accesso e corsia di manovra.

Regolarità urbanistica

Il fabbricato riportato in catasto al foglio n. _ p.lla ____ del Comune di _____, di cui fanno parte gli immobili di cui al lotto n. _ è stato realizzato con:

- u. Permesso a Costruire N° _ dell'__ febbraio ____ intestato a _____ e _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;
- v. Permesso a Costruire in Variante per voltura del __ maggio ____ intestato a Impresa di Costruzioni _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;
- w. Permesso a Costruire in Variante N° _ dell'__ febbraio ____ intestato a Impresa di Costruzioni _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;
- x. Permesso a Costruire in Variante N° _ del __ dicembre ____ intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via Ciardelli Inferiore;
- y. Permesso a Costruire in Variante N° _ del _ settembre ____ intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

I lavori per la realizzazione dell'immobile sono stati ultimati l'11.08.2016
In data _ ottobre ____ con Prot. ____ il Responsabile del servizio Tecnico del Comune di _____ Geom. _____ ha rilasciato Certificato di agibilità parziale riferito alle unità p.lla ____, sub. _____, e _____. Il certificato di agibilità parziale garantisce la regolarità urbanistica, la conformità degli impianti e la salubrità degli ambienti nonché gli allacci alle reti elettriche, idriche, fognarie e adduzioni.

Stato conservativo e manutentivo

L'immobile nel suo complesso evidenzia già dei problemi di infiltrazioni di acqua, in particolare nel vano scala, di lesioni dell'intonaco esterno e delle cornici a contorno delle bucatore e la mancanza di una manutenzione ordinaria, in particolare delle parti condominiali, vano scala e facciate.

L'autorimessa, lotto n. 7, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Stato di possesso

L'immobile in parola, attualmente è libero, nel possesso del geom.

_____.

Caratteristiche della zona

Area lontana non solo dal centro urbano di _____, ma anche dal _____, raggiungibile solo in macchina e non servita da mezzi pubblici, la strada di collegamento ad _____ e _____ non è certo agevole ne può definirsi un'area a vocazione turistica, non vi sono monumenti, siti o altro che possano attrarre turismo.

STIMA

5. Stima degli immobili : Criterio utilizzato – analisi dei parametri tecnico economici

Per la stima degli immobili (fabbricati) sono stati adottati due metodi:

- a. il metodo sintetico con espresso riferimento al Valore di Mercato degli immobili desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (2 ° semestre 2018);
- b. il metodo analitico o per capitalizzazione dei redditi;

dalle due si è proceduto ad estrapolare il valore risultante dalla media dei due.

In effetti il metodo sintetico consiste nel desumere il più probabile Valore di Mercato da attribuire al bene nell'ipotesi di libero mercato e libera concorrenza, ovvero, la stima viene determinata per comparazione sulla base

di vendite recenti di immobili analoghi per consistenza e destinazione ed ancora per comparazione di beni immobili di prezzo noto ed attuale, prezzi desunti attraverso indagini presso agenzie immobiliari ed imprenditori edili locali ed inoltre confrontando tali quotazioni con la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agazia delle Entrate di Avellino.

Nella determinazione del valore si è optato per una stima unitaria, ovvero a metro quadro, distinta tra superficie utile e non residenziale, ovvero accessoria.

Il metodo sintetico risulta essere appropriato e, da teoria, viene esaurientemente chiarito e descritto sia nel suo percorso di formazione, vale a dire attraverso una attenta analisi di tutti i parametri economici che concorrono alla formazione del valore di riferimento di un bene fittizio, analogo per consistenza e destinazione del bene oggetto di stima, che nella sua determinazione, a mezzo di una sintesi ultima per comparazione tra il bene fittizio e il bene esistente, ciò, ovviamente è l'iter che permette a chi stima di avvicinarsi al più probabile valore di mercato del bene.

Ne consegue che tale metodo dipende fortemente sia dal valore dell'immobile in un libero mercato e concorrenza, che dalla sua destinazione urbanistica e d'uso, oltre alla stima e valutazione di una serie di parametri estrinseci ed intrinseci che vanno a diminuire o incrementare il valore rispetto alla media dei valori di stima di beni analoghi per consistenza e destinazione.

Pertanto, in considerazione di tutti i dati, tecnico – economici riportati nella parte descrittiva della seguente relazione, quale ubicazione, dimensione, fruibilità, finiture, anno di realizzazione e stato conservativo e manutentivo si è determinato il valore di mercato più probabile e reale del bene.

La Stima analitica si identifica in particolar modo nell'aspetto economico della capitalizzazione e consiste nel determinare il più probabile valore di un bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè, bisogna accumulare al momento della stima la serie dei redditi futuri costanti, medi, ordinari che il bene sarà capace di fornire.

Le ipotesi della stima analitica sono due:

a. un bene vale in quanto fornisce Reddito a chi lo possiede, ed il più probabile valore di mercato del bene è pari alla accumulazione iniziale, riferita al momento della stima di tutti i redditi annui o poliannui futuri;

b. tali redditi annui o pluriannui devono essere : COSTANTI,MEDI, ORDINARI,CONTINUATIVI. Inoltre deve essere possibile prevedere il relativo saggio di capitalizzazione.

AVELLINO

Lotto n. 1

- Via _____ n. 22 (_____), _____ (AV), **Piano** __, Foglio n. __, p.lla _____ sub. __, classe C/6 Stalle, mq 35.00 scuderie, rimesse autorimesse proprietà 1/1 _____ 02/04/19__

Generalità

Trattasi di locale autorimessa al piano primo interrato di fabbricato condominiale ubicato nel centro urbano di _____, in prossimità di P.zza _____ e P.zza _____.

Stima Sintetica

Si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. Si assume un parametro tecnico adeguato: mq, vani, od economico: Ca, Bf e attraverso la nota proporzione si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$X : SV = Px : SP$$

$$X = SV/SP * Px \text{ dove:}$$

X = più probabile valore di mercato del fabbricato civile da stimare

SV = Sommatoria dei recenti prezzi di mercato dei fabbricati simili a quello oggetto di stima (in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso)

Px = Parametro Tecnico (mq, vani) od economico (Ca, Bf)

SP = Sommatoria parametri tecnici od economici dei fabbricati presi come paragone presi come paragone.

Determinazione della Superficie Commerciale

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
Box/Autorimessa	35.00	1	35.00
Superficie commerciale Totale	35.00		35.00

Il valore di mercato desunto dalla Banca delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate Anno 2018 – 2° semestre indica un valore che oscilla tra € 1.000,00 ed € 1.450,00 al mq, viene utilizzato il valore medio determinato in € 1.225,00 -

Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Box	35.00	Valore di mercato reperito dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2018	1.225,00 al mq
			SV = 42.875,00 €

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = 1.225,00 * 35,00 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ } 42.875,00}$$

Stima Analitica

- determinazione del Bf da capitalizzare;
- determinazione del saggio di capitalizzazione;
- risoluzione della relativa formula;
- eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$$Bfp = Rpl - Spp \quad Rpl = \text{canone di fitto} \quad Spp = \text{Spese medie annue} \quad r = 4,0\%$$

$$Rpl = \text{€ } 165,00 * (12 + 0.08 * 6,5) = 2.065,80 \text{ €}$$

Calcolo spese medie annue

Q : reintegrazione,assicurazione, manutenzione	4% * 2.065,80 = 82,63 €
Servizi	2% * 2.065,80 = 41,31 €
Amministrazione	2% * 2.065,80 = 41,31 €
Inesigibilità	2% * 2.065,80 = 41,31 €
	Totale Spp = 206,56 €

$$Bf = Rpl - Spp \quad 2.065,80 \text{ €} - 206,56 \text{ €} = \mathbf{1.859,24 \text{ €}}$$

saggio di capitalizzazione $SBf/SV = 4,0 \%$

$$Vo = Bf/r = 1.859,24/0.040 = \mathbf{\text{€ } 46.481,00}$$

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

$$(42.875,00 \text{ €} + 46.481,00) / 2 = \mathbf{\text{euro } 44.678,00}$$

A questo valore **€ 44.678,00 (Quarantaquattromilaseicentosestantotto/00)** vanno detratte le spese condominiali in debito (Comunicate dall'amm.re del Condominio Cosmo Michele Capobianco) pari ad **€ 2.341,44 = 42.336,56 arrotondato per difetto in € 42.000,00 (Quarantaduemila/00)**

**VALORE DEL LOTTO N. 1 € 42.000,00
 QUARANTADUEMILA/00**

In merito all'immobile di che trattasi deve tenersi conto che sullo stesso gravano:

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- Trascrizione Regolamento Condominio (atto del __/__/__) e a favore e contro i sigg. _____ 04/07/19__, _____ 08/01/19__, _____ 04/02/19__, _____ 14/05/19__, _____ 21/04/19__, _____ 03/09/19__ nonché tabelle millesimali e planimetrie vari piani del fabbricato sito in _____ in angolo tra via _____ e Via _____, composto tale fabbricato da un piano garages, da un piano terra, da un piano ammezzato, da n. 8 piani in elevazione più un piano attico e sottotetto. Detto fabbricato non è ancora riportato in catasto perché di nuova costruzione e sorge su zona di terreno individuata in catasto al FG __, particella __, intera e n. __ in parte.
- Ipoteca Giudiziale, Decreto Ingiuntivo atto del __/05/20__ Rep. _____, iscritto il __.06.20__ ai nn. ____/__, somma Totale 48.876,83 Euro, Somma Capitale 42.185,00 Euro a carico di Ciardiello Angelo 02.04.1955 a Benevento, a favore di _____ – _____, domicilio c/o Ag. _____, Avellino Beni in _____ FG __, MAPP. ____ sub __, __ e __
- Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili del __.01.20__ rep. __ trascritto il __.02.20__ ai n.ri ____/__ a carico di _____, proprietà 1/1, a favore di _____ S.p.a sui beni in _____ fg. __, MAPP. _____, sub _____
- Trascrizione N. ____/____ del __.02.20__ nascente da pignoramento n. ____ ufficiale Giudiziario Tribunale di Avellino del __.01.20__; a favore di _____ con sede in _____ codice fiscale _____

02.04.19__ codice fiscale _____, sopra gli immobili oggetto della procedura esecutiva

Lotto n. 2

- Via _____ n. __ (_____), _____ (____), **Piano ____**, Foglio n. __, p.lla _____ sub. ____, classe C/6, mq 22.00 Stalle, scuderie rimesse autorimesse proprietà 1/1 _____/04/19__

Generalità

Trattasi di locale autorimessa al piano primo interrato di fabbricato condominiale ubicato nel centro urbano di _____, in prossimità di P.zza _____ e P.zza _____.

Stima Sintetica

Si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. Si assume un parametro tecnico adeguato: mq, vani, od economico: Ca, Bf e attraverso la nota proporzione si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$X : SV = Px : SP$$

$$X = SV/SP * Px \text{ dove:}$$

X = più probabile valore di mercato del fabbricato civile da stimare

SV = Sommatoria dei recenti prezzi di mercato dei fabbricati simili a quello oggetto di stima (in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso)

Px = Parametro Tecnico (mq, vani) od economico (Ca, Bf)

SP = Sommatoria parametri tecnici od economici dei fabbricati presi come paragone presi come paragone.

Determinazione della Superficie Commerciale

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
Box/Autorimessa	22.00	1	22.00
Superficie commerciale Totale	22.00		22.00

Il valore di mercato desunto dalla Banca delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate Anno 2018 – 2° semestre indica un valore che oscilla tra € 1.000,00 ed € 1.450,00 al mq, viene utilizzato il valore medio determinato in € 1.225,00 -

Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Box/Autorimessa	22.00	Valore di mercato reperito dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2018	1.225,00 al mq
			SV = 26.950,00 €

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = 1.225,00 * 22,00 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ } 26.950,00}$$

Stima Analitica

- e. determinazione del Bf da capitalizzare;
- f. determinazione del saggio di capitalizzazione;
- g. risoluzione della relativa formula;
- h. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$$Bfp = Rpl - Spp \quad Rpl = \text{canone di fitto} \quad Spp = \text{Spese medie annue} \quad r = 4,0\%$$

$$Rpl = \text{€ } 100,00 * (12 + 0.08 * 6,5) = 1.252,00 \text{ €}$$

Calcolo spese medie annue

$$Q : \text{reintegrazione, assicurazione, manutenzione} \quad 4\% * 1.252,00 \text{ €} = 50,08 \text{ €}$$

$$\text{Servizi} \quad 2\% * 1.252,00 \text{ €} = 25,04 \text{ €}$$

$$\text{Amministrazione} \quad 2\% * 1.252,00 \text{ €} = 25,04 \text{ €}$$

Inesigibilità

 $2\% * 1.252,00 \text{ €} = 25,04 \text{ €}$

Totale Spp = 125,20 € $Bf = Rpl - Spp \quad 1.252,00 \text{ €} - 125,20 \text{ €} = \mathbf{1.126,80 \text{ €}}$ saggio di capitalizzazione $SBf/SV = 4,0 \%$ $Vo = Bf/r = 1.126,80/0.040 = \mathbf{€ 28.170,00}$ **VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:** $(26.950,00 \text{ €} + 28.170,00) / 2 = \mathbf{\text{euro } 27.560,00}$

A tale valore **€ 27.560,00** vanno detratte le spese condominiali in debito (Comunicate dall'amm.re del Condominio Cosmo Michele Capobianco) pari ad **€ 1.731,63**, pertanto il valore finale è determinato in **€ 25.828,37** arrotondando per difetto in **€ 25.800,00 (Venticinquemilaottocento/00)**

VALORE DEL LOTTO N. 2 € 25.800,00**VENTICINQUEMILAOTTOCENTO/00****Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

- Trascrizione Regolamento Condominio (atto del __/__/__) e a favore e contro i sigg. _____ 04/07/19__, _____ 08/01/19__, _____ 04/02/19__, _____ 14/05/19__,

_____ 21/04/19__, _____ 03/09/19__ nonché
tabelle millesimali e planimetrie vari piani del fabbricato sito in
_____ in angolo tra via _____ e Via _____,
composto tale fabbricato da un piano garages, da un piano
terra, da un piano ammezzato, da n. 8 piani in elevazione più
un piano attico e sottotetto. Detto fabbricato non è ancora
riportato in catasto perché di nuova costruzione e sorge su
zona di terreno individuata in catasto al FG __, particella __,
intera e n. ____ in parte.

- Ipoteca Giudiziale, Decreto Ingiuntivo atto del __/05/20__ Rep.
_____, iscritto il __.06.20__ ai nn. ____/__, somma Totale
48.876,83 Euro, Somma Capitale 42.185,00 Euro a carico di
Ciardiello Angelo 02.04.1955 a Benevento, a favore di _____ –
_____, domicilio c/o
Ag. _____, Avellino Beni in _____ FG
____, MAPP. ____ sub __, __ e ____
- Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili del
__.01.20__ rep. __ trascritto il __.02.20__ ai n.ri ____/____ a
carico di _____, proprietà 1/1, a favore di _____
_____ S.p.a sui beni in _____ fg. __, MAPP.
____, sub __, __, __, __, __, __
- Trascrizione N. ____/____ del __.02.20__ nascente da
pignoramento n. ____ ufficiale Giudiziario Tribunale di Avellino
del __.01.20__; a favore di _____ con sede in
_____ codice fiscale _____, _____
02.04.19__ codice fiscale _____, sopra gli
immobili oggetto della procedura esecutiva

Lotto n. 3

- Via _____ n. __ (_____), _____ (AV), **Piano __**, Foglio n. __, p.lla ____ sub. __, classe C/6, mq 22.00 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse proprietà 1/1 _____ 02/04/19__

Generalità

Trattasi di locale autorimessa al piano primo interrato di fabbricato condominiale ubicato nel centro urbano di _____, in prossimità di P.zza _____ e P.zza _____.

Stima Sintetica

Si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. Si assume un parametro tecnico adeguato: mq, vani, od economico: Ca, Bf e attraverso la nota proporzione si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$X : SV = Px : SP \qquad X = SV/SP * Px \text{ dove:}$$

X = più probabile valore di mercato del fabbricato civile da stimare

SV = Sommatoria dei recenti prezzi di mercato dei fabbricati simili a quello oggetto di stima (in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso)

Px = Parametro Tecnico (mq, vani) od economico (Ca, Bf)

SP = Sommatoria parametri tecnici od economici dei fabbricati presi come paragone presi come paragone.

Determinazione della Superficie Commerciale

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
Box/Autorimessa	22.00	1	22.00
Superficie commerciale Totale	22.00		22.00

Il valore di mercato desunto dalla Banca delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate Anno 2018 – 2° semestre indica un valore che oscilla tra € 1.000,00 ed € 1.450,00 al mq, viene utilizzato il valore medio determinato in € 1.225,00 -

Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Box/Autorimessa	22.00	Valore di mercato reperito dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2018	1.225,00 al mq
			SV = 26.950,00 €

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = 1.225,00 * 22,00 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ } 26.950,00}$$

Stima Analitica

- i. determinazione del Bf da capitalizzare;
- j. determinazione del saggio di capitalizzazione;
- k. risoluzione della relativa formula;
- l. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$$Bfp = Rpl - Spp \quad Rpl = \text{canone di fitto} \quad Spp = \text{Spese medie annue} \quad r = 4,0\%$$

$$Rpl = \text{€ } 100,00 * (12 + 0.08 * 6,5) = 1.252,00 \text{ €}$$

Calcolo spese medie annue

Q : reintegrazione, assicurazione, manutenzione	4% * 1.252,00 € = 50,08 €
Servizi	2% * 1.252,00 € = 25,04 €
Amministrazione	2% * 1.252,00 € = 25,04 €
Inesigibilità	2% * 1.252,00 € = 25,04 €

Totale Spp = 125,20 €

$$Bf = Rpl - Spp \quad 1.252,00 \text{ €} - 125,20 \text{ €} = \mathbf{1.126,80 \text{ €}}$$

saggio di capitalizzazione $S_{Bf}/SV = 4,0 \%$

$$Vo = Bf/r = 1.126,80/0.040 = \mathbf{\text{€ } 28.170,00}$$

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

$$(26.950,00 \text{ €} + 28.170,00) / 2 = \mathbf{\text{euro } 27.560,00}$$

A tale valore **€ 27.560,00 (Ventisettemilacinquecentosessanta/00)** vanno detratte le spese condominiali in debito (Comunicate dall'amm.re del Condominio Cosmo Michele Capobianco) pari ad **€ 1.384,37 = 26.175,63 €, valore che viene arrotondato per difetto ad € 26.000,00 (Ventiseimila/00)**

VALORE DEL LOTTO N. 3 € 26.000,00 VENTISEIMILA/00

In merito all'immobile di che trattasi deve tenersi conto che sullo stesso gravano:

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- Trascrizione Regolamento Condominio (atto del __/__/__) e a favore e contro i sigg. _____ 04/07/19__, _____ 08/01/19__, _____ 04/02/19__, _____ 14/05/19__, _____ 21/04/19__, _____ 03/09/19__ nonché tabelle millesimali e planimetrie vari piani del fabbricato sito in _____ in angolo tra via _____ e Via _____, composto tale fabbricato da un piano garages, da un piano terra, da un piano ammezzato, da n. 8 piani in elevazione più un piano attico e sottotetto. Detto fabbricato non è ancora riportato in catasto perché di nuova costruzione e sorge su

zona di terreno individuata in catasto al FG __, particella __, intera e n. __ in parte.

- Ipoteca Giudiziale, Decreto Ingiuntivo atto del __/05/20__ Rep. ____, iscritto il __.06.20__ ai nn. ____/__, somma Totale 48.876,83 Euro, Somma Capitale 42.185,00 Euro a carico di Ciardiello Angelo 02.04.1955 a Benevento, a favore di ____ – _____, domicilio c/o Ag. _____, Avellino Beni in _____ FG __, MAPP. ____ sub __, __ e __
- Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili del __.01.20__ rep. __ trascritto il __.02.20__ ai n.ri ____/__ a carico di _____, proprietà 1/1, a favore di _____ S.p.a sui beni in _____ fg. __, MAPP. __, sub __, __, __, __, __, __
- Trascrizione N. ____/__ del __.02.20__ nascente da pignoramento n. ____ ufficiale Giudiziario Tribunale di Avellino del __.01.20__; a favore di _____ con sede in _____ codice fiscale _____, _____ 02.04.19__ codice fiscale _____, sopra gli immobili oggetto della procedura esecutiva

Lotto n. 4

- _____, snc (____), _____ (AV), **Piano** __, Foglio n. __, p.lla ____ sub. __, classe C/2 – mq 29.00 Magazzini e locali Deposito, proprietà 1/1 _____, _____ 02/04/19__
- Via _____ snc (____), _____ (AV), **Piano** __, Foglio n. __, p.lla ____ sub. __, classe C/2 – mq 17.00 Magazzini e locali Deposito

Generalità

Trattasi di due locali deposito nel sottotetto al piano 11° con ingresso da Via _____, fruibili o mediante scala e/o ascensore fino al piano 10°.

Determinazione della Superficie Commerciale

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
Sottotetto/deposito	29.00	1	29.00
	17.00		17.00
Superficie commerciale Totale	46.00		46.00

Il valore di mercato è stato desunto da indagine effettuata presso agenzie immobiliari ed è determinato in € 150,00 al mq

Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Deposito /sottotetto	46,00	Valore di mercato	150,00 al mq
			SV = 6.900,00 €

VALORE DEL LOTTO N. 4 € 6.900,00 SEIMILANOVECENTO/00

In merito all'immobile di che trattasi deve tenersi conto che sullo stesso gravano:

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- Trascrizione Regolamento Condominio (atto del ___/___/___) e a favore e contro i sigg. _____ 04/07/19___, _____ 08/01/19___, _____ 04/02/19___, _____ 14/05/19___, _____ 21/04/19___, _____ 03/09/19___ nonché tabelle millesimali e planimetrie vari piani del fabbricato sito in

_____ in angolo tra via _____ e Via _____, composto tale fabbricato da un piano garages, da un piano terra, da un piano ammezzato, da n. 8 piani in elevazione più un piano attico e sottotetto. Detto fabbricato non è ancora riportato in catasto perché di nuova costruzione e sorge su zona di terreno individuata in catasto al FG __, particella __, intera e n. ____ in parte.

- Ipoteca Giudiziale, Decreto Ingiuntivo atto del __/05/20__ Rep. _____, iscritto il __.06.20__ ai nn. ____/____, somma Totale 48.876,83 Euro, Somma Capitale 42.185,00 Euro a carico di Ciardiello Angelo 02.04.1955 a Benevento, a favore di _____ – _____, domicilio c/o Ag. _____, Avellino Beni in _____ FG __, MAPP. ____ sub __, __ e __
- Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili del __.01.20__ rep. __ trascritto il __.02.20__ ai n.ri ____/____ a carico di _____, proprietà 1/1, a favore di _____ S.p.a sui beni in _____ fg. __, MAPP. __, sub __, __, __, __, __, __
- Trascrizione N. ____/____ del __.02.20__ nascente da pignoramento n. ____ ufficiale Giudiziario Tribunale di Avellino del __.01.20__; a favore di _____ con sede in _____ codice fiscale _____, _____ 02.04.19__ codice fiscale _____, sopra gli immobili oggetto della procedura esecutiva

XXXXXXXXXXXX

Lotto n. 5

- località _____(AV), foglio n. __, particella _____, PT, Cat. C/2, Magazzino Deposito, mq 41,00 proprietà 1/1 _____ 02/04/19__

Generalità

Trattasi di locale Deposito, allo stato grezzo, costituito da un solo piano ubicato alla frazione _____ di _____

Stima Sintetica

Si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. Si assume un parametro tecnico adeguato: mq, vani, od economico: Ca, Bf e attraverso la nota proporzione si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$X : SV = Px : SP \qquad X = SV/SP * Px \text{ dove:}$$

X = più probabile valore di mercato del fabbricato civile da stimare

SV = Sommatoria dei recenti prezzi di mercato dei fabbricati simili a quello oggetto di stima (in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso)

Px = Parametro Tecnico (mq, vani) od economico (Ca, Bf)

SP = Sommatoria parametri tecnici od economici dei fabbricati presi come paragone presi come paragone.

Determinazione della Superficie Commerciale

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
Deposito	44.00	1	44.00
Superficie commerciale Totale	44.00		44.00

Il valore di mercato desunto dalla Banca delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate Anno 2018 – 2° è di € 180,00

Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Deposito	44.00	Valore di mercato dedotto dalle	180,00 al mq

		tabelle dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2018	
			SV = 7.920,00 €

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = 180,00 * 44,00 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ 7.920,00}}$$

BISOGNA TENER CONTO CHE L'ACCESSO A TALE IMMOBILE E' IMPEDITO, ATTESO CHE LA PARTICELLA SU CUI INSISTE, RIPORTATA AL NCT AL FOGLIO X, P.LLA XXXX, NON E' STATA OGGETTO DI PIGNORAMENTO, PERTANTO IL BENE IN PAROLA HA UN VALORE POTENZIALE DI EURO 7.920,00 MA DI FATTO SENZA ACCESSO NON HA MERCATO

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, atto del __.01.20__ rep. ____, trascritto il __.02.20__ ai n.ri ____/____ a carico di _____, _____ 02.04.19__ a favore di _____ S.p.a. quota di proprietà 1/1 beni in _____
FG. __, MAPP. _____

Lotto n. 6

- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, P2, sub. ____, Cat. A2 Abitazione di tipo civile proprietà 1/1 _____
_____/04/19__
- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, P.S1, sub. ____, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse mq 22.00 proprietà 1/1 _____
_____/04/19__

- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, sub. __, Cat. C/2 Magazzini e locali deposito, PS1, mq 10 proprietà 1/1 _____
_____/04/19__
- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, sub. __, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse, PS1, mq 22.00 proprietà 1/1
_____/04/19__

A- Abitazione

Generalità

Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo di fabbricato condominiale ubicato alla Frazione _____ di _____

Stima Sintetica

Si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. Si assume un parametro tecnico adeguato: mq, vani, od economico: Ca, Bf e attraverso la nota proporzione si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$X : SV = Px : SP \qquad X = SV/SP * Px \text{ dove:}$$

X = più probabile valore di mercato del fabbricato civile da stimare

SV = Sommatoria dei recenti prezzi di mercato dei fabbricati simili a quello oggetto di stima (in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso)

Px = Parametro Tecnico (mq, vani) od economico (Ca, Bf)

SP = Sommatoria parametri tecnici od economici dei fabbricati presi come paragone presi come paragone.

Determinazione della Superficie Commerciale

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
Abitazione		1	

Ingresso	Mq 6.15	1	Mq 6.15
Soggiorno/Pranzo	Mq 29.90	1	Mq 29.90
Disimpegno	Mq 4.35	1	Mq 4.35
Bagno	Mq 5.40	1	Mq 5.40
Letto	Mq 11.10	1	Mq 11.10
Letto	Mq 14.85	1	Mq 14.85
Ripostiglio su balcone	Mq 1.35	1	Mq 1.35
Ripostiglio androne ingresso	Mq 3.90	1	Mq 3.90
Balcone	Mq 11.00 * 0.20 coeff. di ragguaglio	1	Mq 2.20
Balcone	Mq 3.54 * 0.20 coeff. di ragguaglio	1	Mq 0.71
Superficie commerciale Totale		1	79.91
		Totale	Mq 79.91

Il valore di mercato desunto dalla Banca delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate Anno 2018 – 2° è di € 800,00

Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Abitazione	79.91	Valore di mercato desunto dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2018	800,00 al mq
			SV = 63.928,00 €

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = 800,00 * 79,91 \text{ mq} = \mathbf{€ 63.928,00}$$

Stima Analitica

- m. determinazione del Bf da capitalizzare;
- n. determinazione del saggio di capitalizzazione;
- o. risoluzione della relativa formula;

p. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$Bfp = Rpl - Spp$ $Rpl = \text{canone di fitto}$ $Spp = \text{Spese medie annue}$ $r = 4,0\%$

$Rpl = € 240,00 * (12 + 0.08 * 6,5) = 3.004,80 €$

Calcolo spese medie annue

Q : reintegrazione, assicurazione, manutenzione	4% * 3.004,80 € = 120,19 €
Servizi	2% * 3.004,80 € = 60,09 €
Amministrazione	2% * 3.004,80 € = 60,09 €
Inesigibilità	2% * 3.004,80 € = 60,09 €

Totale Spp = 300,46 €

$Bf = Rpl - Spp$ $3.004,80 € - 300,46 € = \mathbf{2.704,34 €}$

saggio di capitalizzazione $SBf/SV = 4,0 \%$

$Vo = Bf/r = 2.704,34/0.040 = \mathbf{€ 67.608,50}$

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

$(63.928,00 € + 67.608,50) / 2 = \mathbf{\text{euro } 65.768,25}$

valore che viene arrotondato per difetto in **€ 65.500,00**
(Sessantacinquemilacinquecento/00)

Box Autorimessa

- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, P.S1, sub. __, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse mq 22.00 proprietà 1/1 _____, _____/04/19__

Generalità

Trattasi di box autorimessa collocato al piano interrato, fuori dal perimetro del fabbricato in elevazione, posto sulla sinistra dell'ingresso al piano garage. Vi si accede attraverso stradina laterale e da questa alla rampa condominiale. Il box presenta saracinesca automatizzata, pavimento in calcestruzzo elicoterato di tipo industriale, impianto elettrico e pareti intonacate. Copertura piana

Stima Sintetica

Si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. Si assume un parametro tecnico adeguato: mq, vani, od economico: Ca, Bf e attraverso la nota proporzione si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$X : SV = Px : SP \qquad X = SV/SP * Px \text{ dove:}$$

X = più probabile valore di mercato del fabbricato civile da stimare

SV = Sommatoria dei recenti prezzi di mercato dei fabbricati simili a quello oggetto di stima (in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso)

Px = Parametro Tecnico (mq, vani) od economico (Ca, Bf)

SP = Sommatoria parametri tecnici od economici dei fabbricati presi come paragone presi come paragone.

Determinazione della Superficie Commerciale

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
Autorimessa	22.40	1	22.40
Superficie commerciale	22.40		22.40
Totale			

Il valore di mercato desunto dalla Banca delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate Anno 2018 – 2° è di € 180,00

Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Autorimessa	22.40	Valore di mercato dedotto dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2018	470,00 al mq
			SV = 10.528,00 €

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = 470,00 * 22.40 \text{ mq} = \text{€ } 10.528,00$$

Stima Analitica

- q. determinazione del Bf da capitalizzare;
- r. determinazione del saggio di capitalizzazione;
- s. risoluzione della relativa formula;
- t. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$$Bfp = Rpl - Spp \quad Rpl = \text{canone di fitto} \quad Spp = \text{Spese medie annue} \quad r = 4,0\%$$

$$Rpl = \text{€ } 40,32 * (12 + 0.08 * 6,5) = 504,80 \text{ €}$$

Calcolo spese medie annue

Q : reintegrazione, assicurazione, manutenzione	4% * 504,80 = 20,19 €
Servizi	2% * 504,80 = 10,10 €
Amministrazione	2% * 504,80 = 10,10 €
Inesigibilità	2% * 504,80 = 10,10 €

Totale Spp = 141,49 €

$$Bf = Rpl - Spp \quad 504,80 \text{ €} - 141,49 \text{ €} = \text{€ } 363,31$$

saggio di capitalizzazione $S_{Bf}/SV = 4,0 \%$

$$V_o = Bf/r = 363,31/0.040 = \mathbf{\text{€ } 9.082,75}$$

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

$$(10.528,00 \text{ €} + 9.082,75) / 2 = \mathbf{\text{euro } 9.805,37}$$

valore che viene arrotondato per difetto in **€ 9.800,00**
(Novemilaottocento/00)

Box Autorimessa

- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, sub. **10**, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse, PS1, mq 22.00 proprietà 1/1 _____, _____ /04/19__

Generalità

Il box autorimessa di che trattasi è collocato al piano interrato a cui si accede attraverso stradina laterale e da questa alla rampa condominiale. Il box è l'ultimo sul lato destro entrando nel piano interrato. Dal piano interrato a mezzo di scala interna e/o ascensore è possibile fruire dei piani abitativi superiori. Il box presenta saracinesca automatizzata, pavimento in calcestruzzo elicotterato di tipo industriale, impianto elettrico e pareti intonacate.

Stima Sintetica

Si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. Si assume un parametro tecnico adeguato: mq, vani, od economico: Ca, Bf e attraverso la nota proporzione si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$X : SV = Px : SP$$

$$X = SV/SP * Px \text{ dove:}$$

X = più probabile valore di mercato del fabbricato civile da stimare

SV = Sommatoria dei recenti prezzi di mercato dei fabbricati simili a quello oggetto di stima (in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso)

Px = Parametro Tecnico (mq, vani) od economico (Ca, Bf)

SP = Sommatoria parametri tecnici od economici dei fabbricati presi come paragone presi come paragone.

Determinazione della Superficie Commerciale

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
Autorimessa	23.80	1	23.80
Superficie commerciale Totale	23.80		23.80

Il valore di mercato desunto dalla Banca delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate Anno 2018 – 2° è di € 180,00

Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Autorimessa	23.80	Valore di mercato dedotto dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2018	470,00 al mq
			SV = 11.186,00 €

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = 470,00 * 23,80 \text{ mq} = € 11.186,00$$

Stima Analitica

- u. determinazione del Bf da capitalizzare;
- v. determinazione del saggio di capitalizzazione;
- w. risoluzione della relativa formula;

- x. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$$Bfp = Rpl - Spp \quad Rpl = \text{canone di fitto} \quad Spp = \text{Spese medie annue} \quad r = 4,0\%$$

$$Rpl = € 42,84 * (12 + 0.08 * 6,5) = 536,36 €$$

Calcolo spese medie annue

Q : reintegrazione, assicurazione, manutenzione	4% * 536,36 = 21,45 €
Servizi	2% * 536,36 = 10,72 €
Amministrazione	2% * 536,36 = 10,72 €
Inesigibilità	2% * 536,36 = 10,72 €

Totale Spp = 53,61 €

$$Bf = Rpl - Spp \quad 536,36 € - 53,61 € = \mathbf{482,75 €}$$

saggio di capitalizzazione $SBf/SV = 4,0 \%$

$$\mathbf{Vo = Bf/r = 482,75/0.040 = € 12.068,75}$$

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

$$(11.186,00 € + 12.068,75) / 2 = \mathbf{\text{euro } 11.627,37}$$

valore che viene arrotondato per difetto in **€ 11.600,00**
(Undicimilaseicento/00)

Deposito

- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, sub. __, Cat. C/2 Magazzini e locali deposito, PS1, mq 10 proprietà 1/1 _____, _____/04/19__

Generalità

Trattasi di deposito collocato al piano interrato di fabbricato condominiale, cui si accede attraverso stradina laterale e da questa alla rampa condominiale. Il deposito è l'ultimo sul lato sinistro entrando nel piano interrato. Dal piano interrato a mezzo di scala interna e/o ascensore è possibile fruire dei piani abitativi superiori. Il deposito presenta saracinesca automatizzata, pavimento in calcestruzzo elicoterato di tipo industriale, impianto elettrico e pareti intonacate.

Stima Sintetica

Si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. Si assume un parametro tecnico adeguato: mq, vani, od economico: Ca, Bf e attraverso la nota proporzione si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$X : SV = Px : SP \qquad X = SV/SP * Px \text{ dove:}$$

X = più probabile valore di mercato del fabbricato civile da stimare

SV = Sommatoria dei recenti prezzi di mercato dei fabbricati simili a quello oggetto di stima (in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso)

Px = Parametro Tecnico (mq, vani) od economico (Ca, Bf)

SP = Sommatoria parametri tecnici od economici dei fabbricati presi come paragone presi come paragone.

Determinazione della Superficie Commerciale

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
Deposito	10.00	1	10.00

Superficie commerciale	10.00	10.00
Totale		

Il valore di mercato desunto dalla Banca delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate Anno 2018 – 2° è di € 180,00

Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Deposito	10.00	Valore di mercato dedotto dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2018	4.700,00 al mq
			SV = 4.700,00 €

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = 470,00 * 10.00 \text{ mq} = € 4.700,00$$

Stima Analitica

- y. determinazione del Bf da capitalizzare;
- z. determinazione del saggio di capitalizzazione;
- aa. risoluzione della relativa formula;
- bb. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$$Bfp = Rpl - Spp \quad Rpl = \text{canone di fitto} \quad Spp = \text{Spese medie annue} \quad r = 4,0\%$$

$$Rpl = € 18,00 * (12 + 0.08 * 6,5) = 225,36 €$$

Calcolo spese medie annue

Q : reintegrazione, assicurazione, manutenzione	4% * 225.36 = 9,01 €
Servizi	2% * 225.36 = 4,51 €
Amministrazione	2% * 225.36 = 4,51 €
Inesigibilità	2% * 225.36 = 4,51 €

Totale Spp = 22,54 €

$$Bf = Rpl - Spp \quad 225,36 \text{ €} - 22,54 \text{ €} = \mathbf{202,82 \text{ €}}$$

saggio di capitalizzazione $SBf/SV = 4,0 \%$

$$\mathbf{Vo = Bf/r = 202,82/0.040 = \text{€ } 5.070,50}$$

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

$$(4.700,00 \text{ €} + 5.070,50) / 2 = \mathbf{\text{euro } 4.885,25}$$

valore che viene arrotondato per difetto in **€ 4.800,00**
(Quattromilaottocento/00)

VALORE DEL LOTTO N. 6

$$\mathbf{A+B+C+D = \text{€ } 65.500,00 + \text{€ } 9.800,00 + \text{€ } 11.600,00 + \text{€ } 4.800,00 = \text{€ } 91.700,00 \text{ Euro Novantunomiladuecento/00}}$$

In merito all'immobile di che trattasi deve tenersi conto che sullo stesso gravano:

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, atto del _____ rep. _____, trascritto il _____ ai n.ri ____/____ a carico di _____, _____ .04.19__ a favore di _____ quota di proprietà 1/1 beni in _____ **FG. __, MAPP. _____**
- Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo atto del _____ per _____, tribunale di _____, iscritto il _____ ai n.ri ____/____ somma totale euro _____, somma capitale euro _____ a carico di _____, _____ .04.19__ a favore di _____

_____ sui beni in _____ (AV)

FG. 1, MAPP:1424 sub, 4,5,9,10,11,12 e 17

- atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, atto del _____ rep. ___ di Avellino il _____ ai nn. ____/____ a carico di _____, _____ .04.19__ a favore di _____ sui Beni in _____ (AV) FG. __, MAPP. ____ sub 4, 5,9,10,11,12 e 17

Lotto n. 7

- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, PS1, sub. __, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse mq 27.00 proprietà 1/1 _____, _____ /04/19__

Generalità

Il box/autorimessa di che trattasi è collocato al piano interrato di fabbricato condominiale a cui si accede dalla Via Provinciale Irpina/Ciardelli, attraverso stradina laterale e da questa alla rampa condominiale. Il box/autorimessa è il secondo sul lato sinistro entrando nel piano interrato. Dal piano interrato a mezzo di scala interna e/o ascensore è possibile fruire dei piani abitativi superiori. Il box/autorimessa presenta saracinesca automatizzata, pavimento in calcestruzzo elicotterato di tipo industriale, impianto elettrico e pareti intonacate.

Stima Sintetica

Si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. Si assume un parametro tecnico adeguato: mq, vani, od economico: Ca, Bf e attraverso la nota proporzione si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$X : SV = Px : SP$$

$$X = SV/SP * Px \text{ dove:}$$

X = più probabile valore di mercato del fabbricato civile da stimare

SV = Sommatoria dei recenti prezzi di mercato dei fabbricati simili a quello oggetto di stima (in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso)

Px = Parametro Tecnico (mq, vani) od economico (Ca, Bf)

SP = Sommatoria parametri tecnici od economici dei fabbricati presi come paragone presi come paragone.

Determinazione della Superficie Commerciale

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
Autorimessa	28.00	1	28.00
Superficie commerciale Totale	28.00		28.00

Il valore di mercato desunto dalla Banca delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate Anno 2018 – 2° è di € 180,00

Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Deposito	28,00	Valore di mercato dedotto dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2018	470,00 al mq
			SV = 13.160,00 €

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = 470,00 * 28,00 \text{ mq} = € 13.1600,00$$

Stima Analitica

- cc. determinazione del Bf da capitalizzare;
- dd. determinazione del saggio di capitalizzazione;
- ee. risoluzione della relativa formula;
- ff. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$Bfp = Rpl - Spp$ $Rpl = \text{canone di fitto}$ $Spp = \text{Spese medie annue}$ $r = 4,0\%$

$Rpl = € 50,04 * (12 + 0.08 * 6,5) = 631,00 €$

Calcolo spese medie annue

Q : reintegrazione, assicurazione, manutenzione	4% * 631,00 = 25,24 €
Servizi	2% * 631,00 = 12,62 €
Amministrazione	2% * 631,00 = 12,62 €
Inesigibilità	2% * 631,00 = 12,62 €

Totale Spp = 63,10 €

$Bf = Rpl - Spp$ $631,00 € - 63,10 € = \mathbf{567,90 €}$

saggio di capitalizzazione $SBf/SV = 4,0 \%$

$Vo = Bf/r = 567,90/0.040 = \mathbf{€ 14.197,50}$

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

$(13.160,00 € + 14.197,50) / 2 = \mathbf{\text{euro } 13.678,75}$

valore che viene arrotondato per difetto in **€ 13.600,00**
(Tredicimilaseicento/00)

VALORE DEL LOTTO N° 7 € 13.600,00, Tredicimilaseicento/00

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, atto del _____ rep. _____, trascritto il _____ ai n.ri ____/____ a carico di _____, _____ .04.19__ a favore di _____ quota di proprietà 1/1 beni in _____ **FG. __, MAPP. _____**
- Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo atto del _____ per _____, tribunale di _____, iscritto il _____ ai n.ri ____/____ somma totale euro _____, somma capitale euro _____ a carico di _____, _____ .04.19__ a favore di _____ sui beni in _____ (AV)
FG. 1, MAPP:1424 sub, 4,5,9,10,11,12 e 17
- atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, atto del _____ rep. ____ di Avellino il _____ ai nn. ____/____ a carico di _____, _____ .04.19__ a favore di _____ sui Beni in _____ (AV) FG. __, MAPP. ____ sub 4, 5,9,10,11,12 e 17

Lotto n. 8

- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, PS1, sub. **9**, Cat. Autorimessa, mq 32.00 proprietà 1/1 _____, _____ /04/19__

Generalità

Trattasi di box/autorimessa collocato al piano interrato di fabbricato condominiale a cui si accede dalla Via Provinciale Irpina/Ciardelli, attraverso stradina laterale e da questa alla rampa condominiale. Il box/autorimessa è il quarto sul lato destro entrando nel piano interrato. Dal piano interrato a mezzo

di scala interna e/o ascensore è possibile fruire dei piani abitativi superiori. Il box/autorimessa presenta saracinesca automatizzata, pavimento in calcestruzzo elicoterato di tipo industriale, impianto elettrico e pareti intonacate.

Stima Sintetica

Si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. Si assume un parametro tecnico adeguato: mq, vani, od economico: Ca, Bf e attraverso la nota proporzione si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$X : SV = Px : SP \qquad X = SV/SP * Px \text{ dove:}$$

X = più probabile valore di mercato del fabbricato civile da stimare

SV = Sommatoria dei recenti prezzi di mercato dei fabbricati simili a quello oggetto di stima (in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso)

Px = Parametro Tecnico (mq, vani) od economico (Ca, Bf)

SP = Sommatoria parametri tecnici od economici dei fabbricati presi come paragone presi come paragone.

Determinazione della Superficie Commerciale

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
Autorimessa	33.00	1	33.00
Superficie commerciale Totale	33.00		33.00

Il valore di mercato desunto dalla Banca delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate Anno 2018 – 2° è di € 180,00

Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Deposito	33.00	Valore di mercato dedotto dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2018	470,00 al mq

			SV = 15.510,00 €
--	--	--	-------------------------

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = 470,00 * 33,00 \text{ mq} = \text{€ } 15.510,00$$

Stima Analitica

gg. determinazione del Bf da capitalizzare;

hh. determinazione del saggio di capitalizzazione;

ii. risoluzione della relativa formula;

jj. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

Bfp = Rpl – Spp Rpl = canone di fitto Spp = Spese medie annue $r = 4,0\%$

Rpl = € 59,40*(12 + 0.08 *6,5) = 743,69 €

Calcolo spese medie annue

Q : reintegrazione,assicurazione, manutenzione	4% * 743,69 = 29,75 €
Servizi	2% * 743,69 = 14,87 €
Amministrazione	2% * 743,69 = 14,87 €
Inesigibilità	2% * 743,69 = 14,87 €

Totale Spp = 74,36 €

Bf = Rpl – Spp 743,69 € - 74,36 € = **669,33 €**

saggio di capitalizzazione $SBf/SV = 4,0 \%$

Vo = Bf/r = 669,33/0.040 = € 16.733,25

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

(15.510,00 € + 16.733,25) / 2 = euro 16.121,63
--

valore che viene arrotondato per difetto in **€ 16.000,00 (Sedicimila/00)**

VALORE DEL LOTTO N° 8 € 16.000,00, Sedicimila/00

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, atto del _____ rep. _____, trascritto il _____ ai n.ri ____/____ a carico di _____, _____ .04.19__ a favore di _____ quota di proprietà 1/1 beni in _____ **FG. __, MAPP. _____**
- Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo atto del _____ per _____, tribunale di _____, iscritto il _____ ai n.ri ____/____ somma totale euro _____, somma capitale euro _____ a carico di _____, _____ .04.19__ a favore di _____ sui beni in _____ (AV)
FG. 1, MAPP:1424 sub, 4,5,9,10,11,12 e 17
- atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, atto del _____ rep. ____ di Avellino il _____ ai nn. ____/____ a carico di _____, _____ .04.19__ a favore di _____ sui Beni in _____ (AV) FG. __, MAPP. ____ sub 4, 5,9,10,11,12 e 17

Lotto n. 9

- località _____, snc (AV), foglio n. __, particella _____, PS1 sub. **12**, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse autorimesse, proprietà 1/1 _____ _____
____/04/19__

Generalità

Trattasi di box/autorimessa collocato al piano interrato di fabbricato condominiale a cui si accede dalla Via Provinciale Irpina/Ciardelli, attraverso stradina laterale e da questa alla rampa condominiale. Il box/autorimessa è il terzo sul lato sinistro entrando nel piano interrato. Dal piano interrato a mezzo di scala interna e/o ascensore è possibile fruire dei piani abitativi superiori. Il box/autorimessa presenta saracinesca automatizzata, pavimento in calcestruzzo elicotterato di tipo industriale, impianto elettrico e pareti intonacate.

Stima Sintetica

Si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. Si assume un parametro tecnico adeguato: mq, vani, od economico: Ca, Bf e attraverso la nota proporzione si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$X : SV = Px : SP \qquad X = SV/SP * Px \text{ dove:}$$

X = più probabile valore di mercato del fabbricato civile da stimare

SV = Sommatoria dei recenti prezzi di mercato dei fabbricati simili a quello oggetto di stima (in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso)

Px = Parametro Tecnico (mq, vani) od economico (Ca, Bf)

SP = Sommatoria parametri tecnici od economici dei fabbricati presi come paragone presi come paragone.

Determinazione della Superficie Commerciale

Tipologia dell'immobile	Sup. netta (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
Autorimessa	33.80	1	33.80
Superficie commerciale Totale	33.80		33.80

Il valore di mercato desunto dalla Banca delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate Anno 2018 – 2° è di € 180,00

Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Deposito	33.80	Valore di mercato dedotto dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2018	470,00 al mq
			SV = 15.886,00 €

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = 470,00 * 33,80 \text{ mq} = € 15.886,00$$

Stima Analitica

kk. determinazione del Bf da capitalizzare;

ll. determinazione del saggio di capitalizzazione;

mm. risoluzione della relativa formula;

nn. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$$Bfp = Rpl - Spp \quad Rpl = \text{canone di fitto} \quad Spp = \text{Spese medie annue} \quad r = 4,0\%$$

$$Rpl = € 60,84 * (12 + 0,08 * 6,5) = 761,72 €$$

Calcolo spese medie annue

Q : reintegrazione, assicurazione, manutenzione	4% * 761,72 = 30,47 €
Servizi	2% * 761,72 = 15,23 €
Amministrazione	2% * 761,72 = 15,23 €
Inesigibilità	2% * 743,69 = 15,23 €

Totale Spp = 76,16 €

$$Bf = Rpl - Spp \quad 761,72 € - 76,16 € = \mathbf{685,56 €}$$

saggio di capitalizzazione $SBf/SV = 4,0 \%$

$$V_o = Bf/r = 685,56/0.040 = \mathbf{\text{€ } 17.139,00}$$

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

$$(15.886,00 \text{ €} + 17.139,00) / 2 = \mathbf{\text{euro } 16.512,50}$$

valore che viene arrotondato per difetto in **€ 16.500,00**
(Sedicimilacinquecento/00)

VALORE DEL LOTTO N° 9 € 16.500,00, Sedicimila/00

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, atto del 28.01.2019 rep. 174, trascritto il 19.02.2019 ai n.ri 2515/2062 a carico di Ciardiello Angelo, Benevento 02.04.1955 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. quota di proprietà 1/1 beni in Pietrastornina **FG. 1, MAPP. 1510**
- Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo atto del 19.05.2017 per 12431, tribunale di Milano, iscritto il 21.06.2018 ai n.ri 10351/783 somma totale euro 48.876,83, somma capitale euro 42.185,00 a carico di Ciardiello Angelo, Benevento 02.04.1955 a favore di ELBA _ Compagnia di Assicurazione S.p.a sui beni in Piretrastortinina (AV) FG. 1, MAPP:1424 sub, 4,5,9,10,11,12 e 17
- atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, atto del 28.01.2019 rep. 174 di Avellino il 19.02.2019 ai nn. 2515/2062 a carico di Ciardiello Angelo,

Benevento 02.04.1955 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sui Beni in Pietrastornina (AV) FG. 1, MAPP. 1424 sub 4, 5,9,10,11,12 e 17

Il Valore complessivo dei lotti oggetto di esecuzione: Lotto 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 = 42.000,00 € + 25.800,00 € + 26.000,00 € + 6.900,00 € + 0,00 € + 91.700,00 € + 13.600,00 € + 16.000,00 € + 16.500,00 € = 238.500,00 €

VALORE DUECENTOTRENTOTTOMILACINQUECENTO/00

II CTU

Allegati:

- lettere di sopralluogo
- copia del verbale di sopralluogo
- Fotografie
- planimetrie catastali
- Visure catastali
- documentazione tecnico amministrativa
- Scheda sintetica del fabbricato
- verbale conferimento incarico
- dichiarazione data di spedizione della relazione alle parti
- CD contenente: verbale di sopralluogo, fotografie, Visure catastali, Piantine, Piantine Catastali, scheda sintetica, relazione oscurata

-Nota spese e competenze professionali;

Tanto rassegno nell'espletamento dell'incarico conferito; ringrazio l'Ill. mo Giudice Guglielmo Gaetano per la fiducia accordatemi, restando a Vostra disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U
Arch. Carmine De Vita