



TRIBUNALE di AVELLINO

Sezione liquidazioni Giudiziali

G.D. dott. Pasquale Russolillo

N.03/2024 R.G.

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Stima Beni Immobili

Frigento, Settembre 2024

Professionista Incaricato

Ing. Tommaso Pugliese

Sommario

1.1 L'attività espletata dalla nomina dell'Esperto, sopralluoghi e deposito della relazione di stima.....	3
2. Accertamenti effettuati.....	4
2.1 Accesso agli atti.....	4
3. Descrizione dei soli beni oggetto della presente stima: identificazione dei lotti di vendita	5
4. Gravami.....	5
5. Spese Condominiali.....	6
6. Descrizione dei beni immobili.....	7
6.1 - Unità 1.A.....	7
6.2 - Unità 2.A.....	14
6.3 - Unità 3.B.....	15
6.4 - Unità 4.B.....	18
6.5 - Unità 5.C.....	21
7. Regolarità urbanistica ed edilizia.....	24
7.1- Unità 1.A - 2.A.....	24
73 - Unità 5.C.....	26
8. La valorizzazione dei beni.....	27
Allegati:.....	29

1. Incarico

Il sottoscritto ing. Tommaso Pugliese, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Avellino al n. 840, con studio professionale in Frigento (AV) alla Via Pagliara n.100, riceveva incarico dal dott. Salvatore Santoli, curatore della Liquidazione [REDACTED] - procedura n..03/2024 - Sezione Liquidazione Giudiziali – Tribunale di Avellino – giusta autorizzazione del G.D. dott. Pasquale Russolillo in data 07/03/2024, per la stima dei beni immobili e mobili [REDACTED]

1.1 L'attività espletata dalla nomina dell'Esperto, sopralluoghi e deposito della relazione di stima

Per il corretto espletamento del presente incarico, sono stati necessari diversi accessi sia presso la sede operativa della s [REDACTED] le unità immobiliari ubicate nei comuni di Monteforte Irpino e di Avellino.

Le operazioni peritali iniziavano in data primo marzo 2024, presso la sede legale della, in alla via dove venivano inventariati secondo le indicazioni dell'amministratore [REDACTED] autocarro e due impianti fotovoltaici; successivamente si procedeva [REDACTED] li ubicati in Avellino alla Piazza Libertà, e cioè:

- un appartamento posto al quarto piano del palazzo "ex Capone", identificato catastalmente al Fg 39 - p.lla 3234 - sub 124, occupato dal s [REDACTED]
- un piccolo deposito posto nel sottotetto (piano sesto) dello stesso stabile identificato catastalmente al FG 39 - p.lla 3234 - sub 56;
- due locali posti al piano S1 del palazzo "ex Ina" catastalmente contraddistinti nel FG 39 – p.lla 3026 sub 198 e sub 217 uno privo di serratura e l'altro privo di chiave.

Il secondo sopralluogo veniva effettuato il 7 marzo 2024 presso la sede operativa in Mercogliano per il completamento delle operazioni di inventario e per il rilievo dell'impianto fotovoltaico; successivamente ci si recava in località Piano Alvanella nel comune di Monteforte Irpino per ispezionare il box posto al piano S1 di una palazzina ed identificato catastalmente al FG 23 p.lla 987 sub 51.

Con il terzo sopralluogo del 21 marzo 2024 si procedeva a rilevare la sede operativa in Mercogliano (FG 16 -p.lla 316 sub 13) ed il box in Monteforte alla via Alvanella (Fg 23 - p.lla 987 - sub 51).

Il quarto sopralluogo effettuato il 17 aprile 2024 riguardava il rilievo puntuale dell'immobile in Avellino posto al quarto piano del palazzo "ex Capone", (Fg 39 - p.lla 3234 - sub 124).

Il quinto e sesto sopralluogo effettuati rispettivamente il 18 e il 23 luglio 2024 hanno riguardato il rilievo puntuale delle due unità poste al piano S1 del palazzo "ex Ina" e catastalmente contraddistinti nel Fg 39 p.lla n. 3026 sub 198 e sub 217.

(All. 1 - Verbali di sopralluogo)

2. Accertamenti effettuati

Per quanto attiene il compendio immobiliare del [REDACTED] stati acquisiti presso l' Agenzia delle Entrate di Avellino – Ufficio provinciale – Territorio gli atti di natura catastale, ed inoltre è stata effettuata anche un' ispezione di natura ipocatastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Sono stati acquisiti, infine, presso gli uffici tecnici dei Comuni di competenza, i titoli abilitativi di ciascun immobile tramite richieste di accesso agli atti.

(All. 2 – Visure catastali)

2.1 Accesso agli atti

In data 25 marzo 2024 il sottoscritto formulava istanza di accesso agli atti presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio. Il suddetto ufficio con pec del 12 aprile 2024 invitava il sottoscritto per il giorno 17 aprile al fine di consultare e ritirare la documentazione Docfa catastale relativa ai bei immobili intestati alla società [REDACTED]

Inoltre al fine di verificare la conformità edilizia degli immobili, il sottoscritto presentava istanza di accesso agli atti a mezzo pec inviate:

- all'UTC del comune di Avellino in data 18/ 04/2024
- all'UTC del comune di Monteforte in data 18/ 04/ 24

Il comune di Monteforte Irpino consegnava la documentazione tecnica brevi manu in data 18/ 07/ 24; il comune di Avellino, invece, trasmetteva la documentazione richiesta a mezzo:

- mail del 01/08/2024
- mail del 12/08/2024
- mail del 26//08/2024

nell'ultima mail, inoltre, l'UTC dava la possibilità di ritirare copie cartacee di alcuni elaborati progettuali presso una eliografia; lo scrivente, quindi, ritirava le predette copie presso il "Centro Stampa De Cunzo srls" in data 29/08/2024.

(All. 3 - Accesso agli atti)

3. Descrizione dei soli beni oggetto della presente stima: identificazione dei lotti di vendita

La presente stima riguarda i beni immobili di proprietà della società [redacted] eccezione del solo immobile sito in Mercogliano, come di seguito tabellati

Compendio Immobiliare stimato, così censito al CEU

Titolarità proprietà	Comune	Fg	p.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Rendita €	Piano	Indirizzo via	Unità
1000/1000	Avellino	39	3234	124	A/10	2	7 vani	1 988,36	4	P.zza Libertà	1.A
1000/1000	Avellino	39	3234	56	C/2	9	9 m ²	16,73	6	P.zza Libertà	2.A
1000/1000	Avellino	39	3026	198	C/6	5	136 m ²	561,91	S1	Due Principati	3.B
1000/1000	Avellino	39	3026	217	C/2	8	189 m ²	292,83	S1	Due Principati	4.B
1000/1000	Monteforte Irpino	23	987	51	C/2	1	22 m ²	43,18	S1	Alvanella	5.C

4. Gravami

A seguire si riporta l'elenco delle formalità delle unità immobiliari oggetto di stima, in forza delle ispezioni ordinarie ipocatastali effettuate.

- Le unità immobiliari **1.A e 2.A** sono pervenute per l'intero della piena proprietà alla società [redacted] sede in Mercogliano (AV), [redacted] atto di compravendita ricevuto dal Notaio Pellegrino D'Amore il 7 aprile 2011, Rep. 213463, trascritto in Avellino il 12 aprile 2011 ai nn. 6323/5100, [redacted] a

[redacted] piena proprietà alla società [redacted] in sede in Mercogliano (AV), codice fiscale 01960550646, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Pellegrino D'Amore il 7 aprile 2011, Rep. 213466, trascritto in Avellino il 12 aprile 2011 ai nn. 6326/5102, [redacted]

- L'unità immobiliare **5.C** è pervenuta per l'intero della piena proprietà alla società [redacted] S.r.l. con sede in Mercogliano (AV), [redacted] in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Massimo Des Loges il 4 maggio 2015, Rep. 164513, trascritto in Avellino il 12 maggio 2015 ai nn. 7199/6103, [redacted]

Formalità Pregiudizievoli

1. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Ufficio provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 aprile 2011 ai nn. 6324/645, per l'importo di euro 800.000,00 (durata anni

Campania S.p.A., con sede in Napoli, codice fiscale [redacted] con sede in Mercogliano (AV), codice fiscale 01960550646,

gravante per l'intero sulla piena proprietà delle unità immobiliari 1.A e 2.A

2. **Decreto di ammissione concordato preventivo**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Avellino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 6 maggio 2016 ai nn. 7364/6158, a favore della Massa dei Creditori del concordato preventivo della società [redacted] con sede in Mercogliano (AV), codice fiscale 01960550646, gravante per l'intero sulla piena proprietà su tutte le unità immobiliari sopra descritte.

3. **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 1° marzo 2024 ai nn. 3799/3195, a favore della Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale [redacted] con sede in Mercogliano (AV), codice fiscale 01960550646, gravante per l'intero sulla piena proprietà su tutte le unità immobiliari sopra descritte. (All. 4- *Ispezioni Ipocatastali*)

5. Spese Condominiali

Gli immobili stimati sono tutti ubicati in edifici condominiali come di seguito indicato:

1. Condominio Palazzo Capone C.F. 92080990648 piazza Libertà, n. 28 - 83100 Avellino - Amministratore Ornella Antinolfi (e-mail: antinolfi@pec.it)
2. Condominio Piazza Libertà' 31/56 (Pal. Ercolino) - 83100 AVELLINO C. F. 92063270646 Amministratore Studio Manfra - Orecchia De Marco (e-mail: condominio@orecchiademarco.it)
3. Condominio Parco Marinella C. F.: 92062970642 via Piano Alvanella, 40/A-B - 83024 Monteforte Irpino Amministratore Annamaria Vecchione (annamaria.vecchione@virgilio.it).

Il sottoscritto ctu con note pec del 04 settembre 2024 chiedeva conto ai su menzionati amministratori di eventuali spese condominiali non pagate o deliberate negli ultimi due anni. A tali richieste è pervenuta la sola risposta da parte del Condominio Palazzo Capone con nota pec del 19/09/2024 indicante le morosità della [redacted] primo gennaio 2020 ad oggi.

Il sottoscritto riporta le sole morosità riguardanti le annualità dal 2002 ad oggi ammontanti a **5 202,73 €** (diconsi cinquemiladuecentodue/73). (All. 5- *Spese condominiali*)

6. Descrizione dei beni immobili

6.1 - Unità 1.A

Unità immobiliare ubicata in Avellino alla via Cascino n 4 - censita nel NCEU al foglio n. 39 p.lla n. 3234 sub 124 – cat. A/10 (destinazione d'uso studio professionale o ufficio privato).

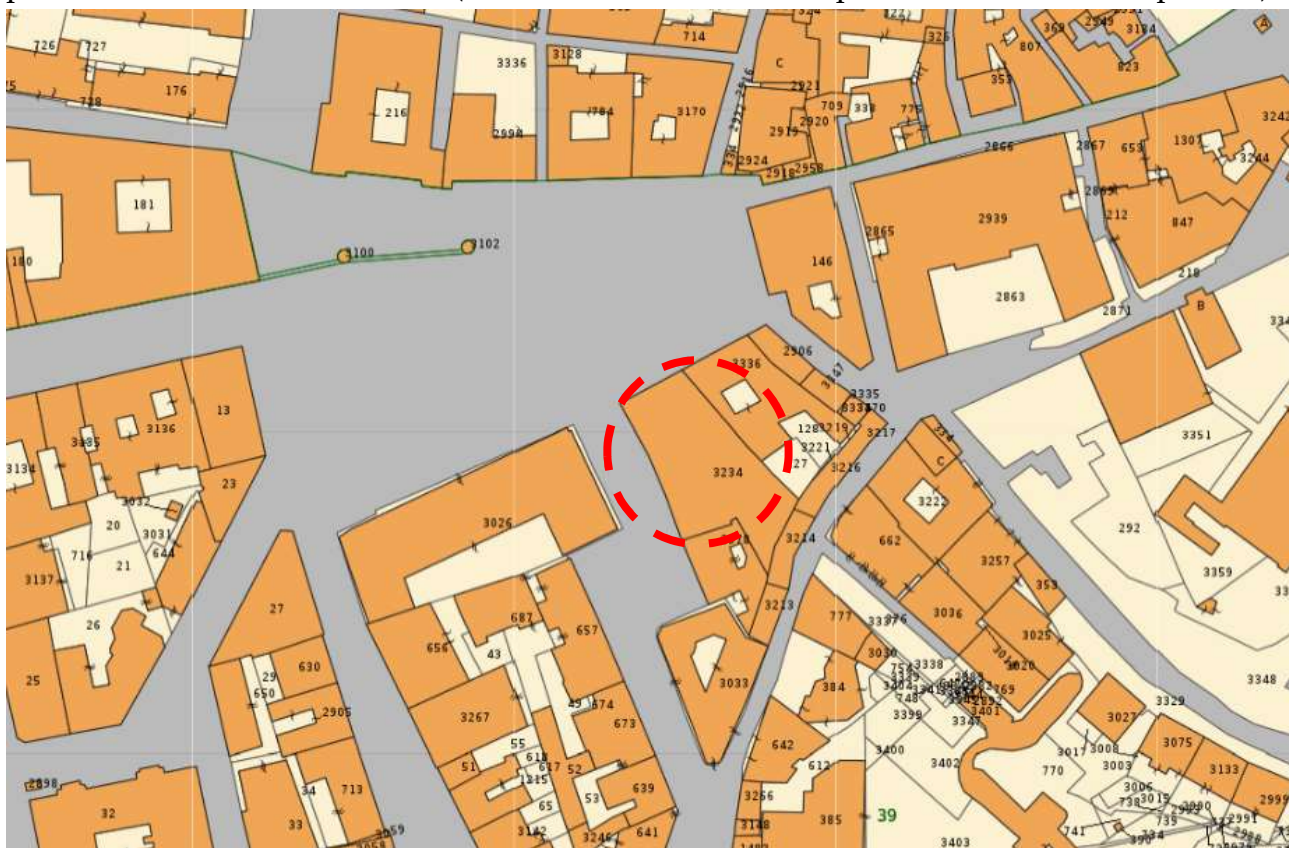


Figura 1- Stralcio Mappa Catastale Avellino- Fg. 39 p.lla n.3234

L'appartamento è posto al quarto livello di uno stabile (denominato ex Palazzo Capone) con struttura portante in cemento armato, ubicato alla via Cascino n. 4 - angolo Piazza Libertà, in posizione centrale, residenziale e terziaria; ricostruito con la legge 219/81 e succ. mod. ed integr. nel periodo 2008-2013; si sviluppa su di una superficie di circa 195 m² con altezza netta di 2,70 m; vi si accede tramite scala condominiale ed ascensore dall'androne posto al piano terra, sul lato ovest del palazzo prospiciente la via Cascino in prossimità dell'angolo con Piazza Libertà; è dotato di due ingressi accostati posti sui due lati ortogonali del ballatoio condominiale, uno dei quali risulta murato internamente, ancorché dotato di portoncino esterno; per quanto alla distribuzione degli spazi interni, l'immobile risulta caratterizzato da due zone ciascuna con ingresso proprio: la prima di circa 49 m², posta a nord, costituita da un disimpegno - ingresso (allo stato murato internamente), una camera, un disimpegno e un locale bagno; la seconda, di circa 146 m², costituita da un disimpegno - ingresso, ampio salone e cucina, due camere con disimpegno e due locali bagno.

L'appartamento è dotato di buona panoramicità e presenta un balcone di superficie 9,60 m² sul lato sud-ovest prospiciente la via Cascino angolo Piazza Libertà ed un balcone ad angolo di superficie 13,90 m² sui lati nord-est/sud-est e prospiciente il cortile interno.



Figura 2 - Ortofoto via G. Cascini angolo Piazza Libertà – ex Palazzo Capone

L'immobile si mostra in uno stato di manutenzione più che buono, con pavimenti in legno e gres, serramenti in legno con vetro camera, porte interne laccate; risulta dotato di impianti idrici ed elettrici adeguati, riscaldamento autonomo alimentato da pompa di calore e sistema radiante a pavimento.

14 - Immobile via Generale Cascino - Avellino			
Piano Quarto - Superfici			
Foglio 39 p.IIa 3234 sub 124			
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Utile m²</i>	<i>Sup. lorda m²</i>	<i>Sup. omog m²</i>
Dis1	6,05		
Wc1	7,20		
Camera 1	19,10		
Dis2	9,40		
Dis3	9,80		
K	15,30		
Salone	52,55		
Wc2	9,30		
Camera 2	14,35		
Dis4	3,85		
Wc3	7,00		
Camera 3	15,25		
TOT	169,15	195,50	195,50
Balcone 1	14,00	13,90	1,39
Balcone 2	9,70	9,60	0,96
TOT sup. Commerciale			197,85



Foto 1- Camera 1

L'appartamento attualmente viene utilizzato per scopi abitativi nonostante la sua categoria catastale risulta essere la A 10, la quale corrisponde ad immobili destinati a studi professionali o uffici privati e quindi non residenziale.

Il rilievo dello stato di fatto ha mostrato una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale, ma non rispetto alla planimetria del progetto approvato, per la presenza di una paretina ad L nella zona adibita a cucina.

Allo stato l'immobile risulta

presso si rimanda alle foto, ai grafici illustrativi e tabellari di seguito riportati.



Foto 2 – Disimpegno 2



Foto 3 – WC 1

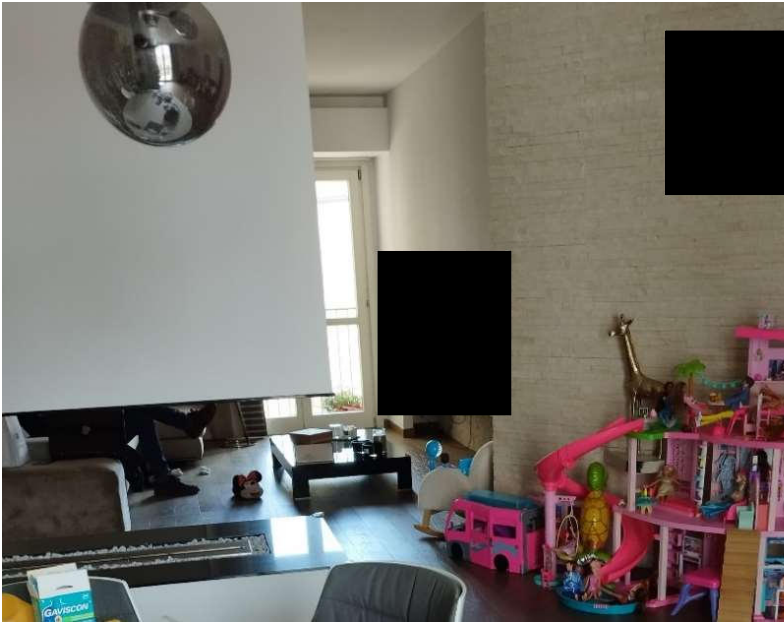


Foto 4 - Salone

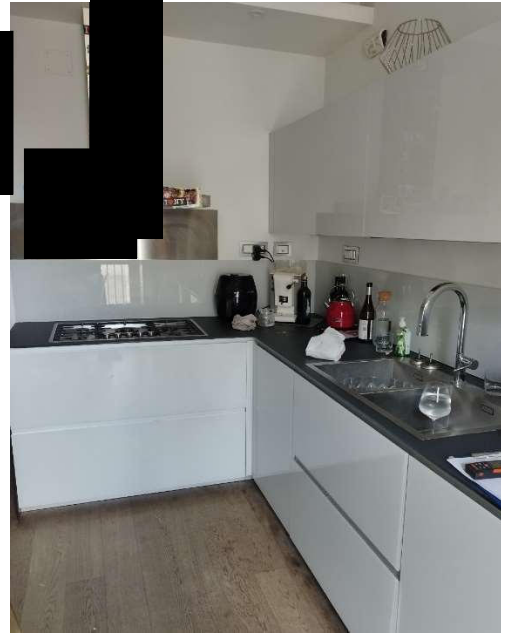


Foto 5 - Cucina



Foto 6 - Camera 2

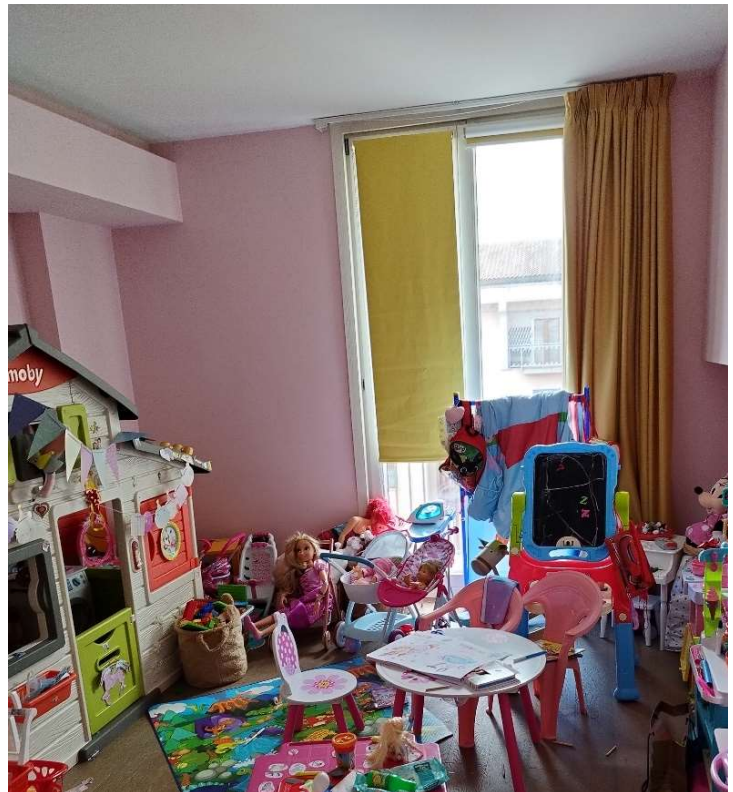


Foto 7 - Camera 3



Foto 8 – Balcone prospiciente il cortile

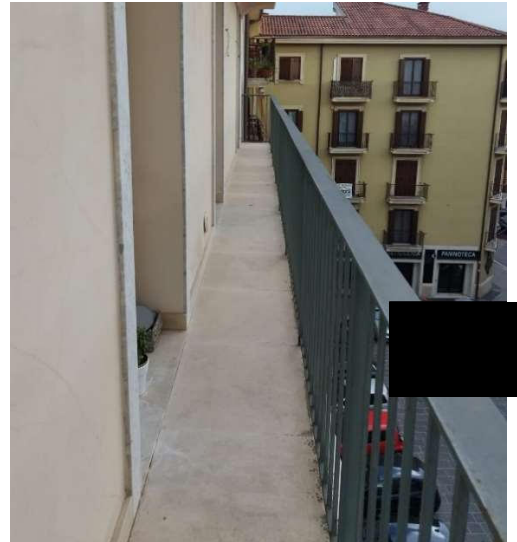


Foto 9 – Balcone prospiciente via G. Cascino



Foto 10 – WC 2



Foto 11 – WC 3

6.2 - Unità 2.A

Immobile ubicato in Avellino alla via Cascino n. 4 - censito nel NCEU al foglio n. 39 p.la n. 3234 sub 56 – cat. C/2 (locale deposito/soffitto).

Il locale è posto al sesto piano dello stesso Edificio in cui è ubicata l'unità precedente descritta al paragrafo 6.1.

Privo di luce esterna ubicato nel sottotetto presenta soffitto inclinato con altezza da 0 a 1,80 m e con superficie accessibile di circa 9,00 m², rilevata nella zona con altezza da 1,20 m a 1,80 m.

Da quanto rilevato, trattasi di un volume tecnico strettamente necessario a contenere ed a consentire l'accesso all'impianto di condizionamento costituito da una pompa di calore a servizio della sottostante abitazione posta al piano quarto e descritta al precedente punto.

Il rilievo dello stato di fatto ha mostrato corrispondenza sia con planimetria catastale, sia con quella del progetto approvato.

Allo stato risulta occupato *sine titolo* dal si

Unità 2.A

Vuoto tecnico via G . Cascino n. 4
Piano sesto

Pianta - Stato di fatto

sc : 1=100

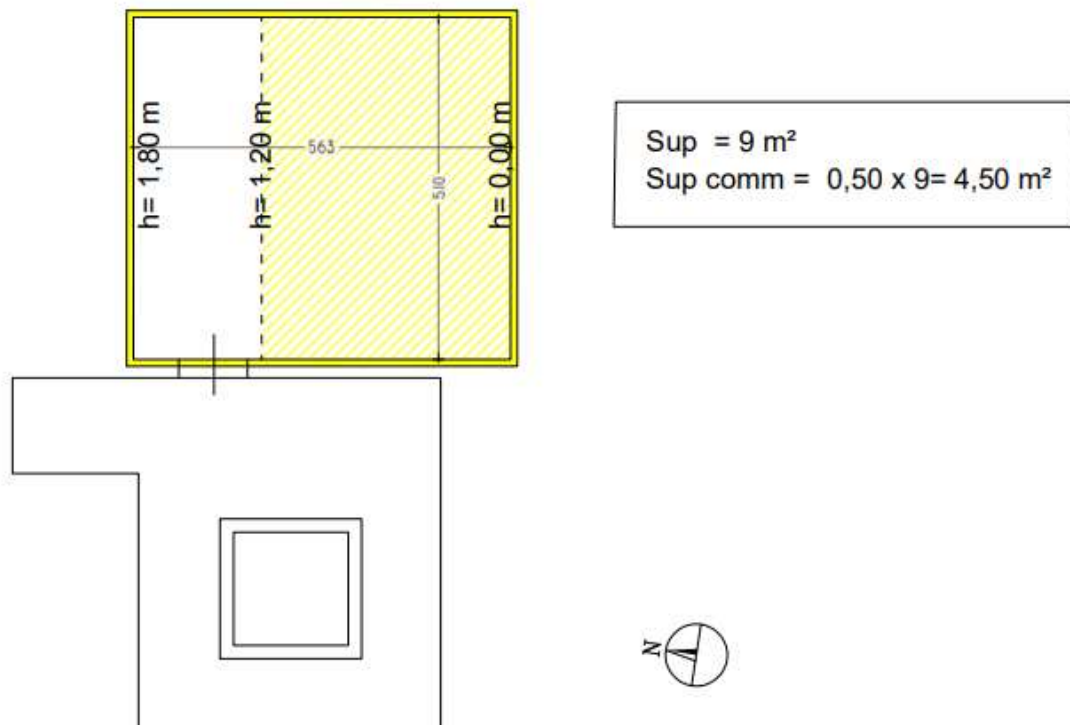




Foto 12 – Deposito piano 6° - Vano tecnico con pompa di calore

6.3 – Unità 3.B

Immobilabile ubicato in Avellino alla piazza Libertà - censito nel NCEU al foglio n.39 p.lla n. 3026 sub 198 – cat. C/6 (autorimessa).

Il locale è posto al piano S1 di uno stabile (noto come ex Palazzo INA) con struttura portante in cemento armato, ubicato alla Piazza Libertà, in posizione centrale, residenziale e terziari, ricostruito nel periodo 2004/2005; l'unità presenta superficie commerciale di circa 144 m² con altezza netta di 2,80 m e risulta dotato di porta basculante in lamiera zincata; vi si accede dalla via Due Principati tramite rampa carrabile .



Figura 3- Stralcio Mappa Catastale Avellino- Fg 39 p.lla n.3026



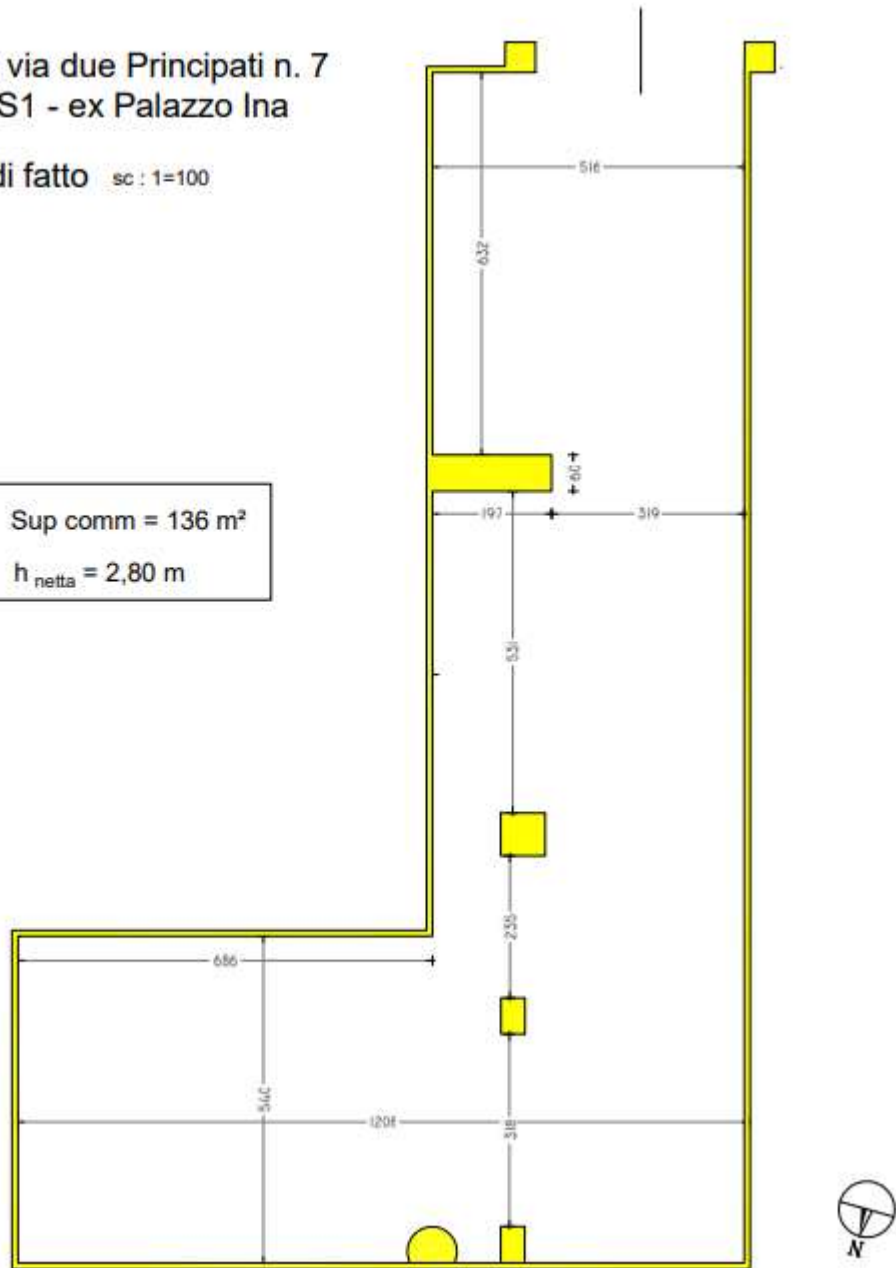
Figura 4 - Ortofoto Piazza Libertà angolo via due Principati- ex Palazzo Ina

Unita 3.B

Locale Deposito via due Principati n. 7
Sub 198 Piano S1 - ex Palazzo Ina

Pianta - Stato di fatto sc : 1=100

Sup comm = 136 m²
h_{netta} = 2,80 m



Il rilievo dello stato di fatto ha mostrato conformità sia con la planimetria catastale depositata, sia con la planimetria del progetto approvato.

Allo stato l'immobile risulta libero e privo di allaccio elettrico.



Foto 13 – Ingresso autorimessa sub 198



Foto 14 –Interno zona ingresso autorimessa sub 198



Foto 15 –Interno zona dx autorimessa sub 198

6.4 - Unità 4.B

Immobile ubicato in Avellino alla piazza Libertà - censito nel NCEU al foglio n.39 p.lla n. 3026 sub 217 – cat. C/2 (deposito).

Il locale è posto al piano S1 dello stesso edificio in cui è ubicata l'unità precedente descritta al paragrafo 6.3.

Il locale presenta un'altezza netta di 2,90 m e risulta dotato di porta a rullo in lamiera zincata; vi si accede dalla via Due Principati tramite rampa carrabile.

Il rilievo dello stato di fatto non ha mostrato corrispondenza né con la planimetria catastale, né con quella del progetto approvato per la presenza di alcuni restringimenti nella zona posta in fondo a sinistra rispetto all'ingresso.

La superficie rilevata, infatti, è risultata di 174,00 m², invece quella catastale depositata, conforme al progetto approvato, risulta essere 189,00 m². Allo stato l'immobile risulta libero e privo di allaccio elettrico.

Unita 4.B

Locale Rimessa via due Principati n. 7
Sub 217 Piano S1 - ex Palazzo Ina

Pianta - Stato di fatto sc : 1=100

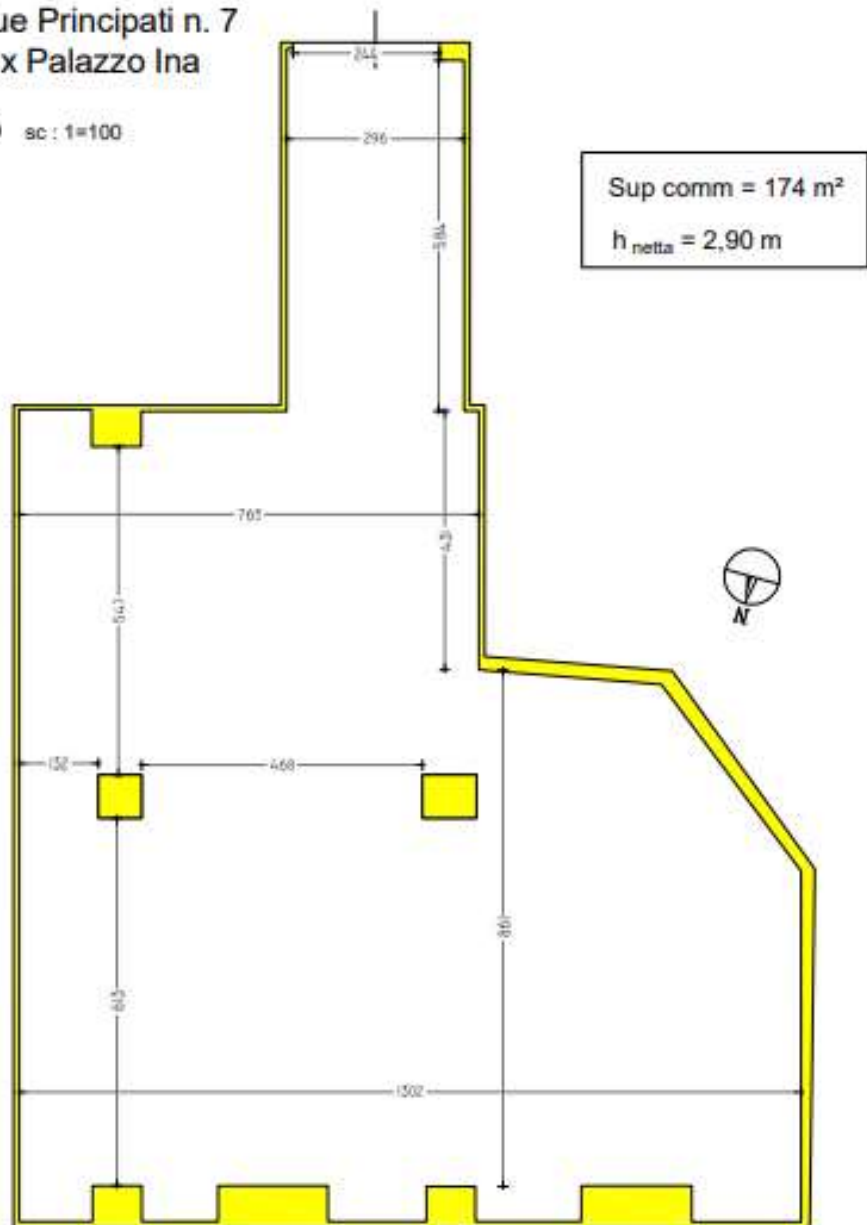




Foto 16 –Ingresso deposito sub 217



Foto 17 –Interno deposito sub 217



Foto 18 –Interno deposito sub 217

6.5 – Unità 5.C

Immobilabile ubicato in Monteforte Irpino alla località Alvanella, censito nel NCEU al foglio n.23 p.lla n. 987 sub 51 – cat. C/2 (deposito).

Il locale è posto al piano S1 di un edificio con struttura portante in cemento armato ubicato alla località Alvanella, in posizione periferica in prossimità della via Nazionale 7 bis, vi si accede dalla via Alvanella tramite rampa carrabile .



Figura 5- Stralcio Mappa Catastale Monteforte Irpino - Fg 23 p.la n.987



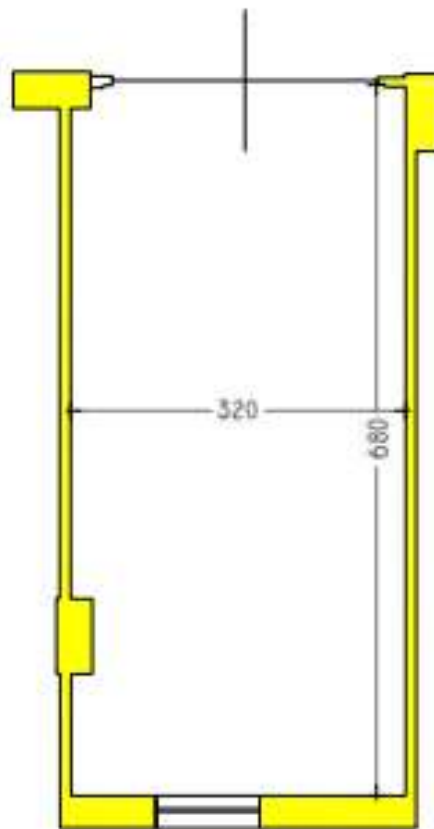
Figura 6 - Ortofoto edificio località Alvanella Monteforte Irpino

L'unità presenta superficie commerciale di 22,00 m², altezza netta di m 2,75 e risulta dotato di porta a rullo in lamiera zincata. Il rilievo dello stato di fatto ha mostrato corrispondenza sia con planimetria catastale, sia con quella del progetto approvato.
Allo stato l'immobile risulta libero e privo di allaccio elettrico.

Unità 5.B

Monteforte Irp. loc Alvanella
Box auto Piano S1

Pianta - Stato di fatto sc : 1=100



Sup comm = 22 m²
h_{netta} = 2,75 m





Foto 19 – Rampa di ingresso Deposito piano S1 – loc. Alvanella Monteforte Irp.



Foto 20 – Deposito piano S1 – loc. Alvanella Monteforte

7. Regolarità urbanistica ed edilizia

7.1- Unità 1.A – 2.A

- Unità 1.A

Immobile ubicato in Avellino alla via Cascino n. 4, posto al quarto piano di un edificio con struttura in cemento armato e censito nel NCEU al foglio n. 39 p.lla n. 3234 sub 124 – cat A/10 (studio professionale/ufficio).

- Unità 2.A

Immobile ubicato in Avellino alla via Cascino n. 3, posto al sesto piano dell'edificio di cui al punto precedente e censito nel NCEU al foglio n.39 p.lla n. 3234 sub 56 – cat C/2 (locale deposito/soffitto).

L'edificio che comprende i due immobili succitati ricade nel Piano Urbanistico di Avellino in zona A2 di "Espansione del Nucleo Storico" (art.11 delle NTA) e destinazione d'uso come residenza e terziario (art.2 delle NTA), come illustrato in figura 1.(all. NTA PUC)

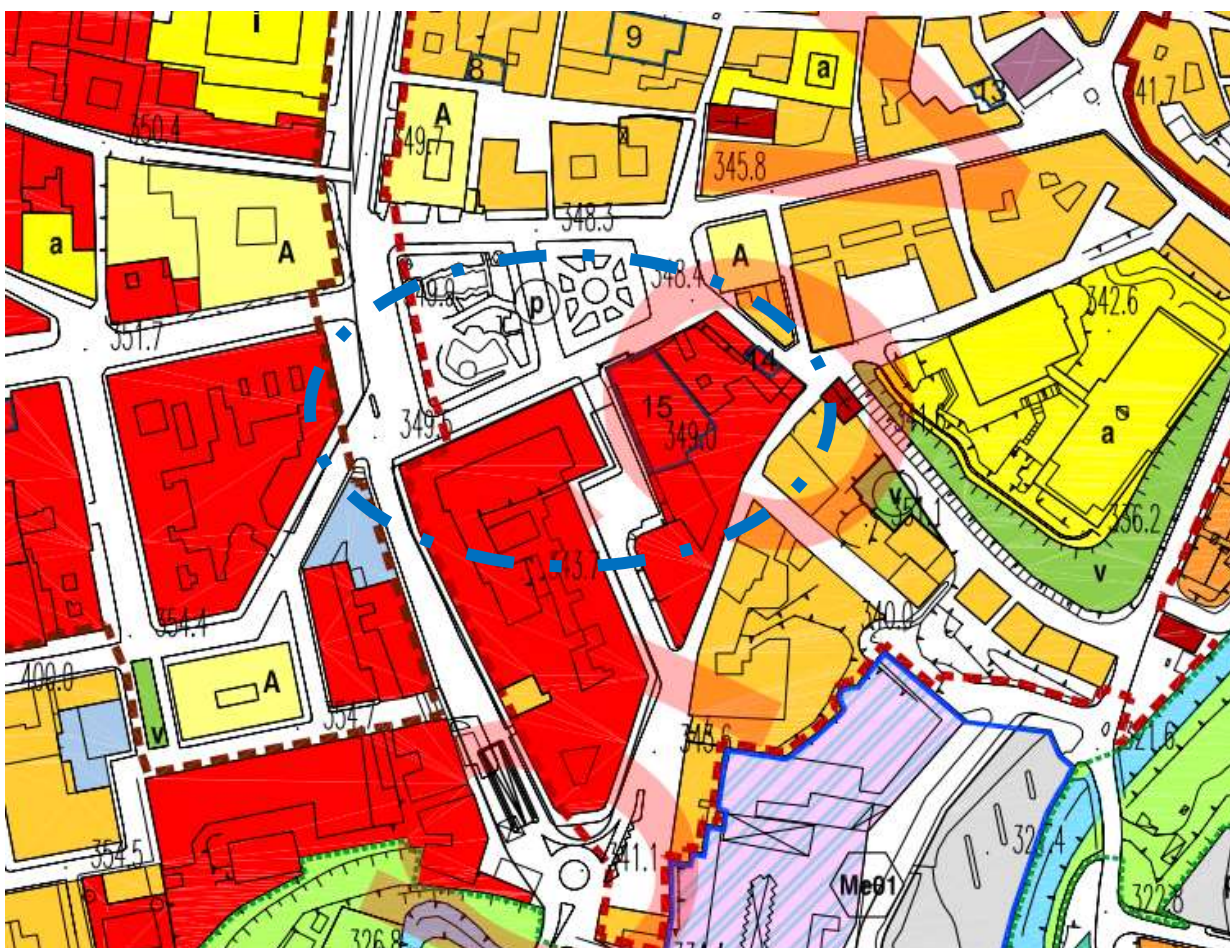
Tale edificio risulta edificato con:

- **P.d.C. n. 1662/ U** del 21 /08/ 2008 ricostruito ai sensi della L. 219/81 e succ. mod ed integr.
- **Variante n. 1662/2** del 21 /09/ 2010 al P.d.C. n. 1662/ U del 21 /08/ 2008
- **P.d.C. n. Variante in sanatoria** del 18/05/2015
- **SCIA**, a completamento dei lavori, del 25/03/2016 prot. 20831 integrata in data 14/04/2017 proc. N. 627/2017 prot. n. 2017/32968
- **SCA** (Segnalazione Certificata di Agibilità) l del 31/ 10/ 2017

(all. Titoli abilitativi ex palazzo Capone)

Si precisa che l'unità 1.A , come meglio descritta al paragrafo 6.1, evidenzia una difformità rispetto alla planimetria catastale depositata, ma non rispetto a quella del progetto approvato, per la presenza di una paretina ad L nella zona adibita a cucina.

Per regolarizzare tale difformità si rende necessario presentare una pratica Docfa di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, specificando come tipologia dell'intervento "la diversa distribuzione degli spazi interni."



Residenza e terziario
Res. Max 40% - Terz. Max 100% - Serv. Alle pers. Max 15



A2 Espansione del Nucleo storico Art.11



Area ex Palazzo Capone - ex palazzo Ina

Figura 7 - PUC Avellino Tav 2 – Azzonamento e destinazione d’uso

7.2 - Unità 3.B – 4.B

Unità 3.B

Immobilie ubicato in Avellino alla piazza Libertà – censito nel NCEU al foglio n.39 p.la n. 3026 sub 198 – cat. C/6 (autorimessa).

L’unità è posta al piano S1 di un edificio (denominato ex palazzo INA) ubicato in Piazza Libertà con struttura portante in cemento armato.

(all. NTA PUC)

Unità 4.B

Unità posta al piano S1 dell'edificio di cui al punto precedente e censita nel NCEU al foglio n.39 p.lla n. 3026 sub 217 – cat C/2 (deposito).

Nel Piano Urbanistico di Avellino l'edificio che comprende i due immobili sopradescritti ricade in zona A2 di "Espansione del Nucleo Storico" (art.11 delle NTA) e destinazione d'uso come Residenza (art.2 delle NTA) , come illustrato in figura 1.

Tale edificio risulta edificato con:

- **P.d.C n. 10723** del 20/03/2004
- **P.d.C variante bis n. 10723** del 27/10/2005
- **Certificato di collaudo statico** depositato presso il competente ufficio del genio Civile di Avellino in data 25/02/2004
- **Certificato di Agibilità** 159/2005 del 21/12/2005

Si evidenzia che nel certificato di agibilità sono stati esclusi i due piani interrati perché privi del certificato di Prevenzione Incendio seppur muniti di parere favorevole preventivo del Comando Provinciale dei VV.FF.

Pertanto per l'utilizzo delle predette unità, la 3.B ad uso autorimessa e la 4.B adibita ad uso deposito, le stesse dovranno dotarsi di Certificato di Prevenzione Incendio .

Inoltre per quanto all'unità **4.B** , relativamente al restringimento planimetrico rilevato e descritto al paragrafo 6.4 , va presentata una scia in sanatoria con successiva predisposizione della variazione catastale, tramite procedura Docfa, per aggiornare la planimetria catastale.

73 – Unità 5.C

Unità 5.C

Unità ubicata in Monteforte irpino alla località Alvanella, censito nel NCEU al foglio n.23 p.lla n. 987 sub 51 – cat C/2 (deposito).

Il locale è posto al piano S1 di un edificio ubicato alla località Alvanella con struttura in cemento amato.

L'edificio che comprende la predetta unità ricade in zona "C1 – Zona di espansione" del I P.R.G. del Comune di Monteforte Irpino.

L'edificio risulta collaudato in forza del certificato di collaudo depositato presso il competente ufficio del genio Civile di Avellino in data 13/07/2005.

L'unità è dotata di certificato di agibilità, ad uso deposito, rilasciato dal comune di Monteforte Irpino in data 08/10/2013. *(All. Certificato di Agibilità unità in Monteforte Irp.)*

8. La valorizzazione dei beni

Date le finalità della stima, appare logico adottare il criterio di stima “*valore di mercato*”, ossia quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l’incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questa è individuata “nel più probabile valore di mercato” riferito all’attualità.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà attraverso il metodo diretto o sintetico, confrontando i prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Altri criteri di stima potrebbero portare a risultati meno attendibili.

In base a quanto sin qui esposto, l’attuale valore unitario di mercato nel corso degli anni 2023/2024 tra i maggiori operatori immobiliari e, in particolare, quello rilevato dall’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell’Agenzia del Territorio per il mercato immobiliare di Avellino (ultimo semestre 2023), zona centrale piazza Libertà (codice di zona B1) risulta essere:

a) **per abitazioni e uffici** con uno stato di conservazione ottimo:

Operatori immobiliari periodo anno 2023/2024 1500 - 1900 €/m² (min e max)

Agenzia del Territorio 2° semestre 2023 1550- 1800 €/ m²(min e max)

Si applica, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore medio dei valori massimi esaminati, e cioè:

$$[(1900 + 1800) / 2] / 2 = \mathbf{1850 \text{ €/m}^2}$$

b) **per autorimesse e depositi** con uno stato di conservazione normale:

Operatori immobiliari periodo anno 2023/2024 730 – 1080 €/m² (min e max)

Agenzia del Territorio 2° semestre 2023 760- 1100 €/ m²(min e max)

Da cui si ottiene il Valore Unitario Medio:

$$[(730+1080) / 2 + (760 + 1100) / 2] / 2 = 917,5 \text{ €/m}^2, \text{ arrotondato a } \mathbf{917,00 \text{ €/m}^2}$$

Infine, per il mercato immobiliare di Monteforte Irpino l’attuale valore unitario di mercato nel corso degli anni 2023/2024 osservato tra i maggiori operatori immobiliari e rilevato dall’OMI nell’ ultimo semestre 2023, zona periferica Alvanella (codice di zona E2) risulta

c) **per box**:

Operatori immobiliari periodo anno 2023/2024 600 – 900 €/m² (min e max)

Agenzia del Territorio 2° semestre 2023 580- 860 €/ m²(min e max)

Da cui si ottiene il Valore Unitario Medio:

$$[(600+900) / 2 + (580+860) / 2] / 2 = \mathbf{735,00 \text{ €/m}^2}$$

(All. 10 – Valori OMI 2° sem. 2023 AV)

Si ritiene congruo applicare una riduzione del 15% ai valori ottenuti per le peculiarità della vendita in sede esecutiva.

Pertanto applicando il valore unitario sopra determinato alla superficie commerciale rilevata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98), si ottiene il seguente valore di mercato degli immobili così tabellato:

Lotto1												
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Fg	P.IIIa	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza m ²	Rendita €	Unità	Valore unitario €/m ²	Valore €
F	1000/1000	Avellino	39	3234	124	A/10	2	197,85 m ²	1 988,36	1.A	1 572,50	311 119,13
F	1000/1000	Avellino	39	3234	56	C/2	9	4,5 m ²	16,73	2.A	779,45	3 507,53
TOTALE LOTTO 1												314 626,65

Diconsi trecentoquattordicimilaseicentoventisei/65 €

Lotto2												
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Fg	P.IIIa	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza m ²	Rendita €	Unità	Valore unitario €/m ²	Valore €
F	1000/1000	Avellino	39	3026	198	C/6	5	136 m ²	561,91	3.B	779,45	106 005,20
F	1000/1000	Avellino	39	3026	217	C/2	8	174 m ²	292,83	4.B	779,45	136 624,30
F	1000/1000	Monteforte Irpino	23	987	51	C/2	1	22 m ²	43,18	5.C	624,75	13 744,50
TOTALE LOTTO												255 374,00

Diconsi duecentocinquantacinquemilatrecentosettantaquattro/00 €

Si precisa che le unità **1.A e 2.A** devono essere poste in vendita come unico lotto (**Lotto 1**) in quanto l'unità **2.A**, come descritto al paragrafo 6.2, costituisce di fatto pertinenza indiretta dell'unità **1.A**.

Per quanta riguarda invece le unità del **Lotto 2**, le stesse possono essere vendute anche separatamente.

Tanto rassegna nell'espletamento dell'incarico conferito; ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice e l'Ill.mo Curatore per la fiducia accordatagli, restando a Loro disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Frigento, settembre 2024

L'Esperto
Ing. Tommaso Pugliese

Allegati:

1. All. 1 -Verbali di sopralluogo
2. All. 2 - Visure catastali
3. All. 3 - Accesso agli Atti
4. All. 4 - Ispezioni Ipocatastali
5. All. 5 - Spese Condominiali
6. All. 6 - NTA PUC Avellino
7. All. 7 - Titoli abilitativi ex palazzo Capone
8. All. 8 - Titoli abilitativi ex palazzo INA
9. All. 9 - Certificato di Agibilità unità Monteforte
10. All. 10 - Valori OMI