



**TRIBUNALE ORDINARIO
di AVELLINO**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
52/2021 R.G.Es.**

**PROCEDURA PROMOSSA DA
XXXXX**

**DEBITORE/I
XXXXX**

**GIUDICE
Dott.ssa Patrizia Grasso**

RELAZIONE OSCURATA

CAPITOLO 1

DATI GENERALI

1.1 Premessa

Il sottoscritto ... *architetto* con studio in ... dopo il giuramento di rito, ha ricevuto dall'Ill.mo G. Es. Dott.ssa Patrizia Grasso della Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, in data 23.07.2021, l'incarico di Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n.52/2021 R.G.Es.

Contestualmente alla nomina del sottoscritto, veniva nominato Custode dei beni, la Dott.^{ssa}

...

1.2 Atto di pignoramento

Pignoramento rep.... del ... trascritto in Avellino il ... ai nn. ...

1.3 Oggetto del pignoramento

L'oggetto del pignoramento riguarda la piena proprietà per 1/1 su diversi beni immobili siti sia nel Comune di Cassano Irpino (AV) che nel Comune di Montella (AV) così come riportati nella tabella che segue:

ELENCO DEI BENI SUDDIVISI PER COMUNE ED AREE

A) – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CASSANO IRPINO		
	Qualità	Riferimento catastale
CONTRADA AQUOLELLA		
1	Terreno	C.T. Foglio 4 – p.lla 1447 – sup. a 6 ca 7 – sem. classe 1 – RD € 2,82 – RA € 2,51
2	Terreno	C.T. Foglio 4 – p.lla 1448 – sup. a 3 ca 40 – sem. classe 1 – RD € 1,58 – RA € 1,40
3	Terreno	C.T. Foglio 4 – p.lla 1949 – sup. ca 19 – sem. classe 1 – RD € 0,09 – RA € 0,08
4	Terreno	C.T. Foglio 4 – p.lla 1950 – sup. a 2 ca 82 – sem. classe 1 – RD € 1,31 – RA € 1,17
5	Terreno	C.T. Foglio 4 – p.lla 1450 – sup. ca 59 – sem. classe 1 – RD € 0,27 – RA € 0,24
6	Terreno	C.T. Foglio 4 – p.lla 1951 – sup. a 2 ca 65 – sem. arb. classe 2 – RD € 1,64 – RA € 0,41
7	Terreno	C.T. Foglio 4 – p.lla 1952 – sup. a 12 ca 55 – sem. arb. classe 2 – RD € 7,78 – RA € 1,94
8	Terreno	C.T. Foglio 4 – p.lla 1452 – sup. a 1 ca 67 – sem. arb. classe 2 – RD € 1,03 – RA € 0,26
9	Laboratorio artigianale	N.C.E.U. Foglio 4 – p.lla 1362 – p.T – Cat C/3 – classe U - sup. 294 mq – Loc. Cont.da Aquolella s.n. RC € 668,09
10	Laboratorio artigianale	N.C.E.U. Foglio 4 – p.lla 1364 – p.T – Cat C/3 – classe U - sup. 88 mq – Loc. Cont.da Aquolella n.1 - RC € 199,97

B) – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MONTELLA		
	Qualità	Riferimento catastale
VIA FOLLONI		
11	Terreno	C.T. Foglio 21 – p.lla 162 – sup. h 1 a 9 ca 10 – sem. arb. classe 2 – RD € 67,61 – RA € 16,90
12	Locale deposito	N.C.E.U. Foglio 21 – p.lla 399 – sub 5 - p.T – Cat C/2 – classe 1 - sup. 26 mq – Via Folloni - RC € 40,28
13	Appartamento	N.C.E.U. Foglio 21 – p.lla 399 – sub 6 - p.1 – Cat A/2 – classe 1 – cons. 7 vani – Via Folloni - RC € 415,75
14	Appartamento	N.C.E.U. Foglio 21 – p.lla 399 – sub 7 - p.2 – Cat A/2 – classe 1 – cons. 6,5 vani – RC € 386,05

17	Locale negozio	N.C.E.U. Foglio 21 – p.lla 399 – sub 8 - p.T-S1 – Cat C/1 – classe 1 – sup. 118 mq – RC € 1.188,37
VIA GIUSEPPE MARIA PALATUCCI		
15	Locale negozio	N.C.E.U. Foglio 30 – p.lla 417 – sub 1 - p.T – Cat C/1 – classe 2 – sup. 44 mq – Via Giuseppe Maria Palatucci n.4 - RC € 515,84
16	Locale Deposito	N.C.E.U. Foglio 30 – p.lla 417 – sub 2 - p.T – Cat C/2 – classe 1 – sup. 148 mq – Via Giuseppe Maria Palatucci n.2 - RC € 229,31
VIA DIETROCORTE		
18	Appartamento	N.C.E.U. Foglio 30 – p.lla 1399 – sub 8 - p.3 – Cat A/2 – classe 2 – cons. 7 vani – Via Dietro Corte - RC € 488,05
VIA		
19	Ente Urbano	C.T. – Foglio 37 – p.lla 1311 , sup. a 3 ca 60

1.4 Parti

Creditore procedente: ...OMISSIS...

Debitore/i Esecutato/i: ...OMISSIS...

Creditori iscritti: ...OMISSIS...

Creditori intervenuti: ...OMISSIS...

1.5 Operazioni peritali

Il primo sopralluogo, fissato per il giorno 08.09.2021, non ebbe luogo per l'impossibilità dell'esecutato ad essere presente alle operazioni peritali, così come da comunicazione ricevuta a mezzo Pec del 07.09.2021 a firma del custode giudiziario dott.ssa Il nuovo accesso fissato per il giorno 06.10.2021 non ebbe luogo così come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in pari dallo stesso custode, con la quale rifissava l'accesso per il giorno 11.10.2021 alle ore 10:00. Con il primo accesso, alla presenza continua del sig. ... e dello stesso custode nominato, vennero effettuati i rilievi metrici e fotografici dei beni siti nel Comune di Cassano Irpino. Le operazioni peritali continuarono il giorno 19.10.2021 presso i locali commerciali siti nel Comune di Montella alla Via G. M. Palatucci civ.4 e 6 e presso l'appartamento, sempre in Montella, posizionato al 3° piano del civ.24 di Via Dietro Corte. Il terzo accesso, avvenuto il 26.10.2021 ha riguardato la constatazione dello stato dei luoghi dell'intero fabbricato sito in Montella in Via Folloni e del retrostante appezzamento di terreno. L'ultimo accesso, avvenuto il giorno 02.11.2021, fu predisposto presso l'area classificata Ente Urbano, nel Comune di Montella ricadente nell'area P.I.P.

Tutti i beni immobili oggetto dei sopralluoghi, al di fuori dell'area Ente Urbano, risultano occupati a vario titolo da terze persone e/o società i cui contratti di locazione sono stati forniti al custode nominato e successivamente inviati al sottoscritto a mezzo pec.

Al termine di ogni sopralluogo fu redatto il verbale di rito.

1.6 Esame degli atti tecnico-legali

Nel fascicolo agli atti è presente la seguente documentazione:

- certificazione Notarile a firma della dott. ... per il periodo fino al 01.07.2021;
- Nota di trascrizione del pignoramento;
- Avviso ai creditori iscritti;

Il sottoscritto, dopo aver esaminato la documentazione depositata, procedeva all'espletamento dell'incarico provvedendo:

- a) all'aggiornamento delle visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Avellino;
- b) alla richiesta degli atti originari di provenienza, tutti presso lo studio del Notaio ... di Avellino;
- c) alla richiesta e ritiro presso l'U.T.C. del Comune di Cassano Irpino e di Montella della documentazione tecnica riguardante i cespiti oggetto di pignoramento;

1.7 Provenienza: ...OMISSIS...

1.8 Formalità pregiudizievoli

- 1) **ISCRIZIONE** di **ipoteca volontaria**
- 2) **ISCRIZIONE** di **ipoteca legale**
- 3) **ISCRIZIONE** di **ipoteca legale**
- 4) **ISCRIZIONE** di **ipoteca giudiziale**
- 5) **ISCRIZIONE** di **ipoteca giudiziale**
- 6) **TRASCRIZIONE** di **pignoramento**
- 7) **TRASCRIZIONE** di **pignoramento**

1.9 Verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Nel dettaglio:

- i dati anagrafici dei debitori sono corretti;
- nella trascrizione i cespiti sono esattamente individuati;
- nelle visure catastali la quota parte dei debitori corrisponde.

SUDDIVISIONE DEI LOTTI DI VENDITA

2.1 Definizione dei lotti di vendita

Dopo aver effettuato i sopralluoghi, analizzata la tipologia dei beni, la loro conformazione, ubicazione, stato d'uso e destinazione urbanistica, si può asserire che vi è conformità tra i beni in questione e la descrizione contenuta nel pignoramento, per tanto essi costituiranno, per omogeneità e ubicazione n.8 lotti di vendita così definiti:

LOTTO DI VENDITA N.1

Piena proprietà di n.3 unità immobiliari (Corpo A, B e C) adibite a laboratorio arti e mestieri sviluppatasi tutte al piano terra da ristrutturare site in Area “B-D” Residenziale Artigianale Saturata del Comune di Cassano Irpino (AV) alla Via Acquolella, insistenti su n.3 particelle di terreno con accesso dalla pubblica strada, il tutto confinante nell’insieme su due lati con strada pubblica e sul terzo con p.lle 2142 e 2141, salvo altri se migliori confini; definite nel catasto di detto Comune come segue:

N.C.E.U.

Foglio 4, P.lla 1362, Cat. C/3, Cl. U, R.C. € 668,09, Via Acquolella, piano T.

Foglio 4, P.lla 1364, Cat. C/3, Cl. U, R.C. € 199,97, Via Acquolella, piano T.

C.T.

Foglio 4, P.lla 1447, Qualità seminativo, Cl. 1, Sup. 607 mq. R.D. 2,82, R.A. 2,51;

Foglio 4, P.lla 1950, Qualità seminativo, Cl. 1, Sup. 282 mq. R.D. 1,31, R.A. 1,17;

Foglio 4, P.lla 1952, Qualità sem. arb., Cl. 2, Sup. 1.255 mq. R.D. 7,78, R.A. 1,94;

[occupato]

LOTTO DI VENDITA N.2

Piena proprietà di un appezzamento di terreno intercluso di mq. 360 con annesso fabbricato diruto di vecchia data attualmente classificato come Ente Urbano sito nel Comune di Montella (AV) e ricadente in parte in area “ATP1” (P.I.P). ed in parte in area “APA1” (area di protezione ambientale), [interamente da bonificare per la presenza di materiale contenente amianto] il tutto confinante su tutti i lati con la p.lla 1068 e censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 37, P.lla 1311, Ente Urbano, Sup. 360 mq.;

[libero]

LOTTO DI VENDITA N.3

Piena proprietà di un appezzamento di terreno pianeggiante di c/a 10.724 di mq. (catastali 10.910 mq) con accesso diretta dalla pubblica via Contrada Prati, attualmente interamente coltivato a nocciolo in produzione sito nel Comune di Montella (AV) alla Località Folloni, confinante a nord con pubblica strada Prati, ad est con p.lla 161, a sud con p.lle 311, 312, 313, 314, ad ovest con p.lle 163 e 168, salvo altri se migliori confini, censito nel C.T. di detto Comune al Foglio 21, P.lla 162, Qual. sem. arb., Classe 2, Sup. 10.910 mq., R.D. 67,61, R.A. 16,90;

[occupato]

LOTTO DI VENDITA N.4

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a negozi e botteghe, da completare nelle rifiniture, situata al piano terra di un edificio sito nel Comune di Montella (AV) alla Via Folloni, con accesso dalla corte comune, formata da 5 vani ed accessori, confinante nell'insieme su tre lati con corte comune e sul quarto lato con la p.lla 399 sub 5 (lotto di vendita n.5), salvo altri se migliori confini; definita nel catasto urbano di detto Comune al Foglio 21, P.lla 399, sub 8, Cat. C/1, Classe 1, R.C. 1.188,37, Piano T-S1.

[occupato]

LOTTO DI VENDITA N.5

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione di consistenza 7 vani catastali, situata al piano primo di un edificio (senza ascensore) sito nel Comune di Montella (AV) alla Via Folloni, con accesso dal vano scala comune avente ingresso dalla corte comune, nonché unità immobiliare di vecchia datazione formata da due vani adibita a deposito (oltre sottotetto non abitabile), confinante su un lato con p.lla 399 sub 8 (lotto di vendita n.4) e per tre lati con p.lla n.161 (non oggetto di pignoramento) salvo altri se migliori confini; rispettivamente definite nel catasto urbano di detto Comune come segue:

ABITAZIONE - Foglio 21, P.lla 399, sub 6, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 7,0 vani, R.C. 415,75, Piano 1;

DEPOSITO - Foglio 21, P.lla 399, sub 5, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 26 mq catastali, R.C. 40,28, Piano T;

[occupato]

LOTTO DI VENDITA N.6

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione di consistenza 6,5 vani catastali, situata al secondo piano (sottotetto) di un edificio (senza ascensore) sito nel Comune di Montella (AV) alla Via Folloni, con accesso dal vano scala comune avente ingresso dalla corte comune, confinante su un lato con p.lla 399 sub 6 (lotto di vendita n.5) e per tre lati con corte comune salvo altri se migliori confini; riportata nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 21, P.lla 399, sub 7, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 6,5 vani, R.C. 386,05, Piano 2;

[occupato]

LOTTO DI VENDITA N.7

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione di consistenza 7,0 vani catastali, situata al terzo piano di un edificio (senza ascensore) sito nel Comune di Montella (AV) alla Via Dietro Corte civ.24, con accesso dalla prima porta a sinistra del pianerottolo di smonto della scala condominiale, confinante su un lato con strada pubblica Via Dietro Corte, su due lati con proprietà aliene, e sul quarto con alta U.I.U. avente accesso dallo stesso pianerottolo di smonto della scala salvo altri se migliori confini; riportata nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 30, P.lla 1399, sub 8, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 7,0 vani, R.C. 488,05, Piano 3;

[occupato]

LOTTO DI VENDITA N.8

Piena proprietà di due un'unità immobiliari adibite, una a negozio e bottega e l'altra a magazzino e locali deposito situate al piano terra di un edificio sito nel Comune di Montella (AV) alla Giuseppe Maria Palatucci civ.2-4, con accesso diretto dalla strada confinanti nell'insieme con Via G.M. Palatucci, scala condominiale, ed altre U.I.U. salvo altri se migliori confini; riportate nel N.C.E.U. di detto Comune come segue:

NEGOZIO - al Foglio 30, P.lla 417, sub 1, Cat. C/1, Classe 2, Cons. 44 mq catastali, R.C. 515,84, Piano T, civ.4;

DEPOSITO - al Foglio 30, P.lla 417, sub 2, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 148 mq catastali, R.C. 229,31, Piano T, civ.2;

[occupato]

DATI DI STIMA GENERALI PER TUTTI I LOTTI DI VENDITA

3.1 Stima del più probabile valore di mercato

ABITAZIONI: Il metodo utilizzato è stato quello del metodo sintetico comparativo [...] e per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al DPR 138/98 e alla norma UNI 10750/2005.

TERRENI: Per la determinazione del più probabile valore di mercato alla data attuale viene utilizzato come criterio di stima il metodo comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili e presuppone che siano soddisfatte tre condizioni:

- devono esistere altri fondi simili per condizioni interne o esterne nell'ambito dello stesso mercato, o in un mercato ad esso assimilabile;
- devono essere noti recenti valori di compravendita;
- deve esistere un elemento di comparazione, o parametro, in comune tra il fondo oggetto di stima e i fondi presi a confronto (es. superficie del fondo espressa in ha).

[...]

ATTIVITA' INDUSTRIALE (capannoni): Le variabili che determinano il più probabile valore venale di un bene (sia esso un appartamento, una villa o un edificio industriale) riguardano: le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, il suo stato di conservazione, lo stato locativo, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possono incidere sul valore venale, la consistenza del bene, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, sia della domanda che dell'offerta.

Fra le condizioni intrinseche si è tenuto conto dell'orientamento, della maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e di conservazione, delle caratteristiche igieniche ed estetiche, dell'importanza e dello sviluppo dei servizi interni, delle dimensioni dei vani, in relazione a quelle normali, della consistenza dell'immobile.

Fra le condizioni estrinseche si è considerata la possibilità ed il collegamento con i maggiori assi viari sia essi autostradali che ferroviari.

[...]

3.2 Valori di mercato di riferimento

Con riferimento alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, per le costruzioni abbiamo:

COMUNE DI CASSANO IRPINO – CAT. C/3

Quotazione adottata 610,00 €/mq

COMUNE DI MONTELLA – LOCALITA' FOLLONI – CAT. C/1

Quotazione adottata 710,00 €/mq

COMUNE DI MONTELLA – LOCALITA' FOLLONI – CAT. A/2

Quotazione adottata 680,00 €/mq

COMUNE DI MONTELLA – CENTRO – CAT. A/2

Quotazione adottata 1.000,00 €/mq

COMUNE DI MONTELLA – CENTRO – CAT. C/1

Quotazione adottata 980,00 €/mq. per negozi e 550,00 €/mq. magazzini e depositi

Quotazioni, queste, da adeguarsi in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie delle unità immobiliari oggetto della stima, ovvero, zona, edificio, alloggio.

Per quanto riguarda i terreni:

per il Lotto n.1, ricadendo, esso, all'interno di un'area RESIDENZIALE ARTIGIANALE SATURA del Comune di Cassano Irpino si è assunta una quotazione base di 2,50 €/mq.

per il Lotto n.2, ENTE URBANO, ricadendo, esso, in parte in area P.I.P. del Comune di Montella ed in parte in area di protezione ambientale: fascia di mitigazione P.I.P., da ricerche effettuate in loco e presso l'U.T.C. dello stesso Comune, e tenuto conto, soprattutto, del Bando per l'assegnazione dei lotti in zona PIP emesso dallo stesso Comune di Montella in data 23.07.2021, si è assunta una quotazione base di 15,00 €/mq per l'area ricadente interamente in zona P.I.P. ed € 1,50 per la restante parte.

per il Lotto n.3, poiché esso catastalmente risulta seminativo arborato, ma nella sostanza si tratta di un nocciolo, tipo di coltura questa non contemplata nella ZONA 8 (di cui fa parte il Comune di Montella) si è assunta una quotazione base di 2,00 €/mq. (riferibile ad una zona agraria più prossima contemplante la suddetta coltura).

NOTE PER I LOCALI DESTINATI AD ATTIVITA' COMMERCIALE

Un'attività commerciale, oltre alla naturale appetibilità di mercato determinata dalle caratteristiche proprie dell'immobile, presenta anche delle variabili legate al circondario d'utenza, alla popolazione che rappresenta la potenziale clientela, all'ubicazione rispetto alla città, alla possibilità o meno di aree di parcheggio (su suolo privato o pubblico) ed infine al taglio tipologico dei locali ed al contesto estetico [...].

NOTE PER I BENI IN CORSO DI REALIZZAZIONE

Per i beni che allo stato attuale pur avendo una loro categoria catastale ben definita, ma non possono essere utilizzati come tali perché manchevoli delle caratteristiche intrinseche proprie, verrà utilizzata la formula $V_a = V_f - C_m$

dove:	V_a = valore al momento attuale
	V_f = valore finale
	C_m = incidenza percentuale per terminale il bene

Per i lotti n.1 e n.4 l'incidenza percentuale considerata dei lavori a farsi sarà paragonata a quella delle abitazioni medie:

		LOTTO N.1	LOTTO N.4
CATEGORIA DEI LAVORI			
scavi e fondazioni	7,50		
strutture in elevazione	26,00		
tamponature	6,50		
tramezzature	4,50		
fognature	3,00	3,00	
intonaci interni	4,00	4,00	2,00
intonaci esterni	5,00	5,00	
pavimenti	7,00	7,00	7,00
rivestimenti interni	2,50	2,50	2,50
infissi interni	4,00	4,00	4,00
infissi esterni	4,50	4,50	
opere in ferro	3,50		
opere in pietra e marmo	3,50		
opere da pittore	4,00	4,00	4,00
opere da vetraio	1,00	1,00	
impianto idrico-sanitario	4,00	4,00	4,00
impianto termico	3,50	3,50	3,50
impianto elettrico	2,00	2,00	2,00
ascensore	4,00		
coefficiente K_2	100,00	44,50	29,00

¹ V_f è riferito al Valore di costruzione dell'immobile (€ 300,00 c/a al mq) e non al valore venale di vendita

DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO DI VENDITA N.1

4.1 Identificazione del bene

N°3 cespiti adibiti a laboratorio arti e mestieri tutti con sviluppo a piano terra (identificati come Corpo A, Corpo B e Corpo C) con circostante area pertinenziale ricadenti in Area “B-D” Residenziale Artigianale Satura posizionata a nord del Comune di Cassano Irpino (AV) aventi accesso diretto dalla pubblica Via Acquolella, il tutto identificato nel N.C.E.U. e nel C.T. di suddetto comune come segue:

N.C.E.U.

Foglio 4, P.lla 1362, Cat. C/3, Cl. U, R.C. € 668,09, Via Acquolella, piano T.

Foglio 4, P.lla 1364, Cat. C/3, Cl. U, R.C. € 199,97, Via Acquolella, piano T.

C.T.

Foglio 4, P.lla 1447, Qualità seminativo, Cl. 1, Sup. 607 mq. R.D. 2,82, R.A. 2,51;

Foglio 4, P.lla 1950, Qualità seminativo, Cl. 1, Sup. 282 mq. R.D. 1,31, R.A. 1,17;

Foglio 4, P.lla 1952, Qualità sem. arb., Cl. 2, Sup. 1.255 mq. R.D. 7,78, R.A. 1,94;

OSSERVAZIONE

[...] l'atto di pignoramento interessa anche n.5 particelle di terreno che attualmente risultano essere inglobate nella pubblica via e per tale motivo non saranno oggetto di stima.

4.2 Strumento urbanistico

Secondo il P.R.G. del Comune di Cassano Irpino l'area ricade in Zona B-D Residenziale Artigianale Satura, che prevede l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi con esclusione di aumento, inoltre per le particelle di terreno interessate dal presente procedimento non sono state danneggiate dal fuoco e per esse non è stata emessa alcuna ordinanza di cui all'art.30 del D.P.R. 380/01 (lottizzazione abusiva).

Con Delibera di Giunta Comunale n.46 del 24.09.2021 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC) e l'area rientra in parte in area di insediamenti urbani consolidati a valle ed in parte nel vincolo del perimetro cimiteriale regolamentate rispettivamente dagli artt. 46 e 66 della NTA allegate al Piano.

4.3 Conformità catastale

Estrate le visure e planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino e confrontate con lo stato di fatto riscontrato de visu con il sopralluogo effettuato in data 11.10.2021 risulta che:

- la p.lla 1364 è conforme sia dal punto di vista dell'intestazione sia dal punto di vista grafico;
- la p.lla 1362, è conforme nell'intestazione, ma difforme dal punto di vista grafico.

4.4 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo tutti i beni (all'infuori della p.lla 1364 -corpo C-) risultavano dati in locazione alla sig.ra ..., legale rappresentante della Cooperativa Agricola

Il contratto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ariano Irpino, in data ... prevede una locazione di anni 10 (dieci) a partire dal 01.09.2021 con scadenza il 31.08.2031 ed un canone annuo di Euro 6.000,00.

Durante l'accesso la sig.ra ... era assente ed in contratto di locazione è stato fornito dal sig. ... alla dott.ssa ..., custode nominato.

4.5 Descrizione della zona

Cassano Irpino è un comune della Provincia di Avellino che si estende su 12,3 km² e conta 945 abitanti. Nelle vicinanze dei comuni di Montella, Nusco e Bagnoli Irpino, Cassano Irpino è situata a 20 km al Sud-Est di Avellino. Situato a 510 metri d'altitudine, il comune di Cassano Irpino ha le seguenti coordinate geografiche 40° 52' 17" Nord, 15° 1' 37" Est.

Il piccolo centro agricolo si affaccia sull'Alta Valle del Calore ed è circondato dalle propaggini dei gruppi del Terminio e del Cervialto.

I terreni sono a coltivazione mista: seminativi, vigneti e castagneti, la coltura di ortaggi è favorita da un efficiente e ben articolato impianto di irrigazione.

Il paese è raggiungibile attraverso la superstrada Ofantina bis che si allaccia da un lato al casello autostradale di Avellino Est della Napoli-Bari e dall'altro lato al casello di Contursi dell'autostrada Salerno-Reggio Calabria. Il paese è servito da servizi di autolinee, che lo collegano principalmente con il capoluogo di provincia, ma anche con nazioni europee, per esempio la Svizzera o la Germania.

Dal punto di vista sismico e climatico il comune ricade nelle seguenti fasce:

Zona sismica 2	Zona climatica D	Gradi giorno 2.010
-------------------	---------------------	-----------------------

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta tra i 300 ed i 500 mt. dal crocevia di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme). Essa è ubicata in zona semi periferica rispetto al cuore della cittadina e risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria, non vi sono elementi estetici predominanti, mentre il panorama ha un valore estetico buono.

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati elementi artificiali tali da creare un certo impatto visivo sull'intera zona.

Il coefficiente complessivo della zona, valutando tutti gli elementi che ne concorrono può essere posto pari a: 1,000.

4.6 Caratteristiche dei beni

I tre corpi edilizi "A-B-C" furono realizzati senza C.E. pertanto essi sono stati oggetto di richiesta di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85 e per tale richiesta il 28.06.2021 è stata rilasciata dal Comune di Cassano Irpino la Concessione in Sanatoria n.....

I corpi A e B sono accorpati catastalmente in un'unica particella (1362) mentre il corpo C è a sé stante (p.lla 1364).

Dalla relazione tecnica allegata alla pratica di condono edilizio si vince quanto segue:

CORPO A – fondazioni a travi rovesce di dimensioni 100x100x30, strutture orizzontali (solaio di copertura) in latero cemento con travetti in c.a.p., strutture verticali in blocchi di cemento e cordoli armati sugli appoggi, copertura piana isolata con guaina catramata.

CORPO B – comunicante con il corpo A ma strutturalmente indipendente con struttura portante in acciaio, tompagnato sui lati esterni, interamente adibito a locale artigianale. Esso ha fondazioni a travi rovesce di dimensioni 100x100x30, strutture verticali in pilastri d'acciaio tipo IPE, collegati a travi d'acciaio con sovrastanti arcarecci in profili tubolari a sezione rettangolare. Le tompagnature esterne sono realizzate in blocchetti di cemento presso vibrati fino all'altezza di mt. 2,00, al di sopra dei quali sono inserite finestre a nastro. La copertura è in lamiera grecata zincata.

CORPO C – trattasi di una struttura in acciaio prefabbricata a corpo unico senza divisori interni poggiante su platea in c.a. dello spessore di cm. 50.

Tutti i corpi sono dotati di impianto elettrico ed impianto di scarico.

Le aree esterne risultano pavimentate con manto di bitume, sono separate dalla strada da una recinzione metallica apposta su muretto in c.a. e per la maggior parte sono ricoperte da vegetazione spontanea e da materiali e/o macchinari di risulta.

4.7 Notizie condominiali

I beni non costituiscono Condominio

4.8 Descrizione dei beni

Nel paragrafo precedente (4.6 – descrizione dei beni) non si è fatto riferimento né a pavimentazioni, né a rivestimenti, né ad intonaci, ecc... perché attualmente sia il corpo A che il corpo B si trovano in fase di ristrutturazione interna per la quale il sig. ..., al momento del sopralluogo dichiarò che era in essere la preparazione di una SCIA da

presentare presso il competente ufficio tecnico del Comune di Cassano, quindi le planimetrie rilevate differiscono leggermente (per diversa distribuzione degli spazi interni) da quelle attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Avellino Ufficio Territorio.

Il Lotto di vendita n.1 ha un accesso diretto da Via Acquolella e si apre su una corte interna. L'accesso al Corpo -A- avviene da due porte/vetrine, una posizionata sul lato Est (A1) e l'altra sul lato Sud (A2). Lo spazio interno è suddiviso in diversi ambienti tutti comunicanti tra loro, disposti in due campate parallele, in quella di destra, nell'angolo Nord-Est trovano posto i servizi.

L'accesso al Corpo -B- si ha sul lato Ovest (B2) mentre l'ingresso (B1) immette in un locale secondario ricavato all'interno dell'originario ambiente. Due porte, posizionate sul lato Ovest del Corpo -A- mettono in comunicazione questo corpo con l'adiacente Corpo -B-.

Come già ricordato in precedenza, l'intero stabile è in corso di ristrutturazione.

L'altezza netta interna del piano è di c/a 3,40 metri per il Corpo -A- e 3,20 (media) quella del Corpo -B-.

Il Corpo -C-, è un fabbricato a parte, indipendente dagli altri due ed è formato da una struttura prefabbricata in acciaio, non ha divisori interni e poggia su una platea in c.a. dello spessore di cm. 50.

4.9 Caratteristiche funzionali

- l'illuminazione naturale e la ventilazione possono essere giudicate buone;
- gli ambienti o zone destinate alle attività lavorative sono ben illuminati e di dimensione ordinaria;
- portoni d'ingresso, infissi interni ed esterni, pavimentazioni e rivestimenti, N.D.

4.10 Adeguatezza del canone di locazione

Per lo stato di consistenza, d'uso e di manutenzione, sia dei corpi di fabbrica che dell'intera area, il canone di € 6.000,00 annui, risulta congruo.

4.11 Certificazione impianti ed energetica

Il bene attualmente è in corso di ristrutturazione pertanto è sprovvisto sia dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. nonché delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti.

4.12 Superficie Netta (S.N.) e Superficie Lorda di vendita (S.L.V.)

Superficie Netta Calpestabile (SNC):

Corpo -A- 174,69 mq.;

Corpo -B- 101,10 mq.;

Corpo -C- 85,80 mq.;

Superficie Lorda di Vendita (SLV)a:

Corpo -A- 192,00 mq.;

Corpo -B- 111,00 mq.;

Corpo -C- 92,00 mq.;

per un totale di 395 mq.

I terreni circostanti che fanno parte del lotto di vendita n.1 hanno una superficie di:

P.lla 1952 – 1.255 mq.;

P.lla 1447 – 607 mq.;

P.lla 1950 – 282 mq.;

per un totale di 2.144,00 mq.

4.13 Valore del Lotto di vendita

[...]

<p style="text-align: center;">LOTTO DI VENDITA N.1 BENE SITO IN CASSANO IRPINO (AV) ALLA VIA ACQUOLELLA Diritti pari 1000/1000 EURO 153.500,00 (Euro centocinquantatremilacinquecento/00)</p>
--

DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO DI VENDITA N.2

5.1 Identificazione del bene

Il lotto di vendita n.2 riguarda un terreno classificato Ente Urbano sito all'interno dell'area P.I.P. del Comune di Montella (AV). Durante il sopralluogo d'accesso si è potuto osservare che il lotto risulta essere intercluso in quanto esso, oltre ad essere inglobato nella particella 1068 (intestata ad altra ditta e non oggetto del presente procedimento) risulta essere ubicato in un'area completamente chiusa su tutti i lati da un muro in c.a. con sovrastante rete metallica tipo "orso grill".

La foto aerea della pagina precedente non riporta una recinzione realizzata da qualche anno e per tanto, la stradina di accesso che parte dall'area asfaltata dei capannini adiacenti, oggi è chiusa. Più che un vero e proprio terreno si tratta di una antica aia campestre con annesso fabbricato diruto e utilizzata in passato come area di stoccaggio di materiale vario.

Dalle foto eseguite dall'esterno della recinzione, in prossimità dell'angolo Nord-Est si è osservato che tra i vari materiali stoccati vi sono anche delle lastre ondulate di eternit pertanto l'area deve essere bonificata a cura e spese dell'acquirente.

5.2 Certificato di destinazione urbanistica

Secondo il P.U.C. vigente nel Comune di Montella (AV), adottato il 18.02.2014 ed approvato con Delibera C.C. n.2 del 13.02.2017 l'area ricade in parte in area "ATP 1" (aree di trasformazione produttiva – PIP esistente) per c/a 49 mq., [regolamentata dall'att. 43 e seguenti delle NTA] e per la restante parte in Zona "APA1" (area di protezione ambientale – sottozona fascia di mitigazione P.I.P.) [regolamentata dagli artt. 46 e seguenti delle NTA].

L'area rientra nella fascia di rispetto di 150 mt. delle acque pubbliche di cui all'art.142 del D.Lgs 42/2004, a tutt'oggi non è stata emessa alcuna ordinanza di cui all'art.30 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001 e per gli effetti dell'art. 1 bis della legge n.428 del 29.10.1933 e delle legge n.373/2000 l'area non è stata distrutta o danneggiata da incendi.

5.3 Conformità catastale

Estratta la visura catastale presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino risulta che la p.lla 1311 del foglio di mappa n.37 del Comune di Montella (AV) è intestata alla **Società ...** con sede in ..., nonostante l'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale ... a firma del Notaio ... del ... rep.... trascritto in Avellino il ... ai nn....

5.4 Stato di possesso

Libera

5.5 Stima del più probabile valore di mercato

Per quanto riguarda la definizione ed i concetti si rimanda alla voce TERRENO del Cap.3.1.

Caratteristiche

Il Lotto di vendita n.2 ricade nell'area P.I.P. del Comune di Montella posizionata ad est del centro abitato dal quale dista c/a 2 Km. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di "seminativi".

Il lotto si presenta soleggiato con andamento pianeggiante o leggermente in acclivio verso Est e si trova ad una altezza sul livello del mare di c/a 500 mt. ed ha una esposizione completa su tutti i lati.

5.6 Valore del lotto di vendita n.2

Lo scrivente, per quanto sopra esposto, salvo omissioni e/o informazioni a me sottaciute e/o documentazione non resagli nota, ritiene che il più probabile valore venale del lotto di vendita n.2 è pari a:

Totale mq.360

Area ricadente in zona ATP 1 (mq 49)	mq 49 x € 15,00 =	€ 735,00
Area ricadente in zona APA1 (311 mq)	mq 311 x € 1,50 =	€ 466,50
	TOTALE =	€ 1.201,50

Per arrotondamento € 1.200,00

5.7 Foto rappresentative del lotto di vendita n.2

....

DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO DI VENDITA N.3

6.1 Identificazione del bene

Il lotto di vendita n.3 riguarda un terreno classificato seminativo arborato sito in località Folloni del Comune di Montella (AV) dell'estensione catastale di 10.910 mq.

6.2 Certificato di destinazione urbanistica

Secondo il P.U.C. vigente nel Comune di Montella (AV), adottato il 18.02.2014 ed approvato con Delibera C.C. n.2 del 13.02.2017 l'area ricade in parte in area "AT11" (aree di trasformazione: asse S. Francesco a Folloni) per c/a 4.410 mq., e per la restante parte in Zona agricola "E1", rispettivamente regolamentate dall'art.30 e dall'art.61 delle NTA. A tutt'oggi non è stata emessa alcuna ordinanza di cui all'art.30 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001 e per gli effetti dell'art. 1 bis della legge n.428 del 29.10.1933 e della legge n.373/2000 l'area non è stata distrutta o danneggiata da incendi.

6.3 Dati catastali e confini

Estratta la visura catastale presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino risulta che la p.lla 162 del foglio di mappa n.21 del Comune di Montella (AV) è classificata come seminativo arborato di classe 2 avente reddito dominicale di € 67,61 e reddito agrario di € 16,60. Essa risulta intestata per 1/1 alla ... con sede in ... (AV). La particella di terreno è raggiungibile dalla Strada Provinciale n.43, prendendo, poi, la strada comunale Contrada Prati con la quale confina con tutto il lato nord. Ad est confina con la p.lla 161, a sud con p.lle 311, 312, 313 e 314, ad ovest con p.lle 163 e 168.

6.4 Stato di possesso

OCCUPATA

Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato dal sig. ..., nato ad ... e residente in ... (AV) alla Via ..., Legale rappresentante della Società Agricola ... con sede in ... alla Via ... in forza di contratto di fitto di fondi rustici con entro stanti fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Ariano Irpino il ... Il contratto di fitto prevede una durata convenuta di anni 15 (quindici) a partire dal 03.01.2019 e scadenza il 02.01.2034, con un canone annuo di € 700,00. Questo contratto tra i vari appezzamenti di terreno e fabbricati riguarda anche le seguenti particelle:

Comune	Foglio	P.lla	Note
Montella	21	162	Lotto di vendita n.3

Montella	21	399 sub 8	Lotto di vendita n.4
Montella	21	399 sub 5	Lotto di vendita n.5
Montella	21	399 sub 7	Lotto di Vendita n.6

6.5 Stima del più probabile valore di mercato

Per quanto riguarda la definizione ed i concetti si rimanda alla voce TERRENO del Cap.3.2.

Caratteristiche

Il Lotto di vendita n.3 è posizionato a Nord/Est del centro abitato dal quale dista c/a 3,00 Km. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di "seminativi".

Il lotto si presenta a forma poligonale, con andamento pianeggiante, si trova ad una altezza sul livello del mare di c/a 500 mt. ed ha una esposizione completa su tutti i lati. Durante il sopralluogo d'accesso si è potuto osservare che il lotto risulta essere interamente coltivato a nocciolo in età da frutto e non presenta recinzioni di sorta. Su di esso non sono presenti né fabbricati, né pozzi. Le caratteristiche sopra descritte possono essere chiaramente evinte dall'esame del rilievo fotografico e dalle foto aeree.

Si fa presente che dal punto di vista catastale esso ha una superficie di 10.910 mq., ma in realtà, per l'ampliamento della strada comunale Contrada Prati che corre lungo tutto il lato Nord, la superficie si è ridotta a c/a 10.724 mq.

6.6 Valore del lotto di vendita n.3

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedimento esecutivo è stato adottato il metodo di stima sintetico comparativo tenendo opportunamente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno in esame.

Per la determinazione del valore del bene del terreno sono stati presi in considerazione i sotto elencati fattori:

- il Valore Agricolo Medio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania - Decreto Dirigenziale n. 48 del 03/03/2020 dal quale si evince che il Comune di Montella ricade nella Zona Agraria n. 8 che nella fattispecie risulta seminativo arborato, ma nella sostanza si tratta di un nocciolo, tipo di coltura questa non contemplata nella ZONA 8 (di cui fa parte il Comune di Montella) pertanto come riportato al paragrafo 3.2 si è assunta una quotazione base di 2,00 €/mq. (riferibile ad una zona agraria più prossima contemplante la suddetta cultura)
- le indagini di mercato svolte attraverso agenzie immobiliari locali hanno portato alla conoscenza di un valore medio di mercato pari a 3,00 €/mq per terreni agricoli analoghi;

Questi dati infine sono stati rivisitati tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di causa:

- individuazione della zona nello strumento urbanistico vigente Zona “Agricola” e “AT”
- fisiche: appezzamenti di terreno, di forma \pm regolare e giacitura pianeggiante
- agrarie: presenza di piantagioni arboree con alberi da frutto e colturali;
- fertilità: buona;
- geomorfologia: conformazione morfologica del terreno pianeggiante
- accessibilità: l'appezzamento di terreno è raggiunto da strada comunale;
- classificazione climatica: Zona climatica D - Gradi giorno 2.695;
- infrastrutturali: Montella dista circa 34 km dal capoluogo e l'area è ubicata a c/a 3,00 Km, dal centro abitato.

Infine si è tenuto conto di una decurtazione per la presenza di un contratto di locazione a durata quindicinale.

mq. 10.910 x € 2,00 = € 21.820,00 a detrarre un 15% per occupazione

(V_{ct}) = € 21.820,00 - € 3.273,00 = Euro 18.547,00 per arrotondamento **Euro 18.500,00**

LOTTO DI VENDITA N.3
BENE SITO IN MONTELLA (AV) ALLA FOLLONI
Diritti pari 1000/1000
EURO 18.500,00
(Euro diciottomilacinquecento/00)

OSSERVAZIONE

La valutazione del presente lotto di vendita è stata eseguita su base catastale per tanto non si è tenuto conto, né dell'ampliamento della strada Contrada Prati che corre lungo tutto il confine Nord, né tanto meno dell'area ricadente in zona “AT” (che prevede un lotto minimo di 5.000 mq) non avendo reperito, lo scrivente, notizie certe ed inconfutabili, a meno che non si ricorra ad un rilievo celerimetrico per quantificare sia il terreno sottratto dall'ampliamento della strada che quello effettivamente ricadente in zona “AT”.

Di seguito si riporta l'evoluzione della p.lla 162 da quanto potuto reperire dalle foto aeree.

6.7 Foto rappresentative del lotto di vendita n.3

DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO DI VENDITA N.4

7.1 Notizie di carattere generale comuni ai lotti n.4-5-6

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Montella è un Comune montano della Provincia di Avellino con 7.670 abitanti distribuiti tra il centro cittadino e aree limitrofe (Località Fossalupo, Località Sotto Monticchio, San Francesco, Via San Francesco), il tutto su una superficie di 82,95 kmq.

Il centro abitato è situato a 560 m s.l.m. ma il territorio è compreso tra la quota minima di 450 m s.l.m. e la massima di 1.660 m.s.l.m., ha le seguenti coordinate geografiche 40°50'42" Nord, 15°1'8" Est e fa parte del Parco Regionale Monti Picentini, essendo collocata nell'Alta Valle del Calore circondata dalle propaggini dei gruppi del Terminio e del Cervialto. Situata nelle vicinanze dei comuni di Cassano Irpino, Montemarano e Bagnoli Irpino, Montella è situata a 21 km a Sud-Est di Avellino raggiungibile con la superstrada Ofantina bis che si allaccia, da un lato al casello autostradale di Avellino Est della Napoli-Bari e dall'altro lato, al casello di Contursi dell'autostrada Salerno-Reggio Calabria, inoltre è servita da servizi di autolinee, che la collegano con il capoluogo di provincia, e con destinazioni europee. Il paese è un piccolo centro agricolo con terreni a coltivazione mista: seminativi, vigneti e castagneti. Conosciuta fin dal IV secolo a.C. divenuta municipio romano nel IV-III secolo a.C. e in epoca longobarda fu sede di un fiorente castaldato, che s'ingrandì considerevolmente durante la dominazione normanna.

Oggi sono ben visibili oltre alla maestosa torre cilindrica, (che conserva intatta la cinta muraria), la cinquecentesca chiesa di Santa Maria del Monte, la collegiata di Santa Maria del Piano, il santuario di San Salvatore.

Nel territorio di Montella, paese della Comunità Terminio-Cervialto, si trovano tre splendide cascate che arricchiscono in bellezza il paesaggio locale; la Cascata della Lavandaia (situata ai piedi del Santissimo Salvatore, monte sacro sulla cui cima sorge l'omonimo Santuario) e che alimentava un mulino rimasto attivo fino agli anni cinquanta del secolo scorso; la Cascata della Maronella e la Cascata del Fascio con il ponte che la sovrasta.

Dal punto di vista sismico e climatico il comune ricade nelle seguenti fasce:

Zona sismica 2	Zona climatica D	Gradi giorno 2.002
-------------------	---------------------	-----------------------

La zona ove sono situate le unità immobiliari costituenti i lotti di vendita n.4, 5 e 6, è posta a c/a 2,5 km a nord est del centro abitato in piena zona agricola che comunque risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria. Durante il sopralluogo non sono

stati rilevati elementi artificiali tali da creare un certo impatto visivo sull'intera area, nel contempo, il panorama ha un buon valore estetico ma nelle immediate vicinanze non vi sono né piazze, né parcheggi pubblici, né fermate di mezzi pubblici, e, tutti i servizi sono raggiungibili con mezzi a motore perché situati tutti all'interno del centro abitato.

Il coefficiente complessivo della zona, valutando tutti gli elementi che ne concorrono può essere posto pari a: 1,000.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato venne edificato a seguito della Concessione Edilizia n.... del ... e successiva Variante n. ... del

A seguito dei lavori effettuati in difformità dei su citati titoli abilitativi, venne richiesta una concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47 e ss.mm.ii.

La concessione in sanatoria n.... (prot.1225/UT) venne rilasciata il ...

Il fabbricato, realizzato in muratura portante di tufo, si presenta compatto ed è realizzato a maglie regolari. Esso si sviluppa per tre piani fuori terra, oltre una piccola appendice adibita a cantina posizionata al piano interrato. Oltre il blocco principale, vi è un secondo blocco che occupa solo il piano terra, con copertura a terrazzo praticabile.

L'immobile presenta un intonaco tinteggiato di bianco su tutte le facciate e in corrispondenza dell'ingresso principale (dove è ubicata l'unica scala di accesso ai piani superiori) vi è un portico con struttura in c.a.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: le facciate non presentano particolare valore architettonico; il portoncino d'accesso e gli infissi esterni si trovano in mediocre stato di manutenzione così come in mediocre stato di manutenzione si trova l'intonaco esterno, la pitturazione e la sistemazione generale delle aree.

Il coefficiente complessivo dell'edificio può essere posto pari a: 1,000.

QUALITA' SINTETICHE DELL'EDIFICIO

Caratteristiche strutturali

Fondazioni (struttura): dirette

Solai intermedi: in latero-cemento

Strutture verticali: muratura portante

Travi: in c.a. ove presenti

Copertura: tetto a falde con sovrastante manto di tegole

Collegamenti verticali: scala in c.a.o. rivestita con lastre di marmo

Componenti edilizie

Tramezzi interni: muratura in blocchetti di laterizio di spessore 10/12 cm. posti in opera con malta bastarda

<i>Infissi esterni:</i>	in legno con interposti vetri camera
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno in mediocre stato di manutenzione
<i>Copertura:</i>	a due falde
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile
<i>Pavimentazione interna:</i>	piastrelle di vari formati
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle di vari formati
Caratteristiche impianti	
<i>Igienico sanitario:</i>	del tipo sottotraccia collegato a fognatura pubblica
<i>Fognario:</i>	tubazione in p.v.c. di diametro variabile
<i>Elettrico:</i>	abitazione - del tipo normale sottotraccia, tensione di rete 220V –
<i>Telefonico:</i>	ASSENTE
<i>Riscaldamento:</i>	Centralizzato con caldaia multi combustibile
<i>Acqua sanitaria e cucina:</i>	a gas gpl con serbatoio situato sull'adiacente particella di terreno n.161 (non oggetto di esecuzione)
<i>Antintrusione:</i>	ASSENTE
<i>Citofonico:</i>	PRESENTE
Caratteristiche qualitative	
<i>Livello di piano:</i>	piano terra-primi-secondo
<i>Esposizione:</i>	affaccio su tutti i lati
<i>Luminosità:</i>	buona
<i>Panoramicità:</i>	buona
<i>Stato di manutenzione generale:</i>	buono
<i>Servizi:</i>	discreti
<i>Classificazione energetica:</i>	ASSENTE

NOTIZIE CONDOMINIALI

Non c'è costituzione di Condominio

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Comune di Montella, Località Folloni, Foglio 21, Particella 399 con accesso diretta dalla strada alla corte comune, confinante su tra lati con la Particella 161 (non oggetto di esecuzione).

STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il P.U.C. vigente nel Comune di Montella (AV), adottato il 18.02.2014 ed approvato con Delibera C.C. n.2 del 13.02.2017 parte della particella ricade in Area AT11 (Asse S. Francesco a sviluppo Agro-Alimentare) regolamentata dall'art.41 delle NTA.

7.2 Lotto n.4 - Conformità catastale

Estremi catastali del lotto di vendita n.4

Foglio 21, P.lla 399, Sub 8, Cat. C/1, Classe 1, Piano T-S1

Estrate le visure e planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino e confrontate con lo stato di fatto riscontrato de visu con il sopralluogo effettuato in data 26.10.2021 risulta che esse sono conformi dal punto di vista dell'intestazione e della quota di possesso, mentre graficamente è stato riscontrato quanto segue:

1. chiusura di una porta interna posta tra i due locali a Nord;
2. presenza di un bagno;

7.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato dal sig. ... in forza di contratto di fitto di fondi rustici con entro stanti fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Ariano Irpino ... con un canone annuo di € 700,00.

Questo contratto tra i vari appezzamenti di terreno e fabbricati riguarda anche le seguenti particelle:

Comune	Foglio	P.lla	Note
Montella	21	162	Lotto di vendita n.3 (terreno)
Montella	21	399 sub 8	Lotto di vendita n.4 (locale commerciale)
Montella	21	399 sub 5	Lotto di vendita n.5 (deposito)
Montella	21	399 sub 7	Lotto di Vendita n.6 (appartamento I° P.)

7.4 Descrizione del bene

Il Lotto di vendita n.4 occupa l'intero piano terra del fabbricato e vi si accede o dall'interno del vano scala (accesso C₁) o direttamente dall'esterno, con tre accessi indipendenti, uno posizionato sul lato N/E (accesso C₄) e due sul lato S/W (accessi C₂ e C₃). Esso è costituito da n.5 ambienti di forma regolare disposti su due campate parallele con altezze interne che oscillano tra 2,88 e 3,10 mt. Nell'ambiente C₁ vi è la presenza di un bagno non presente (come già ricordato in precedenza) nella planimetria catastale. Questo bagno si presenta pavimentato e piastrellato con piastrelle bianche smaltate 20x20 e presenta al suo interno solo un wc ed una vasca lava panni. L'ambiente C₄ è adibito a cucina mentre tutti gli altri ambienti (C₁-C₂-C₃-C₅) si trovano allo stato rustico con pavimento in cemento e pareti e soffitti rifiniti solo con l'intonaco rustico. Un sesto ambiente, abbinato a questo lotto di vendita è costituito da un ripostiglio con accesso diretto dal vano scala (ambiente B₁) anch'esso allo stato rustico.

Nell'ambiente C₅ (nel quale è posizionata la caldaia multi combustibile) una scala in cemento porta al piano S1 dove trova posto una cantina (ambiente C₆) anch'essa allo stato

rustico. Tutti gli ambienti prendono aria e luce direttamente dall'esterno attraverso finestre o porte/vetrina, per tanto risultano ben illuminati ed arieggiati. Alla data del sopralluogo l'intero piano era utilizzato come cantina/deposito nonostante la destinazione C1 (negozi e botteghe).

7.5 Caratteristiche funzionali

- l'illuminazione naturale e la ventilazione possono essere giudicate mediocri;
- gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono ben illuminati/e;
- la dimensione dei vani, è considerabile come ordinaria.
- il portoncino d'ingresso non presenta caratteri estetici di rilievo;
- la pavimentazione è in battuto di cemento;

7.6 Adeguatezza del canone di locazione

Il canone di locazione in considerazione del fatto che il locale commerciale al piano terra non è rifinito e che per tanto può essere utilizzato solo come deposito, può essere posto pari ad Euro 250,00 mensili.

7.7 Certificazione impianti ed energetica

Salvo informazioni a me sottaciute e/o non esibite e/o rese note, il bene è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. nonché delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti.

7.8 Superficie Netta (S.N.) e Superficie Lorda di vendita (S.L.V.)

La Superficie Netta Calpestabile (SNC) e la Superficie Lorda di Vendita (SLV) sono le seguenti:

Superficie netta = mq 133,72 + mq 15,02 (cantina)

Superficie Lorda di Vendita = mq 158,00

4.3 Valore del Lotto di vendita n.4

<p style="text-align: center;">LOTTO DI VENDITA N.4 BENE SITO IN MONTELLA (AV) ALLA FOLLONI Diritti pari 1000/1000 EURO 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00)</p>

DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO DI VENDITA N.5

8.1 Identificazione del bene

Appartamento al primo piano senza ascensore facente parte di un fabbricato non costituito in Condominio sito nel Comune di Montella (AV) alla Via Folloni, identificato nel N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio 21, P.lla 399, sub 6, Cat. A/2, classe 1, vani 7,0, con R.C. di Euro 415,75.

Nonché fabbricato di vecchia data adibito a deposito identificato catastalmente al Foglio 21, P.lla 399, sub 5, Cat. C/2, classe 1, sup. cat. 26,00 mq., R.C. di Euro 440,28

8.2 Caratteristiche comuni

Per quanto riguarda lo strumento urbanistico, la descrizione della zona, le caratteristiche, descrizione e qualità dell'edificio, e quant'altro si rimanda ai paragrafi del capitolo precedente essendo il fabbricato lo stesso di quello descritto per il lotto di vendita n.4.

8.3 Conformità catastale

Estrate le visure e planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino e confrontate con lo stato di fatto riscontrato de visu durante il sopralluogo risulta che sia l'appartamento che il deposito (sub 6 e 5) sono conformi sia dal punto di vista dell'intestazione che dal punto di vista grafico.

8.4 Stato di possessoSub 6 – APPARTAMENTO

Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato dal sig. ... in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Ariano Irpino il Il contratto di fitto prevede una durata convenuta di anni 4 + 4 a partire dal 01.09.2020 e scadenza il 31.08.2024, con un canone annuo di € 2.400,00 (€ 200,00 mensili).

Sub 5 - DEPOSITO

Alla data del sopralluogo il deposito era occupato dal sig. ... in forza di contratto di fitto di fondi rustici con entro stanti fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Ariano Irpino il Il contratto di fitto prevede una durata convenuta di anni 15 (quindici) a partire dal 03.01.2019 e scadenza il 02.01.2034, con un canone annuo di € 700,00.

Questo contratto tra i vari appezzamenti di terreno e fabbricati riguarda anche le seguenti particelle:

Comune	Foglio	P.lla	Note
Montella	21	162	Lotto di vendita n.3
Montella	21	399 sub 8	Lotto di vendita n.4
Montella	21	399 sub 5	Lotto di vendita n.5
Montella	21	399 sub 7	Lotto di Vendita n.6

8.5 Descrizione dell'appartamento

Il Lotto di vendita n.5 ha l'accesso dall'unica porta di caposcala posizionata immediatamente a sinistra del pianerottolo di smonto della scala al primo piano. L'ingresso immette in ingresso/disimpegno [12,41 m²] alla sinistra del quale vi è un bagno di servizio [5,40 m²] mentre, a destra ci si immette nel soggiorno/pranzo [21,60 m²] ambiente che forma un tutt'uno con la cucina [8,80 m²] dalla quale è separato da un'ampia apertura a giorno. La prima porta a sinistra del disimpegno immette nella camera da letto n.1 [15,77 m²] mentre, quella in fondo si apre sul bagno padronale [4,80 m²]. A destra ed a sinistra del bagno sono ubicate altre due camere da letto, rispettivamente la camera n.3 [16,00 m²] e la camera n.2 [15,20 m²]. L'altezza netta interna del piano è di c/a 2,80 metri. L'esposizione dell'intero piano è su quattro lati, le rifiniture e lo stato d'uso sono buone, la pavimentazione è uniforme. Il bagno padronale è completo di vaso, bidet, lavabo e vasca con gruppi miscelatore monocomando mentre il bagno di servizio è dotato di wc, lavabo e doccia sempre con gruppi miscelatore monocomando. Durante il sopralluogo non sono state rilevate aree interessate da infiltrazioni, per tanto gli intonaci si trovano in buono stato di conservazione. Nell'alloggio è presente un impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia multi combustibile posizionata in un locale al piano terra (lotto di vendita n.4) mentre l'acqua sanitaria e la cucina sono alimentati a gas gpl con serbatoio comune posizionato sull'adiacente particella 161 non oggetto di pignoramento. L'alloggio è provvisto di impianto di adduzione acqua potabile e le acque reflue sono convogliate nella pubblica fogna. Gli infissi interni sono di buona fattura, quelli esterni si trovano in discreto stato necessitando di un intervento di manutenzione. Le camere da letto n.1 e n.2 (posizionate sul lato S/E) hanno a servizio un ampio balcone [8,47 m²], invece, il soggiorno/pranzo (lato N/E) si apre su un ampio terrazzo [43,92 m²]. Questo terrazzo, al momento del sopralluogo era interessato da lavori di ristrutturazione finalizzati da un lato alla maggiore vivibilità dello stesso, ma dall'altro in corso di realizzazione e trasformazione del sottotetto dell'adiacente sub 5, ragione questa che ha contribuito l'unione del sub 6 (appartamento) con il sub 5 (deposito) in un unico lotto di vendita. Per quanto riguarda il deposito, questo è una costruzione di vecchia data con soli due ambienti al piano terra oltre ad un sottotetto non abitabile (interessato appunto dai lavori di trasformazione di cui al punto precedente). In esso è presente solo l'impianto elettrico ed un camino, ed ha accesso

autonomo dalla strada, accesso che purtroppo avviene calpestando per qualche metro, terreno appartenente alla particella 161 che non è oggetto di pignoramento e che per tanto dovrà essere interessata da servitù di passaggio.

8.6 Caratteristiche funzionali

- l'illuminazione naturale e la ventilazione possono essere giudicate buone;
- gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono ben illuminati/e;
- la dimensione dei vani, è considerabile come ordinaria.
- Il portoncino d'ingresso non presenta caratteri estetici di rilievo;
- le porte interne all'abitazione sono di qualità e fattura mediocre e si trovano in buono stato di manutenzione;
- la pavimentazione dell'alloggio è giudicabile come esteticamente buona così come i rivestimenti dei due bagni;
- la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale mediocre;

8.7 Adeguatezza del canone di locazione

Il lotto di vendita per la sua ubicazione, consistenza e stato d'uso, il canone di locazione può essere posto pari ad Euro 400,00 mensili.

8.8 Certificazione impianti ed energetica

Salvo omissione di documentazione e/o informazione non rese note e/o esibitemi, il bene è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. nonché delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti.

8.9 Superficie Netta (S.N.) e Superficie Lorda di vendita (S.L.V.)

Superficie netta

Abitazione (sub 6) = mq 112,42 + mq 52,39 (aree esterne – balcone e terrazzo oltre altre aree in corso di realizzazione)

Deposito (sub 5) = 26,40 mq

Superficie Lorda di Vendita = mq 163,00

8.10 Coefficienti Correttivi [...]

8.11 Valore del Lotto di vendita

<p style="text-align: center;">LOTTO DI VENDITA N.5 BENE SITO IN MONTELLA (AV) ALLA VIA FOLLONI Diritti di 1000/1000 di un'abitazione CAT. A/2 EURO 131.500,00 (Euro centotrentunomilacinquecento/00)</p>

DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO DI VENDITA N.6

9.1 Identificazione del bene

Appartamento al secondo piano senza ascensore facente parte di un fabbricato non costituito in Condominio sito nel Comune di Montella (AV) alla Via Folloni, identificato nel N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio 21, P.lla 399, sub 7, Cat. A/2, classe 1, vani 6,5, con R.C. di Euro 386,05

9.2 Caratteristiche comuni

Per quanto riguarda lo strumento urbanistico, la descrizione della zona, le caratteristiche, descrizione e qualità dell'edificio, e quant'altro si rimanda ai paragrafi del capitolo precedente essendo il fabbricato lo stesso di quello descritto per il lotto di vendita n.4.

9.3 Conformità catastale

Estrate le visure e planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino e confrontate con lo stato di fatto riscontrato de visu durante il sopralluogo risulta che l'appartamento è conforme sia dal punto di vista dell'intestazione che dal punto di vista grafico.

9.4 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato dal sig. ... in forza di contratto di fitto di fondi rustici con entro stanti fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Ariano Irpino il ... Il contratto di fitto prevede una durata convenuta di anni 15 (quindici) a partire dal 03.01.2019 e scadenza il 02.01.2034, con un canone annuo di € 700,00.

Questo contratto tra i vari appezzamenti di terreno e fabbricati riguarda anche le seguenti particelle:

Comune	Foglio	P.lla	Note
Montella	21	162	Lotto di vendita n.3
Montella	21	399 sub 8	Lotto di vendita n.4
Montella	21	399 sub 5	Lotto di vendita n.5
Montella	21	399 sub 7	Lotto di Vendita n.6

9.5 Descrizione dell'appartamento

Il Lotto di vendita n.6 è uguale per distribuzione a quello sottostante (lotto di vendita n.5) ed ha l'accesso dall'unica porta di caposcala posizionata immediatamente a sinistra del pianerottolo di smonto della scala al secondo piano.

L'ingresso immette in ingresso/disimpegno [12,41 m²] alla sinistra del quale vi è un bagno di servizio [5,40 m²] mentre, a destra ci si immette nel soggiorno/pranzo [21,60 m²] ambiente che forma un tutt'uno con la cucina [8,80 m²] dalla quale è separato da un'ampia apertura a giorno. La prima porta a sinistra del disimpegno immette nella camera da letto n.1 [15,77 m²] mentre, quella in fondo si apre sul bagno padronale [4,80 m²]. A destra ed a sinistra del bagno sono ubicate altre due camere da letto, rispettivamente la camera n.3 [16,00 m²] e la camera n.2 [15,20 m²]. Poiché l'appartamento occupa il secondo piano dell'edificio che contemporaneamente è anche il piano sottotetto, l'altezza netta interna del piano è di c/a 1,86 alle falde e mt. 2,80 al centro. L'esposizione dell'intero piano è su quattro lati, le rifiniture e lo stato d'uso sono buone, la pavimentazione è uniforme.

Il bagno padronale è completo di vaso, bidet, lavabo e vasca con gruppi miscelatore monocomando mentre il bagno di servizio è dotato di wc, lavabo e doccia sempre con gruppi miscelatore monocomando. Durante il sopralluogo non sono state rilevate aree interessate da infiltrazioni, per tanto gli intonaci si trovano in buono stato di conservazione. Nell'alloggio è presente un impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia multi combustibile posizionata in un locale al piano terra (lotto di vendita n.4) mentre l'acqua sanitaria e la cucina sono alimentati a gas gpl con serbatoio comune posizionato sull'adiacente particella 161 non oggetto di pignoramento. L'alloggio è provvisto di impianto di adduzione acqua potabile e le acque reflue sono convogliate nella pubblica fogna. Gli infissi interni sono di buona fattura, quelli esterni si trovano in discreto stato necessitando di un intervento di manutenzione. A servizio dell'appartamento vi sono quattro balconi (uno per lato) che servono rispettivamente:

balcone n.1 (con accesso dal pianerottolo) [7,70 m²],

balcone n.2 (camera da letto n.1) [2,99 m²],

balcone n.3 (soggiorno/pranzo) [4,48 m²],

balcone n.4 (camera da letto n.2 e n.3) [11,04 m²].

9.6 Caratteristiche funzionali

- l'illuminazione naturale e la ventilazione possono essere giudicate buone;
- gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono ben illuminati/e;
- la dimensione dei vani, è considerabile come ordinaria.
- Il portoncino d'ingresso non presenta caratteri estetici di rilievo;
- le porte interne all'abitazione sono di qualità e fattura mediocre e si trovano in buono stato di manutenzione;
- la pavimentazione dell'alloggio è giudicabile come esteticamente buona così come i rivestimenti dei due bagni;

- la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale mediocre;

9.7 Adeguatezza del canone di locazione

Il lotto di vendita per la sua ubicazione, consistenza e stato d'uso può avere un canone di locazione pari ad Euro 350,00 mensili.

9.8 Certificazione impianti ed energetica

Salvo omissione di documentazione e/o informazione non rese note e/o esibite, il bene è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. nonché delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti.

9.9 Superficie Netta (S.N.) e Superficie Lorda di vendita (S.L.V.)

Superficie netta = 104,09 mq + 26,21 mq (balconi)

Superficie Lorda di Vendita = mq 95,00

9.10 Coefficienti Correttivi [...]

9.11 Valore del Lotto di vendita

<p style="text-align: center;">LOTTO DI VENDITA N.6 BENE SITO IN MONTELLA (AV) ALLA VIA FOLLONI Diritti di 1000/1000 di un'abitazione CAT. A/2 EURO 78.000,00 (Euro settantottomila/00)</p>

DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO DI VENDITA N.7

10.1 Identificazione del bene

Appartamento al terzo piano senza ascensore facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Montella (AV) alla Via Dietro Corte civ.24, con ingresso dal portoncino immediatamente a sinistra del pianerottolo di smonto dell'unica scala di accesso, identificato nel N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio 30, P.lla 1399, sub 8, Cat. A/2, classe 2, vani 7,0, con R.C. di Euro 488,05.

10.2 Descrizione della zona

Tralasciando le notizie riguardanti il Comune, già riportate nei paragrafi precedenti, la zona ove è situata l'unità immobiliare costituente il lotto di vendita n.7 è posta nel cuore della cittadina, dotata della necessaria urbanizzazione primaria.

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati elementi artificiali tali da creare un certo impatto visivo sull'intera area, nel contempo, il panorama ha un buon valore estetico.

Nelle immediate vicinanze vi sono piazze, parcheggi pubblici, ed aree verdi e tutti i servizi sono raggiungibili anche a piedi.

Il coefficiente complessivo della zona, valutando tutti gli elementi che ne concorrono può essere posto pari a: 1,000.

10.3 Caratteristiche dell'edificio

Il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto fu realizzato in forza della C.E. n.... rilasciata dal Comune di Montella in data ... e successivamente venne prodotta una richiesta di condono ... ai sensi della Legge 47/85 e ss.mm.ii. La concessione in sanatoria (art.35 della L.47/85) è stata rilasciata in data ... e comunque riguarda opere estranee al lotto di vendita.

Il fabbricato, con struttura portante in c.a. si sviluppa per quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato occupato da un solo ambiente in corrispondenza della scala. Il piano terra è destinato ad attività commerciale mentre gli ulteriori tre piani sono adibiti a civili abitazioni, nel particolare, avendo l'edificio pianta pressoché rettangolare, con il corpo scala posizionato in mezzeria, si hanno due appartamenti a piano. La copertura è piana ed è utilizzata come terrazzo praticabile. Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: le facciate non presentano particolare valore architettonico; il portoncino d'accesso e gli infissi esterni si trovano in mediocre stato di manutenzione così come in mediocre stato di manutenzione si trova l'intonaco esterno, la pitturazione e la sistemazione generale delle aree. Il palazzo è privo di ascensore. Il coefficiente complessivo dell'edificio può essere posto pari a: 1,000.

10.4 Qualità sintetiche dell'edificio

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni (struttura):</i>	travi in c.a.
<i>Solai intermedi:</i>	in latero-cemento
<i>Strutture verticali:</i>	telai in c.a.
<i>Travi:</i>	in c.a.
<i>Copertura:</i>	piana praticabile
<i>Collegamenti verticali:</i>	scala in c.a.o. rivestita con lastre di marmo
Componenti edilizie	
<i>Tramezzi interni:</i>	muratura in blocchetti di laterizio di spessore 10/12 cm. posti in opera con malta bastarda
<i>Infissi esterni:</i>	in legno con interposti vetri camera oscurati da tapparelle in pvc
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno in buono stato di manutenzione
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile
<i>Pavimentazione interna:</i>	piastrelle di vari formati
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle di vari formati
Caratteristiche impianti	
<i>Igienico sanitario:</i>	del tipo sottotraccia collegato a fognatura pubblica
<i>Fognario:</i>	tubazione in p.v.c. di diametro variabile
<i>Elettrico:</i>	abitazione - del tipo normale sottotraccia, tensione di rete 220V –
<i>Telefonico:</i>	PRESENTE
<i>Riscaldamento:</i>	a gas con caldaia posizionata sul balcone posteriore
<i>Acqua sanitaria e cucina:</i>	a gas
<i>Antintrusione:</i>	ASSENTE
<i>Citofonico:</i>	PRESENTE
Caratteristiche qualitative	
<i>Livello di piano:</i>	terzo senza ascensore
<i>Esposizione:</i>	affaccio su due lati
<i>Luminosità:</i>	buona
<i>Panoramicità:</i>	buona
<i>Stato di manutenzione generale:</i>	buono
<i>Servizi:</i>	discreti
<i>Classificazione energetica:</i>	ASSENTE

10.5 Notizie condominiali

Da richiesta inviata all'Amm. P.T. del Condominio, si è risalito solo ai millesimi dell'appartamento che sono pari a 97,78x1000, mentre per quanto riguarda le altre informazioni (quota mensile, eventuale debitoria, eventuali cause in corso, ecc...) queste non sono disponibili in quanto il nuovo Amministratore è stato nominato da poco e non è stato in grado di fornirle.

10.6 Strumento urbanistico

Secondo il P.U.C. vigente nel Comune di Montella (AV), adottato il 18.02.2014 ed approvato con Delibera C.C. n.2 del 13.02.2017 il fabbricato ricade in Area UR – urbanizzazione recente regolamentata dall'art.27 delle NTA.

10.7 Conformità catastale

Estratta la visura catastale presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino risulta che la p.lla 1399 sub 8 del foglio di mappa n.30 del Comune di Montella (AV) è intestata alla **Società ...** con sede in Cassano Irpino, nonostante l'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale ... a firma del Notaio ... del ... rep.... trascritto in Avellino il 13/01/2010 ai nn....

10.8 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato dal sig. ... in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (canale libero – Legge 431/98) registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Sant'Angelo dei Lombardi il 14.08.2015 al n...., serie 3T con la durata di 4 (quattro) anni con rinnovo di altri quattro anni a partire dal 10.06.2015 e scadenza 09.06.2019. Poiché si è avuto il tacito rinnovo, la prossima data di scadenza sarà il 08.06.2023.

Il contratto prevede un canone locativo di Euro 130,00 mensili.

10.9 Congruità del canone di locazione

Il lotto di vendita per la sua ubicazione, consistenza e stato d'uso può avere un canone di locazione pari ad Euro 470,00 mensili.

10.10 Descrizione dell'appartamento

Il Lotto di vendita n.7 ha l'accesso dalla porta immediatamente a sinistra del pianerottolo di smonto dell'unica scala di accesso dell'edificio ed è posizionato al 3° piano senza ascensore. L'ingresso immette in ingresso [6,96 m²] alla sinistra del quale vi è la cucina/pranzo [12,82 m²] con a servizio un piccolo ripostiglio [2,46 m²] mentre, a destra ci si immette nel soggiorno [18,80 m²]. Un disimpegno notte [10,50 m²] posizionato centralmente all'appartamento, serve, a sinistra due camere rispettivamente di [16,99 m²] e [21,73 m²] e a destra il bagno di servizio [5,60 m²], il bagno padronale [6,20 m²] ed una terza camera [15,24 m²]. Questo disimpegno è chiuso in fondo da un secondo ripostiglio [3,22 m²]. L'esposizione dell'appartamento è su due lati, sul lato N/E, prospiciente Via Dietro Corte, sono ubicati tre balconi, mentre sul lato N/W, affacciante su una corte interna vi è un'unica balconata. Le rifiniture e lo stato d'uso sono buone, la pavimentazione è uniforme e

suddivisa per i vari ambienti. Il bagno padronale è completo di vaso, bidet, lavabo e vasca con gruppi miscelatore monocomando mentre il bagno di servizio è dotato di wc e lavabo sempre con gruppi miscelatore monocomando. Durante il sopralluogo non sono state rilevate aree interessate da infiltrazioni, per tanto gli intonaci si trovano in buono stato di conservazione. Nell'alloggio è presente un impianto di riscaldamento di impianto di adduzione acqua potabile e le acque reflue sono convogliate nella pubblica fogna. Gli infissi interni sono di buona fattura, quelli esterni si trovano in discreto stato necessitando di un intervento di manutenzione.

I quattro balconi servono rispettivamente:

balcone n.1 (soggiorno e camera da letto n.3) [15,60 m²],

balcone n.2 (camera n.2) [3,60 m²],

balcone n.3 (camera n.1) [3,60 m²],

balcone n.4 (cucina) [3,60 m²].

10.11 Caratteristiche funzionali

- l'illuminazione naturale e la ventilazione possono essere giudicate buone;
- gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono ben illuminati/e;
- la dimensione dei vani, è considerabile come ordinaria.
- Il portoncino d'ingresso non presenta caratteri estetici di rilievo;
- le porte interne all'abitazione sono di qualità e fattura mediocre e si trovano in buono stato di manutenzione;
- la pavimentazione dell'alloggio è giudicabile come esteticamente buona così come i rivestimenti dei due bagni;
- la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale buona;

10.12 Certificazione impianti ed energetica

Salvo omissione di documentazione e/o informazione non rese note e/o esibite, il bene è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. nonché delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti.

10.13 Superficie Netta (S.N.) e Superficie Lorda di vendita (S.L.V.)

Superficie netta = 120,52 mq + 24,78 mq (balconi)

Superficie Lorda di Vendita = mq 139,00

10.14 Coefficienti Correttivi [...]

10.15 Valore del Lotto di vendita

LOTTO DI VENDITA N.7

BENE SITO IN MONTELLA (AV) ALLA VIA DIETRO CORTE

Diritti di 1000/1000 di un'abitazione CAT. A/2

EURO 149.500,00

(Euro centoquarantanovemilacinquecento/00)

DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO DI VENDITA N.8

11.1 Descrizione della zona

La zona ove sono situate le unità immobiliari costituenti il lotto di vendita n.8 è posta nel cuore della cittadina e risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria. Durante il sopralluogo non sono stati rilevati elementi artificiali tali da creare un certo impatto visivo sull'intera area, nel contempo, il panorama ha un buon valore estetico. Anche se il lotto è ubicato lungo una strada a senso unico, nelle immediate vicinanze vi è un parcheggio pubblico.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto fu realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967 e precisamente in virtù della concessione edilizia n.... del

A seguito dell'atto di compravendita del ..., con il quale i cespiti di cui al presente pignoramento passarono alla ... in data ... venne presentata dal legale rappresentante della ... una richiesta in variante ad un precedente permesso a costruire n...., atta ad ottenere una sanatoria per opere interne di variazione e destinazione d'uso del locale commerciale con piano ammezzato e cambio di destinazione d'uso della parte del locale al piano terra da deposito a locale commerciale. Per tale richiesta in data ... venne rilasciato dal Responsabile del servizio n.5 del Comune di Montella il Permesso a Costruire prot...., pratica A seguito dei lavori effettuati, venne richiesto e concesso, in data ..., il certificato di abitabilità n.... Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: le facciate non presentano particolare valore architettonico; il portoncino d'accesso e gli infissi esterni si trovano in mediocre stato di manutenzione così come in mediocre stato di manutenzione si trova l'intonaco esterno, la pitturazione e la sistemazione generale delle aree.

Il coefficiente complessivo dell'edificio può essere posto pari a: 1,000.

QUALITÀ SINTETICHE DELL'EDIFICIO**Caratteristiche strutturali**

Fondazioni (struttura): in c.a.

Solai intermedi: in latero-cemento

Strutture verticali: telai in c.a.

Copertura: piana

Collegamenti verticali: scala in c.a.o. rivestita con lastre di marmo

Componenti edilizie

Tramezzi interni: muratura in blocchetti di laterizio di spessore 10/12 cm. posti in opera con malta bastarda

<i>Infissi esterni:</i>	in legno con interposti vetri camera
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno in mediocre stato di manutenzione
<i>Copertura:</i>	a due falde
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile
<i>Pavimentazione interna:</i>	piastrelle di vari formati
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle di vari formati
Caratteristiche qualitative	
<i>Livello di piano:</i>	piano terra
<i>Esposizione:</i>	affaccio su un solo lato
<i>Luminosità:</i>	buona
<i>Panoramicità:</i>	buona
<i>Stato di manutenzione generale:</i>	buono
<i>Servizi:</i>	discreti

NOTIZIE CONDOMINIALI

Da notizie assunte in loco non c'è costituzione di Condominio

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Comune di Montella, Via G. M. Palatucci civ.2 (sub 2) e 4 (sub 1), Foglio 30, Particella 417 sub 1 (negozi) e sub 2 (deposito), entrambi con accesso diretta dalla strada.

STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il P.U.C. vigente nel Comune di Montella (AV), adottato il 18.02.2014 ed approvato con Delibera C.C. n.2 del 13.02.2017 il fabbricato ricade in Area UR – urbanizzazione recente regolamentata dall'art.27 delle NTA.

11.2 Lotto n.8 - Conformità catastale

Estremi catastali del lotto di vendita n.8

Foglio 30, Particella 417 sub 1 (negozi), Cat. C/1, Classe 2, sup. cat. 48 mq., R.C. € 515,84;

Foglio 30, Particella 417 sub 2 (deposito), Cat. C/2, Classe 1, sup. cat. 296 mq., R.C. € 229,31;

SOPPALCO – NON PRESENTE

Estrate le visure e planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino e confrontate con lo stato di fatto riscontrato de visu con il sopralluogo effettuato risulta che esse sono conformi dal punto di vista dell'intestazione e della quota di possesso ma non graficamente, inoltre il piano soppalco è del tutto mancante.

11.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo il locale commerciale (sub 1), il deposito (sub 2) ed il soppalco erano condotti dalla sig.ra ... in forza di contratto di locazione commerciale di anni sei registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Sant'Angelo dei Lombardi il ... al n.... serie III, con decorrenza 01.07.2012 e termine 30.06.2018. Il presente contratto risulta cessato in data ... con presentazione della documentazione all'Agenzia delle Entrate in data 04.12.2017. Al sopralluogo, il sig. ... dichiarò di condurre in prosieguo al su citato contratto, i locali e di pagare un canone mensile di € 700,00.

11.4 Descrizione del bene

Il Lotto di vendita n.8 occupa buona parte del piano terra del fabbricato e vi si accede direttamente dalla strada tramite due grandi vetrine (A₁ e A₂).

A seguito del cambio di destinazione d'uso, il piano terra è diventato un unico locale commerciale di c/a 196,00 mq., oltre i servizi di 12,54 mq. La parte sinistra ha una altezza netta interna di c/a 2,80 mt., (per la presenza di un piano ammezzato a destinazione deposito al quale si accede da una scala posizionata in fondo, in adiacenza al servizio igienico) mentre la parte destra ha una altezza di c/a 4,50 mt. Il piano superiore è formato da un'area di disimpegno, in corrispondenza dello smonto della scala, e da due locali deposito con altezze interne variabili da 2,04 a 2,10 mt. per una superficie netta complessiva di c/a 128 mq. Nell'area a cavallo tra l'area di disimpegno ed il deposito n.2 sono state riscontrate notevoli tracce di umidità dovuta ad infiltrazione provenienti dalla soprastante terrazza in altra ditta. Due finestre, posizionate rispettivamente nel locale deposito n.1 e n.2 prospettano sull'area a doppia altezza del piano inferiore.

L'intero spazio si presenta al rustico senza rifiniture di nota.

11.5 Caratteristiche funzionali

- l'illuminazione naturale e la ventilazione possono essere giudicate mediocri;
- gli ambienti o zone destinate all'attività commerciale sono discretamente illuminati;
- la dimensione dei vani, è considerabile come ordinaria.
- la pavimentazione è in piastrelle di monocottura;

11.6 Adeguatezza del canone di locazione

Il lotto per la sua ubicazione, consistenza e stato d'uso può avere un canone di locazione pari ad Euro 770,00 mensili.

11.7 Certificazione impianti ed energetica

Salvo informazioni a me sottaciute e/o non esibite e/o rese mi note, il bene è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. ma gode della agibilità.

11.8 Superfici

Superficie piano terra (sub 1 e sub 2) - NEGOZIO = mq 208,00

Superficie SOPPALCO (deposito) = mq 128,00

11.9 Valore del Lotto di vendita n.8

<p style="text-align: center;">LOTTO DI VENDITA N.8 BENE SITO IN MONTELLA (AV) ALLA VIA G.M. PALATUCCI Diritti pari 1000/1000 EURO 239.000,00 (Euro duecentotrentanovemila/00)</p>
--

RIEPILOGO DELLA STIMA

LOTTO DI VENDITA N.1

Piena proprietà di n.3 unità immobiliari (Corpo A, B e C) adibite a laboratorio arti e mestieri sviluppatesi tutte al piano terra da ristrutturare site in Area "B-D" Residenziale Artigianale Satura del Comune di Cassano Irpino (AV) alla Via Acquolella, insistenti su n.3 particelle di terreno con accesso dalla pubblica strada, il tutto confinante nell'insieme su due lati con strada pubblica e sul terzo con p.lle 2142 e 2141, salvo altri se migliori confini; definite nel catasto di detto Comune come segue:

N.C.E.U.

Foglio 4, P.lla 1362, Cat. C/3, Cl. U, R.C. € 668,09, Via Acquolella, piano T.

Foglio 4, P.lla 1364, Cat. C/3, Cl. U, R.C. € 199,97, Via Acquolella, piano T.

C.T.

Foglio 4, P.lla 1447, Qualità seminativo, Cl. 1, Sup. 607 mq. R.D. 2,82, R.A. 2,51;

Foglio 4, P.lla 1950, Qualità seminativo, Cl. 1, Sup. 282 mq. R.D. 1,31, R.A. 1,17;

Foglio 4, P.lla 1952, Qualità sem. arb., Cl. 2, Sup. 1.255 mq. R.D. 7,78, R.A. 1,94;

[occupato]

EURO 153.500,00

LOTTO DI VENDITA N.2

Piena proprietà di un appezzamento di terreno intercluso di mq. 360 con annesso fabbricato diruto di vecchia data attualmente classificato come Ente Urbano sito nel Comune di Montella (AV) e ricadente in parte in area "ATP1" (P.I.P). ed in parte in area "APA1" (area di protezione ambientale), [interamente da bonificare per la presenza di materiale contenente amianto] il tutto confinante su tutti i lati con la p.lla 1068 e censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 37, P.lla 1311, Ente Urbano, Sup. 360 mq.;

[libero]

EURO 1.200,00

LOTTO DI VENDITA N.3

Piena proprietà di un appezzamento di terreno pianeggiante di c/a 10.724 di mq. (catastali 10.910 mq) con accesso diretta dalla pubblica via Contrada Prati, attualmente interamente coltivato a nocciolo in produzione sito nel Comune di Montella (AV) alla Località Folloni, confinante a nord con pubblica strada Prati, ad est con p.lla 161, a sud con p.lle 311, 312, 313, 314, ad ovest con p.lle 163 e 168, salvo altri se migliori confini, censito nel C.T. di detto Comune al Foglio 21, P.lla 162, Qual. sem. arb., Classe 2, Sup. 10.910 mq., R.D. 67,61, R.A. 16,90;

[occupato]

EURO 18.500,00

LOTTO DI VENDITA N.4

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a negozi e botteghe, da rcompletare nelle rifiniture, situata al piano terra di un edificio sito nel Comune di Montella (AV) alla Via Folloni, con accesso dalla corte comune, formata da 5 vani ed accessori, confinante nell'insieme su tre lati con corte comune e sul quarto lato con la p.lla 399 sub 5 (lotto di vendita n.5), salvo altri se migliori confini; definita nel catasto urbano di detto Comune al Foglio 21, P.lla 399, sub 8, Cat. C/1, Classe 1, R.C. 1.188,37, Piano T-S1.

[occupato]

EURO 85.000,00

LOTTO DI VENDITA N.5

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione di consistenza 7 vani catastali, situata al piano primo di un edificio (senza ascensore) sito nel Comune di Montella (AV) alla Via Folloni, con accesso dal vano scala comune avente ingresso dalla corte comune, nonché unità immobiliare di vecchia datazione formata da due vani adibita a deposito (oltre sottotetto non abitabile), confinante su un lato con p.lla 399 sub 8 (lotto di vendita n.4) e per tre lati con p.lla n.161 (non oggetto di pignoramento) salvo altri se migliori confini; rispettivamente definite nel catasto urbano di detto Comune come segue:
ABITAZIONE - Foglio 21, P.lla 399, sub 6, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 7,0 vani, R.C. 415,75, Piano 1;
DEPOSITO - Foglio 21, P.lla 399, sub 5, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 26 mq catastali, R.C. 40,28, Piano T;

[occupato]
EURO 131.500,00

LOTTO DI VENDITA N.6

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione di consistenza 6,5 vani catastali, situata al secondo piano (sottotetto) di un edificio (senza ascensore) sito nel Comune di Montella (AV) alla Via Folloni, con accesso dal vano scala comune avente ingresso dalla corte comune, confinante su un lato con p.lla 399 sub 6 (lotto di vendita n.5) e per tre lati con corte comune salvo altri se migliori confini; riportata nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 21, P.lla 399, sub 7, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 6,5 vani, R.C. 386,05, Piano 2;

[occupato]
EURO 78.000,00

LOTTO DI VENDITA N.7

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione di consistenza 7,0 vani catastali, situata al terzo piano di un edificio (senza ascensore) sito nel Comune di Montella (AV) alla Via Dietro Corte civ.24, con accesso dalla prima porta a sinistra del pianerottolo di smonto della scala condominiale, confinante su un lato con strada pubblica Via Dietro Corte, su due lati con proprietà aliene, e sul quarto con alta U.I.U. avente accesso dallo stesso pianerottolo di smonto della scala salvo altri se migliori confini; riportata nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 30, P.lla 1399, sub 8, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 7,0 vani, R.C. 488,05, Piano 3;

[occupato]
EURO 149.500,00

LOTTO DI VENDITA N.8

Piena proprietà di due un'unità immobiliari adibite, una a negozio e bottega e l'altra a magazzino e locali deposito situate al piano terra di un edificio sito nel Comune di Montella (AV) alla Giuseppe Maria Palatucci civ.2-4, con accesso diretto dalla strada confinanti nell'insieme con Via G.M. Palatucci, scala condominiale, ed altre U.I.U. salvo altri se migliori confini; riportate nel N.C.E.U. di detto Comune come segue:

NEGOZIO - al Foglio 30, P.lla 417, sub 1, Cat. C/1, Classe 2, Cons. 44 mq catastali, R.C. 515,84, Piano T, civ.4;

DEPOSITO - al Foglio 30, P.lla 417, sub 2, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 148 mq catastali, R.C. 229,31, Piano T, civ.2;

N.B. A seguito di sanatoria e cambio di destinazione d'uso l'intero piano terra è diventato un unico ambiente per attività commerciale oltre al soppalco a deposito, il tutto non riportato in catasto.

[occupato]
EURO 239.000,00

