

- ~~_____~~
- **Gli immobili oggetto di procedura, (di proprietà per 1000/1000 (500/1000 ciascuno) dei sig.ri ~~_____~~ nata a ~~_____~~ di ~~_____~~ - C.F.: ~~_____~~ e ~~_____~~, nato a ~~_____~~ in data ~~_____~~, coniugi in regime di comunione dei beni, entrambi residenti in ~~_____~~ alla ~~_____~~ (già ~~_____~~), sono ubicati nel Comune di ~~_____~~ alla ~~_____~~, identificati al Catasto Fabbricati al:**

- Foglio 1 - part.lla 939 sub 2 - A/7 (abitazione in villino)
- Foglio 1 - part.lla 939 sub 3 - C/6 (locale autorimessa);

- Acquisizione della documentazione presso: N.C.E.U. di Avellino, da cui poter verificare i confini catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento con la rispondenza alla realtà;
- Attenta analisi dei luoghi di causa;
- Rilievo tecnico- fotografico degli immobili;
- Reperibilità della documentazione tecnica presso gli uffici del Comune di Pago del Vallo di Lauro (AV) per verificare l'epoca di costruzione dell'immobile, gli estremi della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, eventuali istanze di concessione in sanatoria;
- Richieste all' Ente Comune circa eventuali tributi nonché oneri di urbanizzazione ancora a pagarsi et similia;
- Individuazione di strumenti e metodi per la definizione dei quesiti di cui al mandato, in particolare della metodologia di valutazione estimativa dell' immobile oggetto di causa.

Il giorno **05/04/2018** alle ore **16,00**, previa convocazione delle Parti con note A. R. del 12/03/2018, si svolgeva il primo sopralluogo (All. N. 2 <Verbali delle Operazioni di Sopralluogo>). Le operazioni peritali riguardavano l'attenta visione dello stato dei luoghi, l'esatta individuazione dei beni oggetto di procedura, nonché delle relative condizioni di conservazione architettoniche - strutturali e dettagliato rilievo fotografico degli stessi.

Le operazioni peritali proseguivano in data **27/04/2018** alle ore **16,00**, e, consistevano,



~~Il presente documento è riservato ai soli fini del procedimento di cui costituisce parte integrante e necessaria. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dal sottoscritto.~~

Pertanto per quanto premesso, verificato ed analizzato è completa la documentazione agli atti, ai sensi dell'art.567 - 2° comma c.p.c.

(All. N. 4 <Atto di Precetto – Atto di Pignoramento – Certificazione Notarile>)

3.1.a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

3.1.a.1. Dati identificativi e descrizione sintetica degli immobili

Gli immobili, oggetto di procedura, fanno parte di un unico corpo di fabbrica "tipo villino" di recente costruzione, ubicati in zona periferica a ridosso del centro del Comune di Pago del Vallo di Lauro (AV), esattamente in Via Guido Dorso (già Via Marzano Pago) n. 15. La parte frontale dell'immobile prospetta su Via Guido Dorso - da cui si accede, la parte retrostante confina con cortile della stessa ditta - lateralmente confina con beni di

~~Il presente documento è riservato ai soli fini del procedimento di cui costituisce parte integrante e necessaria. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dal sottoscritto.~~

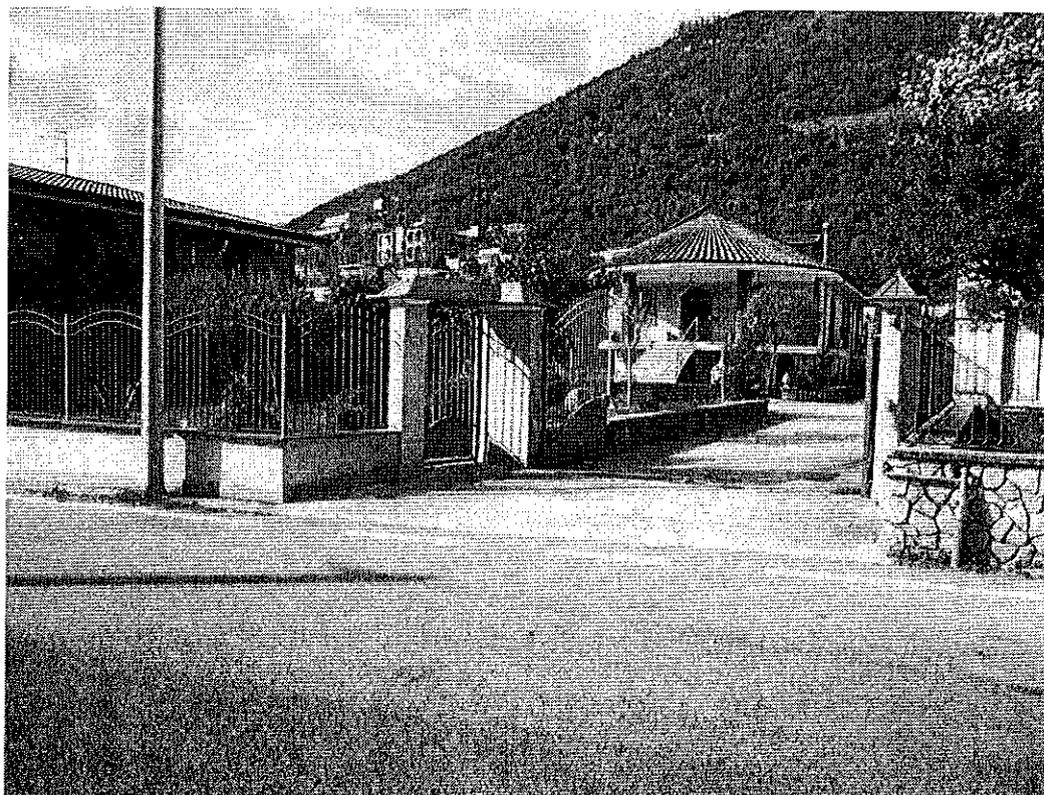


Foto N 04 < Prospetto frontale Sud dell'unità immobiliare >



L'ingresso avviene dal civico ~~15 del viale~~, è costituito da un ottimo accesso carrabile nonché pedonale muniti di cancelli in ferro, da qui attraverso il cortile antistante, ben curato a giardino, si accede all'unità abitativa, servita da un' ampia e bellissima scala in pietra.



Foto N 04 < Prospetto frontale Sud dell'unità immobiliare>

Al piano seminterrato S1 (frontalmente sulla sinistra) è ubicato il locale autorimessa – depositi, della consistenza catastale di (mq. 188) - provvisto di un ampio accesso e sufficiente spazio di manovra antistante. Al piano rialzato T-1 è collocata l'unità abitativa che si compone di 9,5 vani, da qui mediante comoda scala interna si accede al sottotetto. (All. N. 3 < Rilievo Tecnico - Fotografico>).

Con riferimento alla formazione di uno o più lotti per la vendita, data la conformazione planimetrica dell'immobile in termini di funzionalità, della corte annessa, dei vincoli e limitazioni con riferimento all'accesso, degli impianti tecnologici in dotazione e servizi, è da ritenersi che il bene pignorato debba essere venduto in un unico lotto.

3.1.b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

3.1.c. Alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del Creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.

3.2. Dati urbanistici e posizionamento

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato (part.IIa n° 939 sub 2/3 del foglio N° 1), a norma del vigente Programma di Fabbricazione, ricade in zona "E agricola" con indice di fabbricabilità 0,10 mc/mq di cui 0,03 per abitazione e 0,07 mc/mq per pertinenze agricole; Distacchi dai confini ml. 6,00 - Distacchi dai fabbricati ml. 12,00.

Vincoli gravanti su detta particella:

Secondo il PSAI Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale – Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23.02.2015 BURC n. 20 del 23.03.2015 la predetta particella ricade in zona a rischio, e precisamente in zona a Rischio R4 (Rischio molto Elevato) rischio frana.

Si specifica che il predetto vincolo non riguarda il fabbricato in quanto interessa la sola parte alta dello stesso.

La suddetta zona non risulta tra le aree percorse dal fuoco.

Il tutto come da certificazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Pago del Vallo di Lauro (AV) (All. N. 5 < Documentazione Tecnica Ufficio Urbanistica Pago del Vallo di Lauro (AV)>). La zona dove ricadono i cespiti è ben servita sia dal punto di vista dei collegamenti viari che per i servizi e attività commerciali, quest'ultime dislocate a



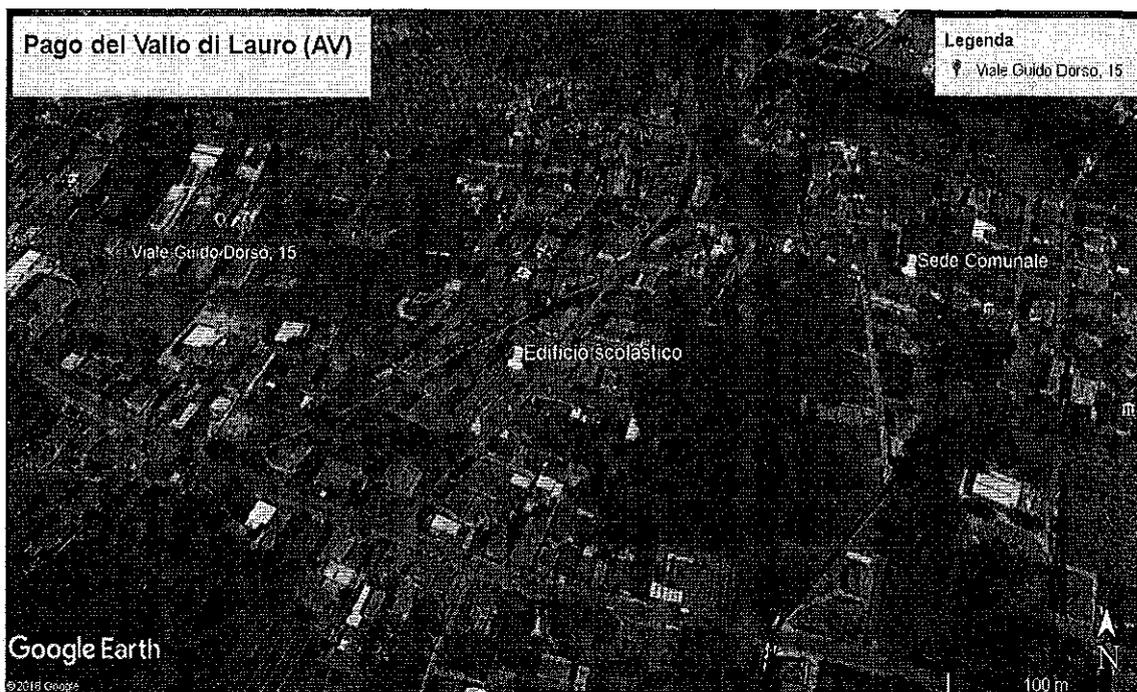


Foto N 02 < Rilievo satellitare della zona con individuazione dei servizi di particolare interesse >

poca distanza, risulta essere ben urbanizzata - l'immobile dista dal centro (Sede comunale) circa 500 metri. I fabbricati presenti in zona sono della stessa tipologia edilizia "tipo villino", pertanto l'immobile può ritenersi di ottima appetibilità sul mercato immobiliare data la posizione e la dotazione dei servizi in essere.

3.3. Dati catastali

Si riporta qui di seguito l'identificativo catastale dell'immobile in esame, ottenuto dalla visura catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino. Il cespite è allibrato al Catasto Terreni del Comune di Pago del Vallo di Lauro con i seguenti dati indicati in tabella n. 1

Tabella 1					
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO		
Foglio	Part.IIIa	Sub	Qualità di Classe	Superficie (m ²)	
1	939		ENTE URBANO	13 are e 24 ca	

mentre al Catasto dei Fabbricati delle Unità Immobiliari è censito con i dati indicati in tabella n. 2



Tabella 2				Ubicazione	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
Sezione Urbana	Foglio	Part.Illa	Sub						
"	1	939	2	Via G. Dorso 15	1°	A/7	U	9,5 vani	760,48
"	1	939	3	Via G. Dorso 15	51	C/6	1	172 m ²	302,02

(All. N. 6 < Documentazione Tecnica - Catastale >)

Come innanzi sottolineato si precisa che: dalla verifica - riscontro della documentazione tecnica acquisita, in sede di sopralluogo si è evinto la non rispondenza delle reali e attuali planimetrie catastali esattamente conformi allo stato dei luoghi e il progetto urbanistico presentato al Comune di Pago del Vallo di Lauro – Pratica edilizia Prot. n. 2281/2003 - Permesso di Costruire n. 15/2003 .

Prescindendo dalle dimensioni planimetriche di ingombro rispettate, le difformità riguardano:

- Al piano seminterrato non sono riportati:
 - Apertura vano di ingresso al locale;
 - Aperture vuoti finestre;
 - Diversa collocazione in pianta della scala interna;
 - Manca planimetria deposito derrate alimentari.
- Al piano T – 1° non sono riportati:
 - Diversa sagoma dell'area di ingresso ;
 - Diversa distribuzione e destinazione d'uso degli ambienti e delle relative aperture;
 - La superficie, nonché volumetria destinata a deposito prodotti e attrezzi agricoli interamente adibita a Superficie Utile Abitabile;
 - Manca scala di accesso al piano rialzato (T-1);
 - Mancano balconi prospetto EST – OVEST.
- Al piano Sottotetto non sono riportati:
 - Manca intera planimetria.

(All. N. 5 < Documentazione Tecnica Ufficio Urbanistica Pago del Vallo di Lauro (AV) >).



3.4. Pratiche Edilizie

Con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 15/2003, di cui alla domanda di concessione edilizia presentata in data 24/06/2003 PROT. N. 2281, veniva autorizzata la costruzione del fabbricato rurale alla via Marzano - Pago, in Catasto Terreni al Foglio 1 - Part.Ile 486 - 512 - ~~in zona agricola~~

Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato ricadente nel vigente P.di F. in zona agricola, costituito da:

- un piano interrato adibito a deposito;
- un piano terra destinato parte a civile abitazione e parte a deposito prodotti e attrezzi agricoli;
- copertura a tetto con falde con pendenza non superiore al 35% avente funzione di isolamento termico.

Per la realizzazione dell'immobile in oggetto la Committenza asserviva le part.Ile 24 e 49 del Foglio 8 (ubicate nel Comune di Lauro) di superficie pari a 4.368 mq., realizzando una superficie complessiva di 6.386 mq.

Da indagini eseguite presso la Sezione Urbanistica del Comune non risulta agli atti, oltre alla Pratica innanzi riportata, alcuna Perizia di Variante integrativa o richiesta di Pratica di Condono Edilizio.

Tanto premesso ai paragrafi 3.3 e 3.4, riportato e accertato, è da esprimere parere non positivo riguardo la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, le eventuali opere abusive non sono state sanate ai sensi della legge 47/85. (3.1.b.) e successive modifiche ed integrazioni, e del condono edilizio in genere .

Altresì è da esprimere parere positivo (con le limitazioni delle eccezioni fatte rilevare) in merito alla identificazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati (3.1.c).

Per gli abusi commessi l'interessato può presentare *Richiesta di permesso a costruire per il cambio di destinazione d'uso* ai sensi della Legge Regionale 19/2009 – Art. 6 bis e successive modifiche ed integrazioni – prorogata al 31/12/2019.

L'Art. 6 - bis L. R. 19/2009 *"Interventi edilizi in zona agricola"* recita quanto segue:

(Nelle zone agricole sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o di loro parti, regolarmente assentiti, per uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo o per attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola.....).

(All. N. 5 < Documentazione Tecnica Ufficio Urbanistica Pago del Vallo di Lauro (AV)>

(All. N. 6 < Documentazione Tecnico - Catastale>).

Le spese a sostenersi per la regolarizzazione di quanto innanzi riscontrato, compreso gli oneri tecnici, sulla base dei dati acquisiti presso la Sez. Urbanistica del Comune per la zona interessata (**Zona E – agricola del vigente P. d. F.**)

- Oneri di urbanizzazione 2,28 €/ mc.
- Oneri di costruzione 14,39 €/mq.
- Sanzioni

Per una superficie valutabile intorno ai 115,00 mq., nonché un volume di circa 356,00 mc., le spese conglobate possono stimarsi in circa € 15.000,00 - cifra cautelativa.

3.5. Relazione Storica : Risultanze Visure Catastali e Ispezioni Ipotecarie

Procedura esecutiva a carico dei ~~.....~~ ~~.....~~ nato a ~~.....~~ il ~~.....~~ e ~~.....~~ nata a ~~.....~~ di Lauro (AV) il ~~.....~~ - C.F. ~~.....~~, entrambi residenti in Pago del ~~.....~~

Pignoramento del ~~07/11/2017~~ notificato dal Tribunale di Avellino, trascritto in data 29/12/2017 ai nn. 20707/17212 a favore di ~~CREDEM - CREDITO ITALIANO S.p.A.~~, con sede in ~~.....~~ - ~~.....~~, sui seguenti immobili come da

Risultanze Visure Catastali: Catasto Fabbricati di ~~.....~~ ~~.....~~

Sezione Urbana	Foglio	Part.IIIa	Sub	Ubicazione	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
"	1	939	2	Via G. Dorso 15	1°	A/7	U	9,5 vani	760,48
"	1	939	3	Via G. Dorso 15	S1	C/6	1	172 m ²	302,02



Risultanze Ispezioni Ipotecarie: Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 5332/941 del 10/03/2007 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n.. rep. 75679/7807 in Notar Lallo Giuseppe del 06/03/2007.

A favore : ~~CAFFARO ANTONIO SPA~~ con sede in Reggio nell'Emilia (RE) - C.F.

~~020670815~~.

Contro: ~~CAFFARO ANTONIO SPA~~ con sede in Reggio nell'Emilia (RE) - C.F. ~~RIUN SV 262R31~~

~~1001575~~ - Debito di euro ~~145.000,00~~ - Ipoteca di euro ~~210.000,00~~ gravante fra gli altri sugli

~~immobili in oggetto.~~

Mutuo di euro 145.000,00 durata 15 anni, ipoteca di euro 210.000,00 – gravante sugli immobili in oggetto.

ISCRIZIONE N. 12359 del 08/06/2007 ipoteca legale derivante da art. 77 DPR 602/73 MO.DA.D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01 rep. n. 1682/12 del 04/06/2007.

A favore: ~~CAFFARO ANTONIO SPA~~ con sede in Avellino - ~~020670815~~ (domicilio

ipotecario eletto in contrada ~~CAFFARO ANTONIO SPA~~)

Contro: ~~CAFFARO ANTONIO SPA~~ con sede in Avellino - ~~020670815~~

~~1001575~~ - Debito di euro ~~145.000,00~~ - Ipoteca di euro ~~210.000,00~~ gravante fra gli altri sugli

~~immobili in oggetto.~~

ISCRIZIONE N. 17186/2657 del 15/09/2010 ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale n. 1007/2010 del 15/09/2010.

A favore: EQUITALIA POLIS SPA con sede in Napoli (NA) – C. F. 07843060638 (domicilio ipotecario eletto in Via S. Moccia n. 68).

Contro: ~~CAFFARO ANTONIO SPA~~ con sede in Avellino - ~~020670815~~

~~1001575~~ - Debito di euro 17.632,14 – Ipoteca di euro 35.264,28 gravante fra gli altri sugli

immobili in oggetto per la quota di 1/2 .

TRASCRIZIONE N. 20707/17212 del 29/12/2017 nascente da pignoramento n. 4246 del 07/11/2017 – Tribunale di Avellino.

A Favore: ~~CAFFARO ANTONIO SPA~~ con sede in Reggio nell'Emilia (RE) - C.F.

01806740153.

- Scala di accesso all'abitazione ed al sottotetto realizzate con struttura in cemento armato.

(All. N. 3 < Rilievo Tecnico - Fotografico >)

(All. N. 5 < Documentazione Tecnica Ufficio Urbanistica Pago del Vallo di Lauro (AV) >)

Al primo livello, seminterrato, si accede comodamente dal lato Sud – Ovest mediante automezzi, è altresì previsto l'accesso dal secondo livello con scala interna .

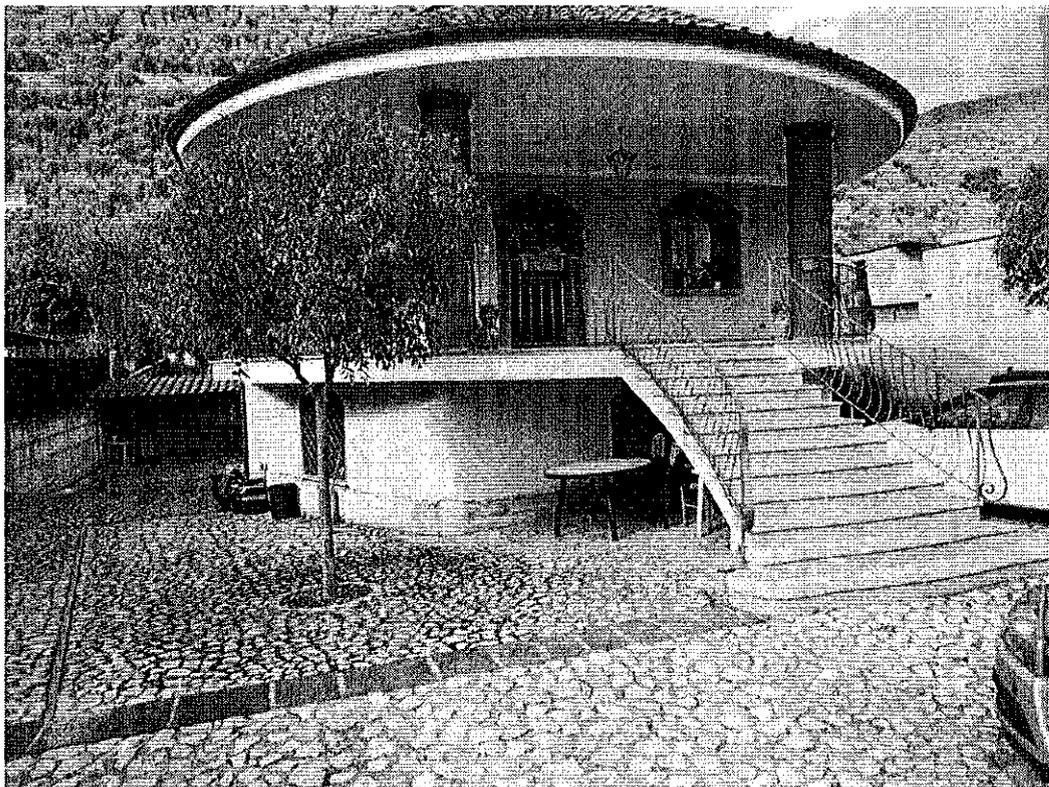


Foto N 06 < Prospetto frontale dell'unità immobiliare: vista Sud-Ovest – Accesso piano Seminterrato >

Come innanzi descritto questo ambiente di ampie dimensioni, circa 172 mq, è utilizzato a deposito attrezzi - deposito derrate alimentari - garage .

Si presenta allo stato rustico non pavimentato - frontalmente all'ingresso è collocato un piccolo deposito derrate alimentari, quest'ultimo al contrario del deposito attrezzi e garage risulta pavimentato e intonacato.



Foto N 33 < Pertinenze Piano Seminterrato >



Foto N 35 < Deposito derrate alimentari > .



Al secondo livello (T1), si accede con un'ampia bellissima scala in pietra munita di ringhiera in ferro battuto. La scala smonta su una loggia coperta semicircolare antistante l'ingresso, dove ergono due colonne circolari ben rivestite in tufo.



Foto N 08 < Particolare scala di accesso all'unità immobiliare >



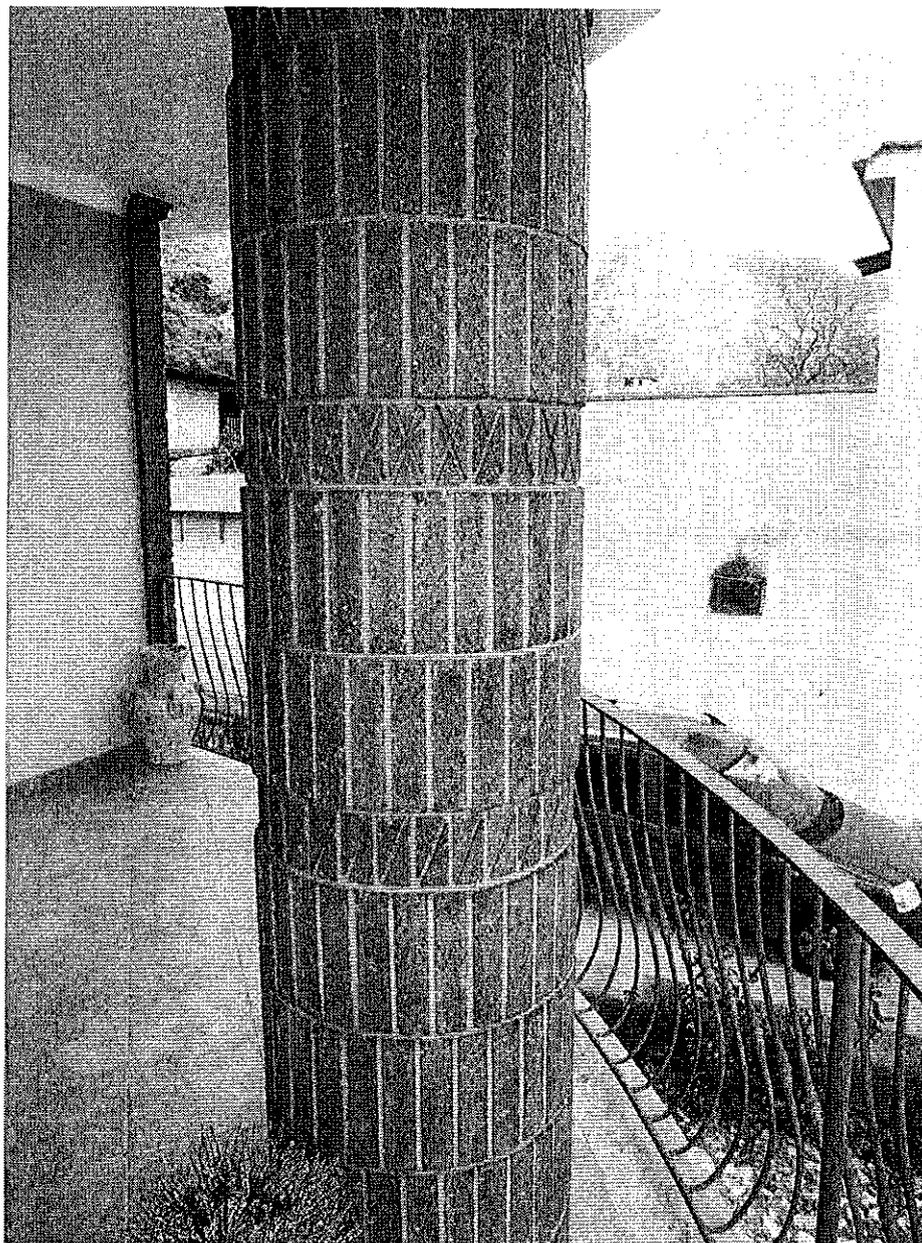


Foto N 09 < Particolare colonna: patio ingresso >

Dalla loggia si accede all'unità abitativa che si compone di:

- ampio salone di ingresso,
- tinello,
- angolo cottura.



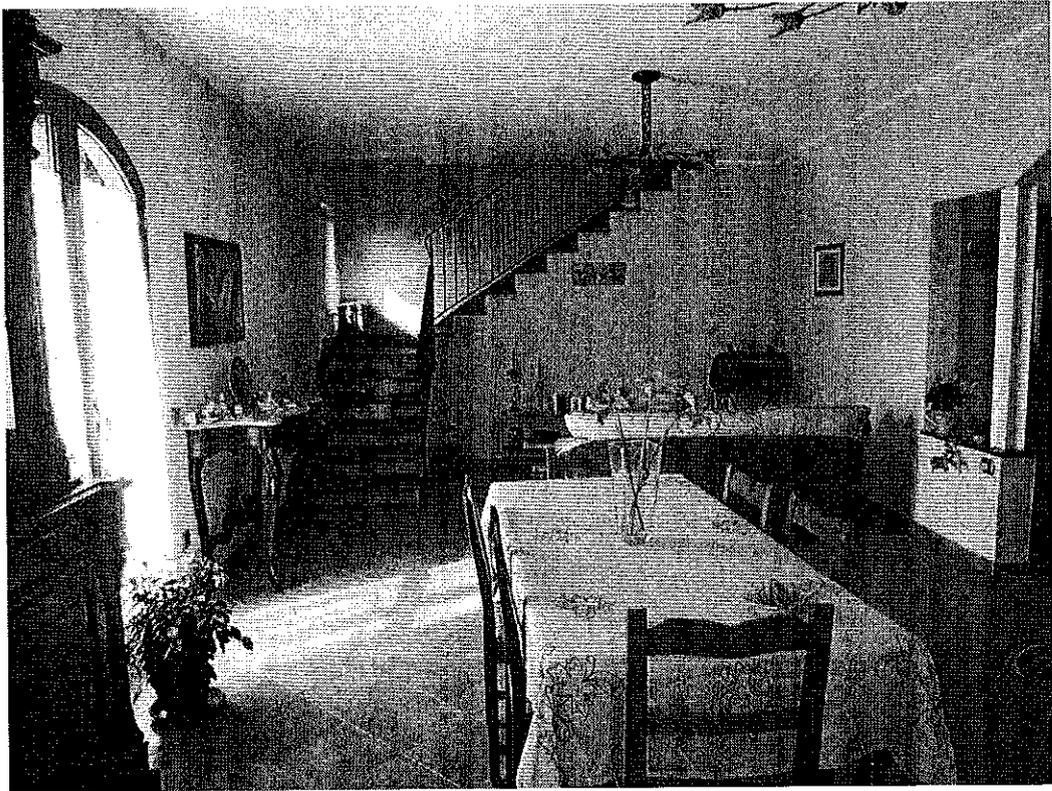


Foto N 17 < Salone di ingresso >



Foto N 18 < Tinello >



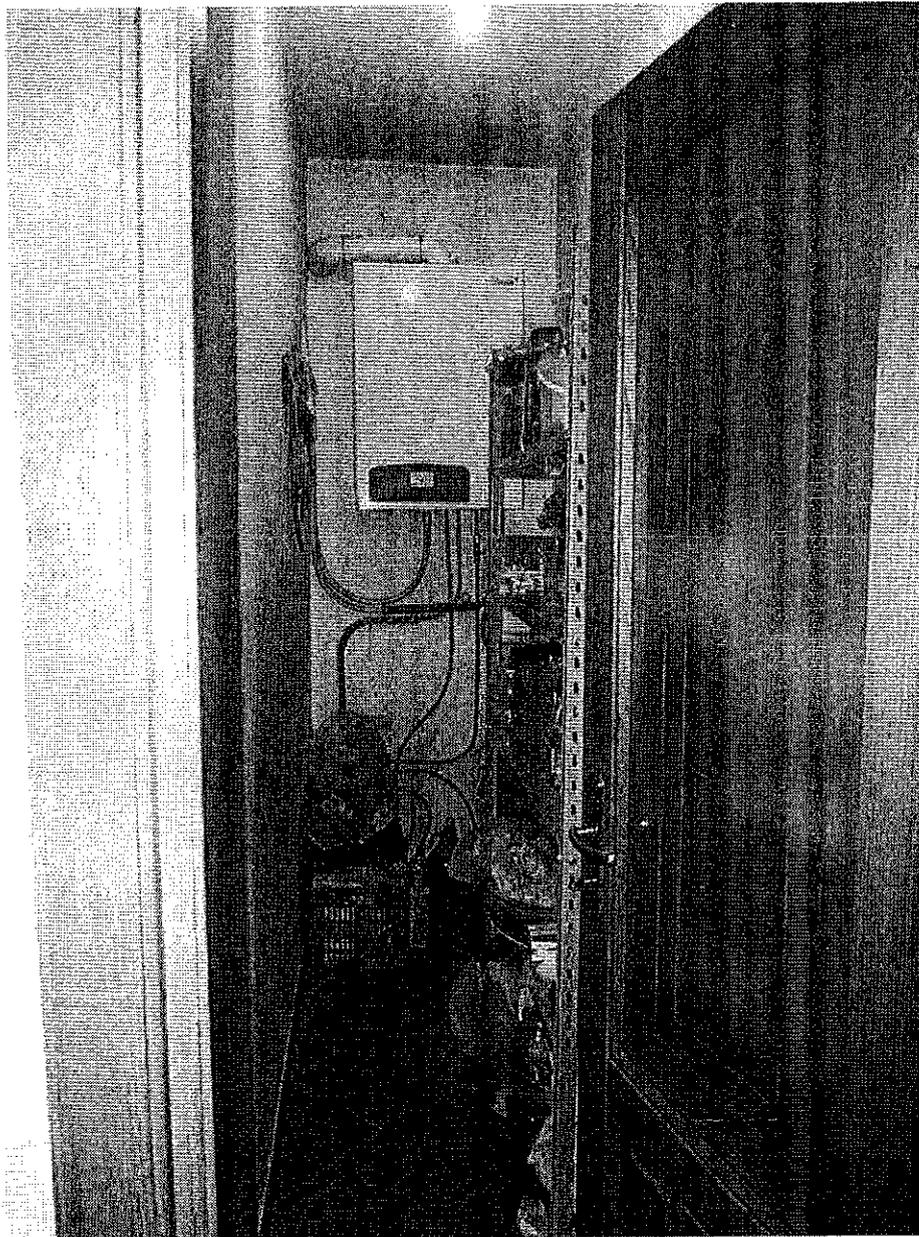


Foto N 21 < Piccola dispensa a servizio della zona giorno >



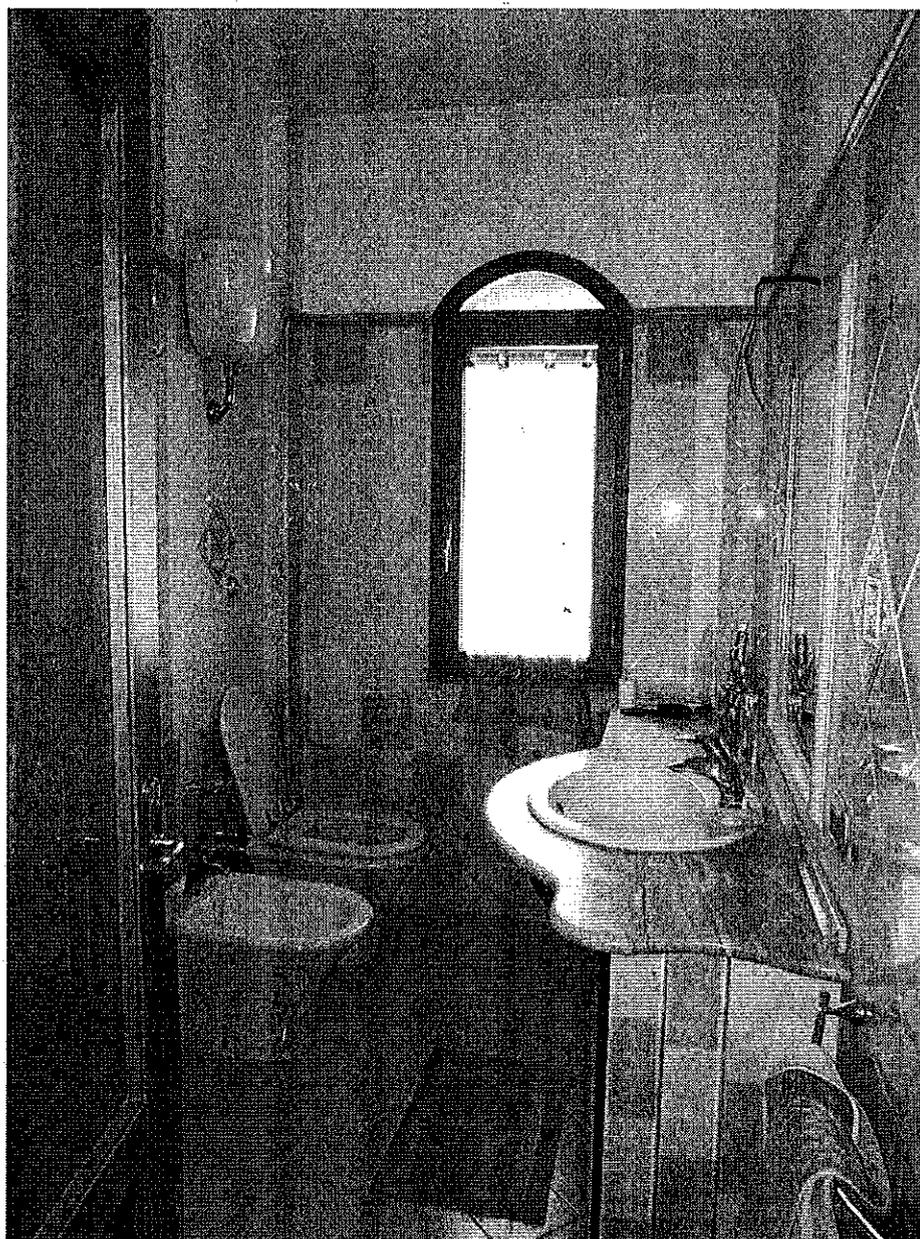


Foto N 22 < WC a servizio della zona giorno >

Sempre da tale disimpegno si accede alla zona notte che consta di tre camere da letto con due bagni di cui uno interno alla camera matrimoniale.



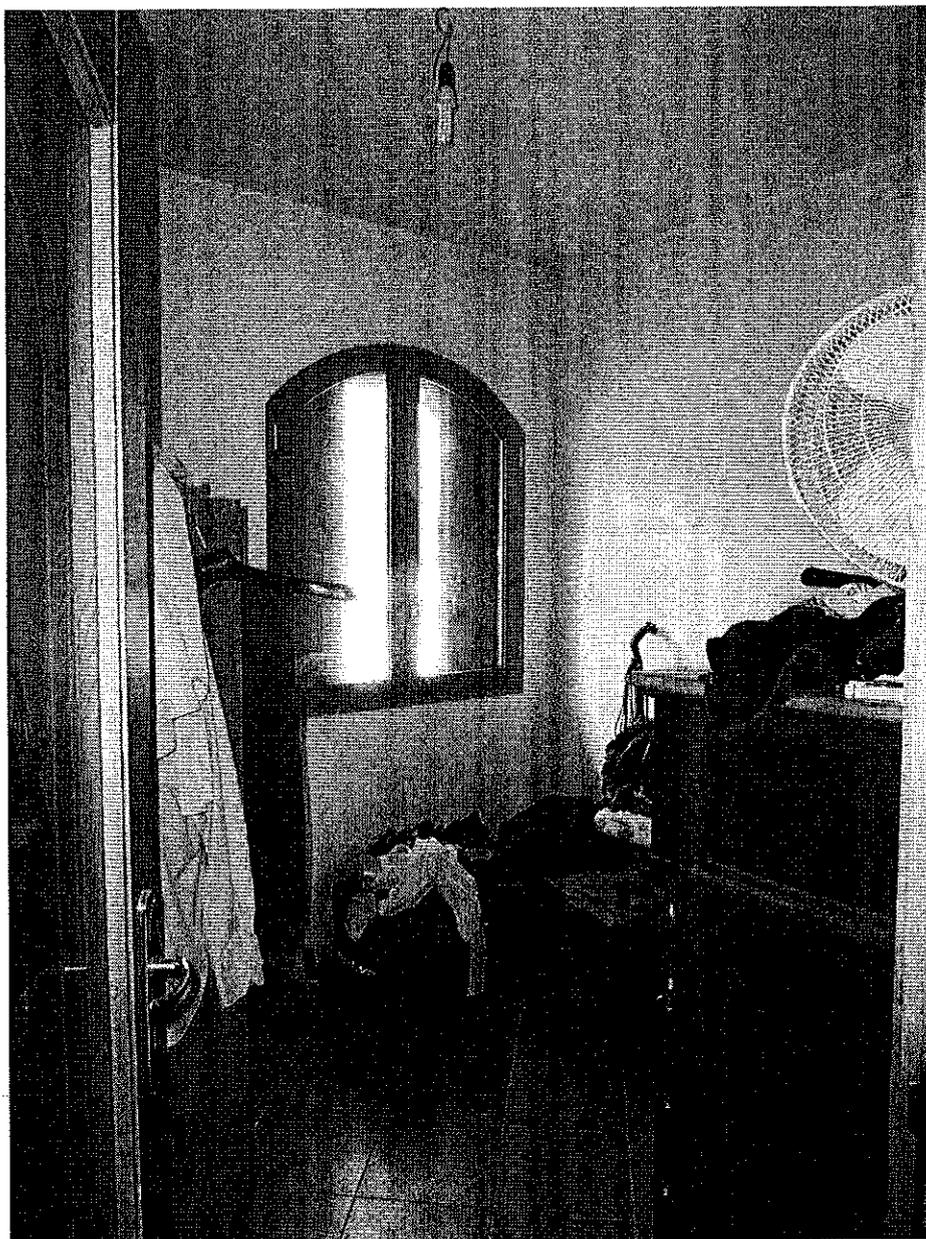


Foto N 23 < Letto 1 >





Foto N 24 < Letto 2 >



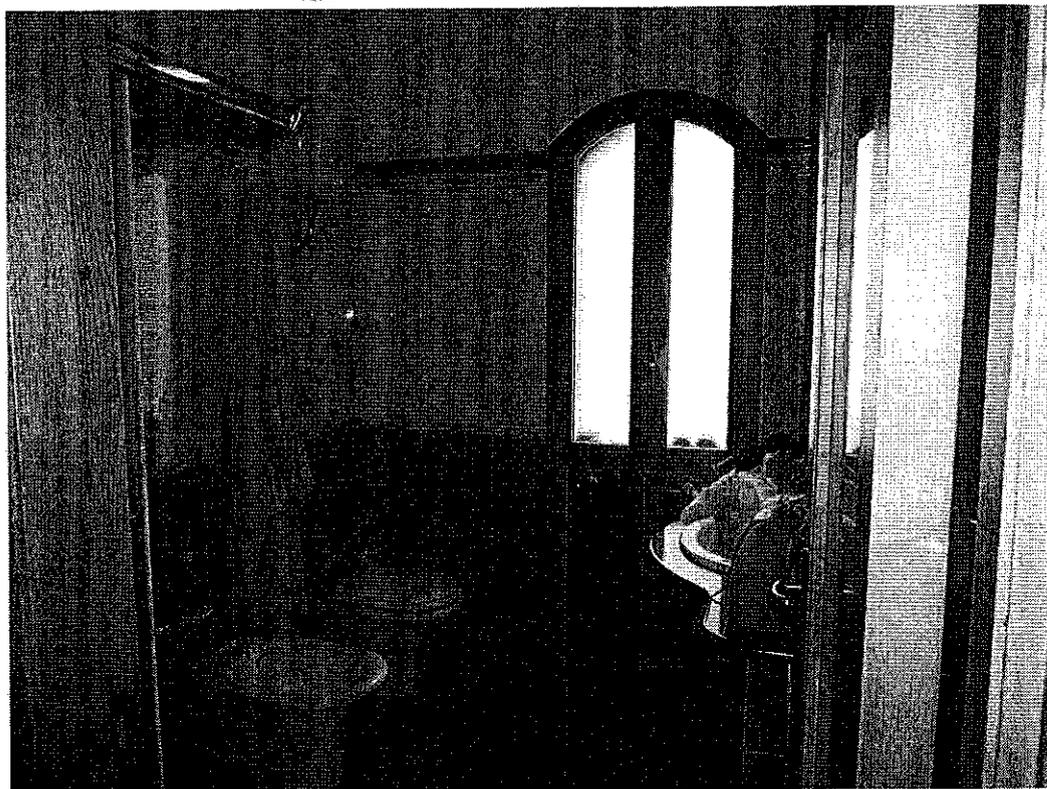


Foto N 25 < WC a servizio della zona notte >

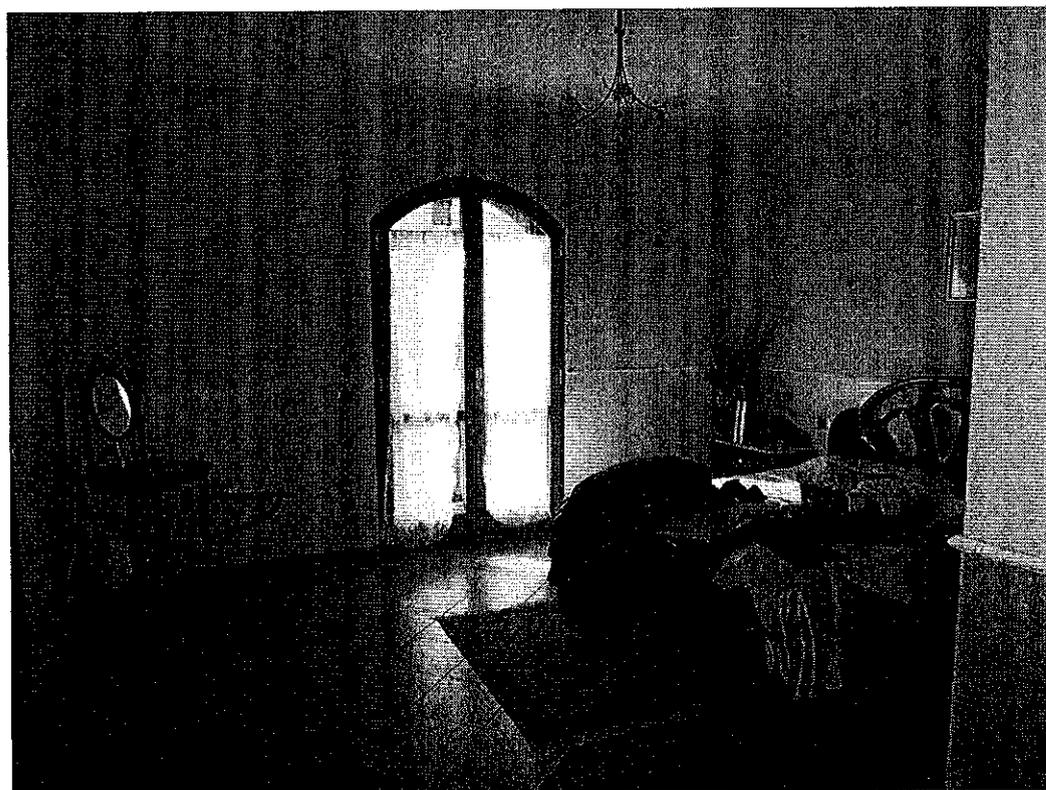


Foto N 26 < Letto 3 >





Foto N 30 < WC Letto 3 a servizio della camera matrimoniale >

In particolare, come innanzi fatto notare, la camera matrimoniale (Letto 3) è munita di bagno in camera con guardaroba.





Foto N 29 < Guardaroba Letto 3 a servizio della camera matrimoniale >

Sempre da tale disimpegno, mediante scala interna si accede al piano Seminterrato adibito a deposito attrezzi – derrate alimentari – garage.





Foto N 31 <Scala interna di accesso pertinenze - garage>

Dal Salone di ingresso, mediante scala interna si accede al sottotetto





Foto N 36 < Scala di accesso al Sottotetto >



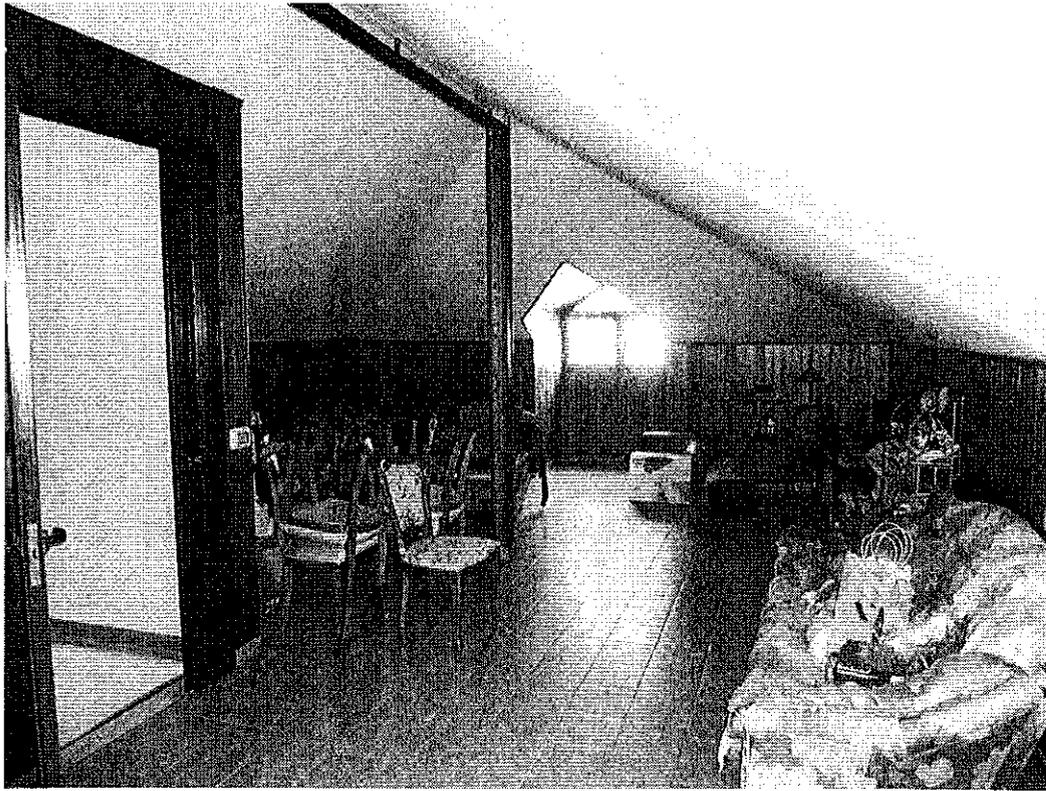


Foto N 37 < Ingresso Sottotetto >

Dai dati planimetrici riportati l'immobile sviluppa una superficie complessiva così distinta:

- S.U.A 137,03 mq
- S.N.R 135,79 mq
- S.P 143,28 mq
- S.A 28,32 mq

Tutta l'area esterna si presenta in ottimo stato di conservazione, piastrellata in pietra con muretti perimetrali, ben curato il giardino antistante.





Foto N 07 < Prospetto frontale dell'unità immobiliare: vista Sud-Est >

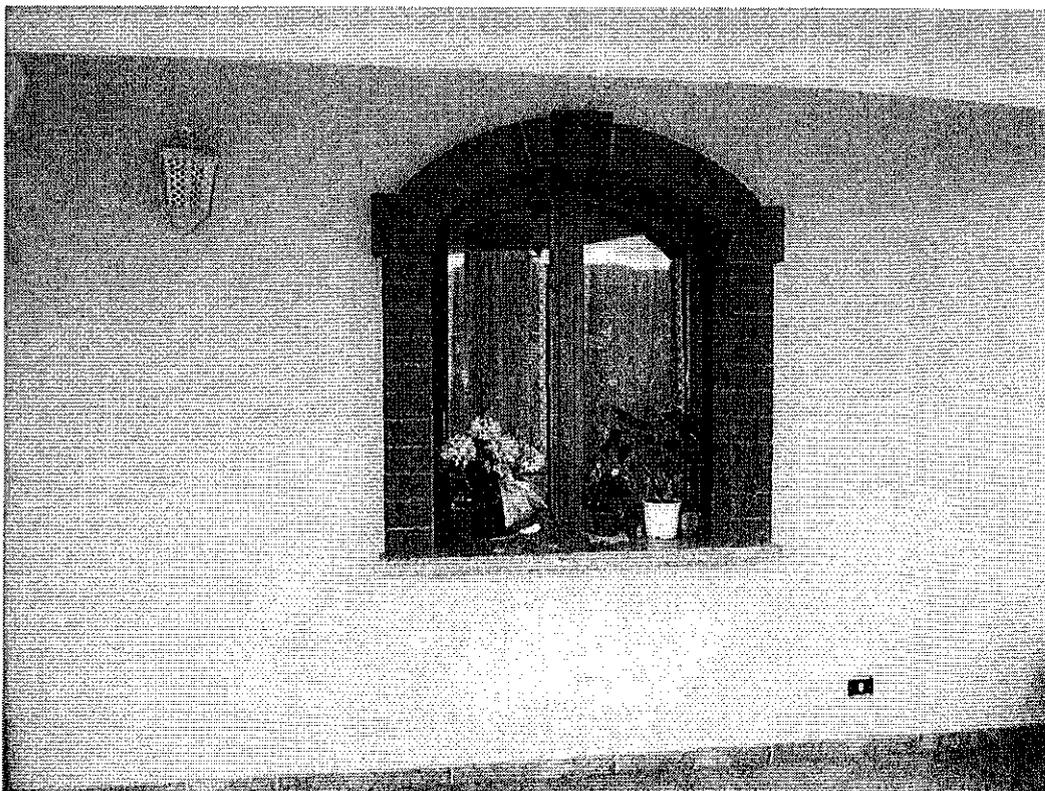


Foto N 11 < Particolare rivestimento finestra >



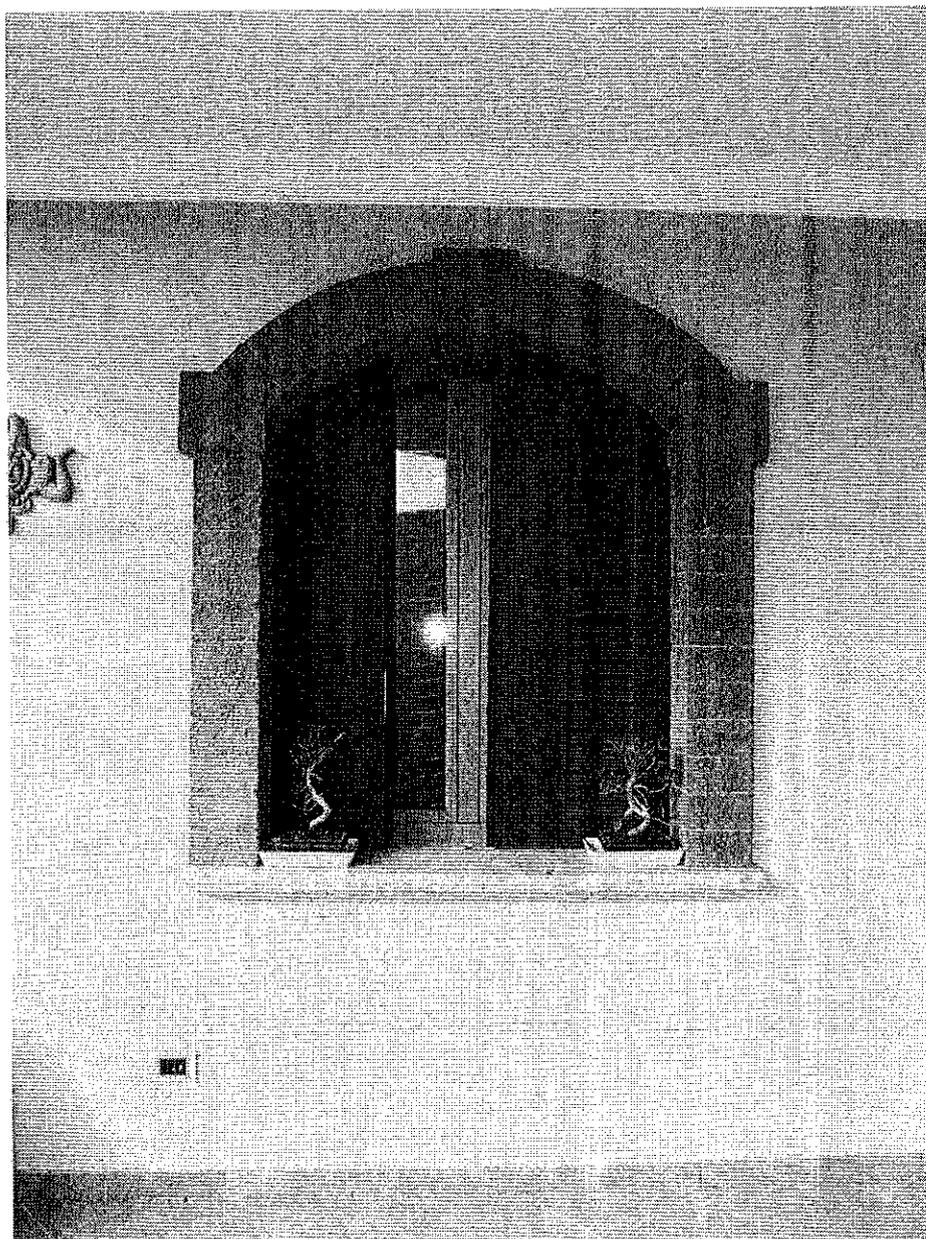


Foto N 12 < Particolare serramenti scorrevoli ad incasso >



Dotazione di impianti tecnologici

Si riepilogano qui di seguito le dotazioni impiantistiche complessive :

- impianto idrico: ad adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
- impianto elettrico, telefonico e videocitofonico a norma;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto di raffrescamento non presente, data la zona climatica non è da ritenersi strettamente indispensabile.

Nell'ambito delle dotazioni impiantistiche non risulta essere presente l' APE, da cui poter risalire alla classe dell' edificio, non può escludersi anzi è da rilevare che la tecnica costruttiva posta in essere per l'immobile in esame lascia presagire una buona classe dello stesso.



5. Consistenza Immobiliare

5.1. Calcolo Superficie

CALCOLO SUPERFICIE					
PIANO RIALZATO			PIANO SEMINTERRATO		
Ambiente		mq.	Ambiente		mq.
Scala	S.N.R	5,94	Dep. derrate	S.P	14,72
Terrazzo ingr.	S.N.R	39,25	Garage	S.A	28,32
Salone ingr.	S.U.A	35,20	Dep. attrezzi	S.P	128,56
Angolo cottura	S.U.A	7,35			
Tinello	S.U.A	20,00	SOTTOTETTO		
Disimpegno	S.U.A	10,38			
Ripostiglio	S.U.A	3,00	Scala	S.N.R	4,00
WC1	S.U.A	4,80	Sup. sottotetto	S.N.R	75,60
Letto 1	S.U.A	10,20			
Letto 2	S.U.A	11,40			
WC2	S.U.A	5,50			
Letto 3	S.U.A	19,60			
WC3	S.U.A	2,80			
Guardaroba	S.U.A	6,80			
Scala int. Semint.	S.N.R	5,00			
Balconi	S.N.R	6,00			
	TOTALE		S.U.A.		137,03
	TOTALE		S.P.		143,28
	TOTALE		S.A.		28,32
	TOTALE		S.N.R.		135,79



5.2. Calcolo superficie commerciale

Superfici principali (coperte)		
Valore risultante		
Mq Coperti utili fuori terra Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%	137,03 mq	<input type="checkbox"/> 110%
		150,73 mq
Mq Coperti utili seminterrati (comprese taverne e locali abitabili) Altezza media minima mt 2,40		<input type="checkbox"/> 75%
Mansarde (abitabili) (Altezza media minima mt 2,40)		<input type="checkbox"/> 75%
Mansarde e Sottotetti (non abitabili) Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50	79,60 mq	<input type="checkbox"/> 35%
		27,86 mq
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) Altezza media minima mt 2,40		<input type="checkbox"/> 80%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)		<input type="checkbox"/> 80%
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)		<input type="checkbox"/> 60%
Superfici di Ornamento (scoperte)		
Valore risultante		
Balconi e Lastrici solari Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%	6,00 mq	<input type="checkbox"/> 25%
		1,5 mq
Logge, Portici e Patii Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%	45,19 mq	<input type="checkbox"/> 35%
		10,75 mq
Terrazzi Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%		<input type="checkbox"/> 35%
Giardini e Aree di pertinenza di "Appartamenti" Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%		<input type="checkbox"/> 15%
Giardini, Corti, Cortili e Aree di pertinenza "Ville e Villini" Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%	1.002,00 mq	<input type="checkbox"/> 10%
		22,04 mq
Giardini, Lastrici solari ed Aree di pertinenza (non collegate ai vani principali) Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%		<input type="checkbox"/> 5%



Superfici Pertinenze (vani accessori)		Valore risultante
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) Altezza minima di mt 1,50		20%
Locali accessori (collegati ai vani principali) Altezza minima 2,40	148,28 mq	35%
		50,90 mq
Locali Tecnici Altezza minima mt 1,5		15%
Box (in autorimessa collettiva)		45%
Box (non collegato ai vani principali)		50%
Box (collegato ai vani principali)	28,32 mq	60%
		16,99 mq
Posti auto coperti		35%
Posti auto scoperti		20%

Totale superficie commerciale		
281.24 mq		
(effettiva 1445 mq)		
Totale mq comm. coperti 178.35 (effettivi 216 mq)	Totale mq comm. scoperti 34.29 (effettivi 1053 mq)	Totale mq comm. pertinenze 68.60 (effettivi 176 mq)

Corte annessa "Calcolo superficie"

Estensione superficie part. 939 del Foglio 1 : mq. 1.324,00 mq

A detrarre superficie edificata :

Abitazione	16,40 x 10,00 = 164,00	
Loggia semicircolare	1/2 x 3,14 x 5² = 39,25	
Scala	1,80 x 3,30 = 5,94	
Sup. Immobile		mq. 209,00
Fabbricato artigianale		mq. 113,00
Tot. Sup. edificata		mq. 322,00



Superficie Corte = (1.324,00 - 322,00) = mq. 1002

(All. N. 5 < Documentazione Tecnica Ufficio Urbanistica Pago del Vallo di Lauro (AV)>)

(All. N.6 < Documentazione Tecnico - Catastale>).

6. Processo di Valutazione - Criteri e metodologie estimative

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare ubicata alla via Guido Dorso n. 15, costituita da:

- Autorimessa e depositi attrezzi – alimentari ubicati al piano seminterrato ;
- Abitazione ubicata al piano rialzato e sottotetto;

ai fini della vendita da, effettuarsi in blocco, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

Il criterio di stima adottato, conseguente a quanto sopra riportato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare.

Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico - comparativo).

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati, anche dati storici, nonché elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti nel comune di PAGO DEL VALLO DI LAURO (AV), ricavati da indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

7. Indagini di mercato

7.1. Andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima dell'unità immobiliare in oggetto, è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni.



La congiuntura economica italiana si è andata progressivamente indebolendosi, tal stato sottotono dell'economia italiana, debole nella domanda di consumi; negli investimenti, nelle esportazioni e nel PIL, si è riflettuto, inevitabilmente, sul mercato immobiliare che a partire dagli anni 2007/2008 fino a quasi tutto il 2016 ha subito un continuo decremento medio dei prezzi di compravendita degli immobili, accompagnato da una riduzione dei tempi di vendita. Solo verso la fine del 2016 e 2017 in corso i prezzi di vendita si sono stabilizzati ed in alcuni casi si registra, seppur debole, una fase di ripresa. Tutto ciò ha rappresentato un lungo periodo di riflessione per il mercato immobiliare italiano che ha visto decrementi delle quotazioni medie nominali degli immobili dell'ordine circa del 35%. Il numero di compravendite di abitazioni è sostanzialmente stabile sui livelli degli ultimi anni, ma alcune proiezioni rilevano un trend positivo nel semestre in corso. Del resto i dati più recenti riguardanti la dinamica dei mutui immobiliari registrano, per i tassi di interesse in diminuzione ormai stabilizzatesi, una piccola ripresa del mercato immobiliare. Sicuramente non può più ritenersi competitivo, come alcuni anni fa, il rendimento degli investimenti immobiliari in rapporto a quello di altre attività economiche ed all'elevato margine di rischio degli investimenti alternativi. Questa analisi, registrata a livello nazionale, lo è vera ancor di più nei piccoli centri come il nostro comune di PAGO DEL VALLO DI LAURO in provincia di Avellino

7.2. Indagini dirette

I dati storici raccolti, nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

Va tenuto in debito conto che scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato di un bene con particolari caratteristiche simili, per cui si è ritenuto opportuno ampliare le indagini di mercato a tutto il comune di **Pago del Vallo di Lauro** e zone limitrofe. Ciò nella considerazione che per la sua natura e collocazione il valore del cespite in questione debba risultare almeno pari ai migliori prezzi spuntati in epoca recente nelle compravendite aventi ad oggetto immobili residenziali ubicati nell'area ed in stato ordinario.



I dati di mercato di cui si dispone e che sono stati posti a base della presente valutazione sono stati desunti dalle **BANCHE DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE**. Si fa notare che data l'ubicazione dell'immobile, a ridosso del centro abitato con l'intera zona ben urbanizzata, i dati riportati delle **QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE** nella tabella che segue sono relativi alla fascia centrale del **CENTRO ABITATO**.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE							
Anno 2017		Semestre 2		Provincia: AVELLINO - Comune : PAGO DEL VALLO DI LAURO			
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO				Codice di zona: B1			
Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI				Destinazione: RESIDENZIALE			
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie L/N	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie L/N
		Min	Max		Min	Max	
Abitaz civili	NORMALE	620	770	L	2,5	3,2	L
Abitaz civili	Ottimo	770	900	L	3,1	3,7	L
Abitaz econ	Ottimo	710	830	L	2,7	3,3	L
Abitaz econ	NORMALE	560	710	L	2,3	2,7	L
Box	NORMALE	390	550	L	1,5	2,1	L
Ville e Villini	Ottimo	830	950	L	3,4	4	L
Ville e Villini	NORMALE	720	830	L	2,7	3,4	L

Dalle Banche Dati dell' Agenzia delle Entrate riportati, estrapolando i dati di nostro interesse è possibile ricavare che il valore medio unitario per tipologia edilizia in esame è:

Tipologia Edilizia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie L/N	Valore Mercato (€/mq)	Superficie L/N
		Min	Max		Med	
Ville e Villini	Ottimo	830	950	L	890	L

7.3. Borsini Immobiliari

Allo scopo di individuare il range di oscillazione dei valori medi per immobili con destinazione analoga a quello in esame, si sono estrapolati e rappresentati in tabella i dati relativi alla zona, ove è ubicato l'immobile in esame, desunti dai più accreditati borsini immobiliari reperibili in zona e zone limitrofe.

Tipologia Edilizia	Listini	Stato Conservativo	Valore Mercato mq/€ - min	Valore Mercato mq/€ - max	PREZZO MEDIO €/mq	Superficie L/N
Ville e Villini	O.M.I	Ottimo	1200	1500	1350	L

(All. N. 7 < Banche Dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate - Borsini Immobiliari >)

8. Determinazione dei valori unitari di mercato (metodo diretto)

Con riferimento alle indagini di mercato sopra riportate, si può concludere che per quanto concerne la "Tipologia Edilizia e Stato Conservativo" oggetto della presente valutazione, i valori unitari medi di mercato desumibili dalle **Banche Dati dell' Agenzia delle Entrate** e dalle compravendite o dalle offerte di vendita provenienti dai **Borsini Immobiliari** sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori:

Tipologia Edilizia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie L/N	Valore Mercato (€/mq)	Superficie L/N
		Min	Max		Med	
Ville e Villini	Ottimo	890	1350	L	1120	L

Per rendere omogenei e maggiormente significativi i valori ricavati dalle fonti appena descritte si è provveduto ad applicare un coefficiente di ponderazione che tenesse conto, prevalentemente, sia delle caratteristiche proprie dell'area, sia delle caratteristiche intrinseco - costruttive dell'immobile che, ovviamente aumentano percentualmente il valore complessivo della struttura rispetto a quelli esaminati durante le indagini ed a



quelli desunti dai borsini immobiliari. Detti elementi sono, sinteticamente di seguito riportati:

- Villino munito di adeguati spazi e terrazzi;
- Accesso indipendente ed esclusivo all'unità abitativa;
- Ottima posizione e buona esposizione;
- Ottime e curate nei dettagli le rifiniture esterne dell'unità immobiliare: rivestimenti dei vuoti in tufo - infissi - inferriate - gronde e discendenti in rame...etc;
- Ben curato il giardino con tutta l'area annessa all'unità abitativa lastricata in pietra.

Per quanto concerne la determinazione del valore dell'unità immobiliare nel suo complesso, ai fini di una alienazione in blocco, in considerazione di quanto sopra fatto rilevare, il sottoscritto perito è del parere che al valore complessivo di mercato sopra riportato debba essere applicato un coefficiente di ponderazione congruo almeno di 1,15 (incremento del 15%).

Quindi il valore medio ponderato risulta pari a :

Valore di mercato ponderato (metodo diretto)						
Tipologia Edilizia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie L/N	Valore Mercato Ponderato (€/mq)	Superficie L/N
		Med	+ 15%		Med	
Ville e Villini	Ottimo	1120	168	L	1288	L

Tale valore medio ponderato è stato assunto quale valore unitario dell'immobile oggetto di stima.

9. Determinazione del Valore di mercato - Stima

Considerato che le indagini di mercato hanno permesso di determinare il valore unitario della tipologia del bene individuata, si riporta di seguito la tabella da cui si ricava il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto.

Stima dell'unità immobiliare			
Tipologia Edilizia	Superficie Comm. (mq)	Valore Mercato	Valore in (€.) arrotondato
		Ponderato (€/mq) Med	
Villino	281,24	1.288	362.237,00
TOTALE STIMA			362.237,00

Quindi il valore complessivo stimato per l'unità immobiliare in oggetto è di €. 362.237,00 (diconsi trecentosessantaduemiladuecentotrentasette/00)

10. Sintesi e Conclusioni

10.1. Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Gli immobili, oggetto di procedura, fanno parte di un unico corpo di fabbrica "tipo villino" di recente costruzione, ubicati in zona periferica a ridosso del centro del Comune di Pago del Vallo di Lauro, esattamente in Via Guido Dorso (già Via Marzano Pago) n. 15. La parte frontale dell'immobile prospetta su Via Guido Dorso - da cui si accede, la parte retrostante confina con cortile della stessa ditta - lateralmente confina con beni di Amoroso Maria e beni di Amoroso Edda.

L'immobile consta di una superficie:

Superficie commerciale equivalente	281,24 mq
Superficie effettiva	1445,00 mq

L'ingresso avviene dal civico n. 15 di Via Guido Dorso, è costituito da un ottimo accesso carrabile nonché pedonale muniti di cancelli in ferro, da qui attraverso il cortile antistante, ben curato a giardino, si accede all'unità abitativa, servita da un' ampia e bellissima scala.

10.2. Descrizione sommaria del bene

Descrizione: l'immobile, la cui costruzione risale agli anni 2003 - 2005, si eleva su due livelli più il sottotetto.

Il primo livello, a quota seminterrato, è utilizzato a deposito attrezzi - deposito derrate alimentari - garage .

L'impianto planimetrico di forma rettangolare con parte anteriore semicircolare, presenta il fronte di ingresso prospiciente via Guido Dorso, da cui si accede dal civico n. 15

Il secondo livello, a quota rialzata, è destinato ad abitazione.

Il terzo livello è costituito dal sottotetto con tetto a falde inclinate, accessibile da scala interna.

Caratteristiche della zona: la zona dove ricadono i cespiti è ben servita sia dal punto di vista dei collegamenti viari che per i servizi e attività commerciali, dislocati a poca distanza, risulta essere ben urbanizzata, dista dal centro (Sede Comunale) circa 500 ml.

Gli immobili esistenti sono della stessa tipologia edilizia. La zona può ritenersi di ottima appetibilità sul mercato immobiliare data l'esposizione e dotazione dei servizi in essere.

Stato conservativo e manutentivo: l'unità abitativa si presenta nel complesso in ottimo stato di conservazione sotto ogni profilo in termini di: pavimentazione, intonaco delle pareti - soffitti e attintature, discreti i servizi igienici, discrete le porte interne in legno, Ottimo il portone in ferro di caposcala:

Tutti i vuoti esterni (balconi e finestre) sono ottimamente rivestiti in tufo.

Gli infissi esterni, sono scorrevoli ad incasso, sono di ottima fattura e si presentano in ottimo stato di conservazione - ottime le inferrate ed esteticamente belle. L'unità abitativa è dotata altresì di impianto di riscaldamento autonomo e video - citofonico di recente installazione.

L'immobile termina superiormente con una copertura a tetto, la copertura sovrastante l'abitazione è stata realizzata in struttura metallica con falde inclinate con pendenza non superiore al 35, avente la funzione di isolamento termico, risulta essere infatti ben coibentata.

Le acque meteoriche provenienti dal tetto vengono convogliate in gronde e discendenti in rame in ottimo stato di conservazione.

La muratura esterna risulta ben intonacata e ottimo stato di conservazione, altrettanto risultano le superfici esterne attintate.

Dotazione impianti tecnologici: si riepilogano qui di seguito le dotazioni impiantistiche complessive:



~~La legge n. 220 del 7/3/2012 (AV) - via~~
~~La legge n. 220 del 7/3/2012 (AV) - via~~

- Spese condominiali: nessuna (unità indipendente)

10.8. Precedenti proprietari:

Come da certificato storico ventennale notarile

10.9. Pratiche Edilizie:

Con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 15/2003, di cui alla domanda di concessione edilizia presentata in data 24/06/2003 PROT. N. 2281, veniva autorizzata la costruzione del fabbricato rurale alla via Marzano - Pago, in Catasto Terreni al Foglio 1 - Part.IIe 486 - 512 ~~in via Marzano - Pago~~

Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato ricadente nel vigente P.di F. in zona agricola, costituito da:

- un piano interrato adibito a deposito;
- un piano terra destinato parte a civile abitazione e parte a deposito prodotti e attrezzi agricoli;
- copertura a tetto con falde con pendenza non superiore al 35% avente funzione di isolamento termico.

Per la realizzazione dell'immobile in oggetto la Committenza asserviva le part.IIe 24 e 4 9 del Foglio 8 (ubicate nel Comune di Lauro) di superficie pari a 4.368 mq., realizzando una superficie complessiva di 6.386 mq.

Da indagini eseguite presso la Sezione Urbanistica del Comune non risulta agli atti, oltre alla Pratica innanzi riportata, alcuna Perizia di Variante integrativa o richiesta di Pratica di Condono Edilizio

10.10. Valore complessivo dell' immobile stimato:

€. 362.237,00 (diconsi trecentosessantaduecentotrentasette/00)

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, poste le suddette conclusioni, il sottoscritto CTU ritiene di aver compiuto con rigore e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.

Avellino, 13/07/2018

Il C.T.U

Ing. Giancarlo Bevilacqua



Allegati:

- N. 1 <Convocazione CTU – Verbale di Giuramento –
Comunicazioni di Inizio Operazioni di Consulenza Tecnica>
- N. 2 <Verbali delle Operazioni di Sopralluogo>
- N. 3 <Rilievo Tecnico - Fotografico>
- N. 4 <Atto di Precetto - Atto di Pignoramento - Certificazione Notarile>
- N. 5 <Doc. Tecnica Ufficio Urbanistica - Comune del Vallo di Lauro (AV) >
- N. 6 <Documentazione Tecnico- Catastale>
- N. 7 <Banche Dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate
- Borsini Immobiliari>
- N. 8 <Onorario e Spese per la Consulenza Tecnica d'Ufficio>

