

26/05/2020



**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Arch. Nicola Pacifico**

Tel. & Fax: 0825/453346 Cell.: 339/2493783  
E-mail: arch.nicolapacifico@libero.it Pec: nicola.pacifico@archiworldpec.it  
Via S. Pertini 21, 83034 Casalbore (Av)

## TRIBUNALE DI BENEVENTO

Precedente riferimento Tribunale di Ariano Irpino

### SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento:

Fallimento 10/1996

#### INDICE

1. INCARICO.....	2
2. SVOLGIMENTO OO.PP.....	3
3. UBICAZIONE - DESCRIZIONE CATASTALE (ALL. DOC. 1, 2, 3, 4.) .....	5
4. FORMAZIONE LOTTI .....	9
5. DESCRIZIONE DEI LOTTI.....	10
6. SERVITU' - VINCOLI – ONERI GRAVANTI SUI BENI.....	26
7. POTENZIALITA' EDIFICATORIA .....	27
8. OCCUPAZIONE - DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	27
9. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	31
10. CONCLUSIONI .....	41
11. PRECISAZIONI .....	42
ALLEGATI.....	44

#### PREMESSA

Avendo acquisito ulteriori documentazioni utili all'espletamento dell'incarico integrative e utili a fornire precisazioni al contenuto della CTU trasmessa in data 05/02/2020 di seguito si trasmette CTU aggiornata.

# 1. INCARICO

Con apposita disposizione la S.V.I., il sottoscritto arch. Nicola Pacifico, libero professionista, con studio in Casalbore alla via S. Pertini n. 21, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Avellino con n. 247, è stato nominato stimatore nel Fallimento indicato in epigrafe, con il seguente mandato: **aggiorni il valore di stima, risalente al 1998, procedendo ad una più congrua ripartizione dei lotti.**

I beni di che trattasi sono costituiti dalle quattro unità immobiliari appresso elencate, residue dalla massa originale decurtata da provvedimenti e vendite già esperite.

## **1.1 Unità immobiliare con annesso deposito interrato - Commerciale**

**Piazza Carmine nn. 17/18 - Via Dietro Corte n. 33**

## **1.2 Unità immobiliare - Commerciale**

**Via Roma n. 23 – P.T.**

## **1.3 Unità immobiliare - Commerciale**

**Via Roma n. 25 – P. 1° - int. 1**

## **1.4 Unità immobiliare - Deposito**

**Via Roma n. 25 – P. 3° - int. 4**

## **1.5 Unità immobiliare - Abitazione**

**Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 1° - int. 1**

## **1.6 Unità immobiliare - Abitazione**

**Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 1° - int. 2**

## **1.7 Unità immobiliare - Abitazione**

**Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 2° - int. 3**

## **1.8 Unità immobiliare - Abitazione**

**Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 2° - int. 4**

## **1.9 Unità immobiliare - Abitazione**

**Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 2° - int. 5**

\*\*\*





interclusa rispetto a collegamenti interni ed avendo unico accesso dal civico n° 19.

In data 27/10/2018 mi è stato possibile accedere ai locali in Piazza Carmine non ispezionati in data 18/10/2018, in quanto da informazioni assunte è risultata in possesso della chiave del civico n° 19 la proprietaria di altra unità immobiliare appartenente allo stesso complesso edilizio (mappale 708) ubicata al piano superiore rispetto ai locali di che trattasi; ho potuto, quindi, ispezionato il locale al piano terra ed il sottostante piano interrato.

In data 22/01/2020 ho effettuato un ulteriore sopralluogo riscontrando che lo stato di fatto degli immobili era simile a quello dei precedenti sopralluoghi con la seguente precisazione: per i locali in via via Roma n° 23, piano terra, come già innanzi riferito condotti in fitto dal

attuale legale rappresentante della si segnala che a causa di infiltrazioni conseguenti a precipitazioni meteoriche (pioggia e neve)riscontrano danni sui fronti sud ed ovest ed in parte al solaio del locale deposito ad Ovest.

Durante i sopralluoghi, oltre il rilievo fotografico, sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative, quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione, contestualmente sono stati compiuti i necessari rilievi.

In seguito sono state assunte informazioni:

- ✓ in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione e all'osservatorio immobiliare della provincia di Avellino, ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti;
- ✓ presso il Comune di Montecalvo Irpino (AV) sulle destinazioni urbanistiche delle aree, sulle autorizzazioni edilizie, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili, con riferimento dell'articolo 40, comma 6, della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 36 e 46 comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380.



\*\*\*

### **3. UBICAZIONE - DESCRIZIONE CATASTALE (all. doc. 1, 2, 3, 4.)**

Gli immobili oggetto di valutazione sono tutti situati in Montecalvo Irpino con le seguenti identificazioni.

#### **3.1 Unità immobiliare - Commerciale e deposito interrato**

##### **Piazza Carmine nn. 17/18 - Via Dietro Corte n. 33**

Riferimenti catastali: Foglio n. 28 – particella n. 708/sub 2 – Consistenza: mq. 115 – Superficie catastale mq. 155 - Categoria C/1 – Classe 3 - -Rendita 1.603,60 – in ditta CURATELA DEL CURATORE AVV. GIANFRANCO CARDINALE CON SEDE IN ARIANO IRPINO.

Sono comprese: pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 del C.C.

Dalle verifiche effettuate è emerso che:

- ✓ **l'identificazione** è conforme a quella catastalmente censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Avellino – Ufficio Provinciale – Territorio;
- ✓ **la consistenza** è conforme;
- ✓ **le planimetrie** catastali sono conformi allo stato di fatto, salvo modeste incongruenze non determinanti.

#### **3.2 Unità immobiliare - Commerciale**

##### **Via Roma n. 23 – P.T.**

Riferimenti catastali: Foglio n. 28 – particella n. 1007/sub 3 – Consistenza: mq. 213 – Superficie catastale mq. 206 - Categoria C/1 – Classe 2 - -Rendita 2.552,12 – in ditta CURATELA DEL FALLIMENTO DEL CURATORE AVV. GIANFRANCO CARDINALE CON SEDE IN ARIANO IRPINO.

Sono comprese: pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 del C.C.

Dalle verifiche effettuate è emerso che:



- ✓ **l'identificazione** è conforme a quella catastalmente censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Avellino – Ufficio Provinciale – Territorio;
- ✓ **la consistenza** è conforme
- ✓ **le planimetrie** catastali sono conformi allo stato di fatto, salvo modeste incongruenze non determinanti.

### **3.3 Unità immobiliare - Commerciale**

#### **Via Roma n. 25 – P. 1° - int. 1**

Riferimenti catastali: Foglio n. 28 – particella n. 1007/sub 4 – Consistenza: mq. 210 – Superficie catastale mq. 233 – Categoria C/1 – Classe 1 - -Rendita 2.158,27 – in ditta CURATELA DEL FALLIMENTO DEL CURATORE AVV. GIANFRANCO CARDINALE CON SEDE IN ARIANO IRPINO.

Sono comprese: pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 del C.C.

Dalle verifiche effettuate è emerso che:

- ✓ **l'identificazione** è conforme a quella catastalmente censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Avellino – Ufficio Provinciale – Territorio;
- ✓ **la consistenza** è conforme;
- ✓ **le planimetrie** catastali sono conformi allo stato di fatto, salvo modeste incongruenze non determinanti.

### **3.4 Unità immobiliare - Deposito**

#### **Via Roma n. 25 – P. 3° - int. 4**

Riferimenti catastali: Foglio n. 28 – particella n. 1007/sub 7 – Consistenza: mq. 127 – Superficie catastale mq. 137 - Categoria C/2 – Classe 1 - -Rendita 196,77 – in ditta CURATELA DEL FALLIMENTO DEL CURATORE AVV. GIANFRANCO CARDINALE CON SEDE IN ARIANO IRPINO.

Sono comprese: pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 del C.C.

Dalle verifiche effettuate è emerso che:



- ✓ **l'identificazione** è conforme a quella catastalmente censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Avellino – Ufficio provinciale – Territorio;
- ✓ **la consistenza** è conforme;
- ✓ **le planimetrie** catastali sono conformi allo stato di fatto, salvo modeste incongruenze non determinanti.

### **3.5 Unità immobiliare - Abitazione**

#### **Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 1° - int. 1**

Riferimenti catastali: Foglio n. 40 – particella n. 498/sub 5 – Consistenza: vani 5,5 -  
Superficie Catastale: Totale mq. 152 – Totale escluse aree scoperte mq. 140 -  
Categoria A/3 – Classe 2 - -Rendita 241,44 – in ditta

Sono comprese: pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 del C.C.

Dalle verifiche effettuate è emerso che:

- ✓ **l'identificazione** è conforme a quella catastalmente censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Avellino – Ufficio provinciale – Territorio;
- ✓ **la consistenza** è conforme;
- ✓ **le planimetrie** catastali sono conformi allo stato di fatto, salvo modeste modifiche non determinanti.

### **3.6 Unità immobiliare - Abitazione**

#### **Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 1° - int. 2**

Riferimenti catastali: Foglio n. 40 – particella n. 498/sub 6 – Consistenza: vani 5,5 -  
Superficie Catastale: Totale mq. 119 – Totale escluse aree scoperte mq. 115 -  
Categoria A/3 – Classe 2 - -Rendita 241,44 – in ditta

Sono comprese: pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 del C.C.

Dalle verifiche effettuate è emerso che:



- ✓ **l'identificazione** è conforme a quella catastalmente censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Avellino – Ufficio provinciale – Territorio;
- ✓ **la consistenza** è conforme;
- ✓ **le planimetrie** catastali sono conformi allo stato di fatto, salvo modeste incongruenze non determinanti.

### **3.7 Unità immobiliare - Abitazione**

#### **Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 2° - int. 3**

Riferimenti catastali: Foglio n. 40 – particella n. 498/sub 7 – Consistenza: vani 4,5 -  
Superficie Catastale: Totale mq. 76 – Totale escluse aree scoperte mq. 74 -  
Categoria A/3 – Classe 2 - Rendita 197,54 – in ditta

Sono comprese: pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 del C.C.

Dalle verifiche effettuate è emerso che:

- ✓ **l'identificazione** è conforme a quella catastalmente censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Avellino – Ufficio provinciale – Territorio;
- ✓ **la consistenza** è conforme;
- ✓ **le planimetrie** catastali sono conformi allo stato di fatto, salvo modeste incongruenze non determinanti.

### **3.8 Unità immobiliare - Abitazione**

#### **Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 2° - int. 4**

Riferimenti catastali: Foglio n. 40 – particella n. 498/sub 8 – Consistenza: vani 3 -  
Superficie Catastale: Totale mq. 73 – Totale escluse aree scoperte mq. 71 -  
Categoria A/3 – Classe 2 - -Rendita 131,70 – in ditta

Sono comprese: pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 del C.C.

Dalle verifiche effettuate è emerso che:





- ✓ **l'identificazione** è conforme a quella catastalmente censita all' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Avellino – Ufficio provinciale – Territorio;
- ✓ **la consistenza** è conforme;
- ✓ **le planimetrie** catastali sono conformi allo stato di fatto, salvo modeste incongruenze non determinanti.

### **3.9 Unità immobiliare - Abitazione**

#### **Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 2° - int. 5**

Riferimenti catastali: Foglio n. 40 – particella n. 498/sub 9 – Consistenza: vani 4,5 -  
Superficie Catastale: Totale mq. 97 – Totale escluse aree scoperte mq. 95 -  
Categoria A/3 – Classe 2 - -Rendita 197,54 – in ditta

Sono comprese: pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 del C.C.

Dalle verifiche effettuate è emerso che:

- ✓ **l'identificazione** è conforme a quella catastalmente censita all' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Avellino – Ufficio provinciale – Territorio;
- ✓ **la consistenza** è conforme;
- ✓ **le planimetrie** catastali sono conformi allo stato di fatto, salvo modeste modifiche non determinanti.

\*\*\*

## **4. FORMAZIONE LOTTI**

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, quelli identificati singolarmente nel paragrafo precedente, facenti parte di immobili di maggiori dimensioni, ai quale competono anche le relative quote di comproprietà delle parti comuni, ai sensi dell'art.1117 C.C., si predispone la presente relazione per la vendita in **NOVE LOTTI come innanzi identificati rappresentando unità organiche non scorporabili.**

\*\*\*



## 5. DESCRIZIONE DEI LOTTI

### LOTTO N° 1

#### 5.1 Unità immobiliare - Commerciale e deposito interrato

Piazza Carmine nn. 17/18 - Via Dietro Corte n. 33

#### Descrizione

L'unità oggetto di valutazione, è collocata al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni confinante con il lato a Sud ed Ovest con piazza Carmine, civici nn°17 - 18, il lato a Nord su via Dietro Corte, civico n° 33, ed il lato ad Est con altro fabbricato di proprietà degli

Il suolo su cui sorge, coincidente con l'area di sedime, è riportato in catasto al foglio n° 28, mappale n° 708 diviso in subalterni.

Il fabbricato del tipo contiguo, ha forma rettangolare di circa ml. 13,10 x 9,80, nella sua attuale consistenza totale è costituito da n° 5 livelli di cui l'interrato ed il piano terra sono oggetto di valutazione, gli altri tre, di altre ditte proprietarie, non interessati.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture portanti verticali      cemento armato.

Copertura                              a tetto.

Tompagnatura                      muratura in laterizi

Il fabbricato nel suo complesso si presenta con idonee finiture esterne; le pareti esterne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con lastre di marmo; l'intero fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale.

È stato realizzato tra gli anni 1965-1981 in relazione ai seguenti atti autorizzativi rilasciati dal Sindaco di Montecalvo Irpino:

- ✓ Licenza edilizia n° 42 del 02/11/1965;
- ✓ Concessione Edilizia n° 7 (pratica 54 anno 80) del 02.04.'81;
- ✓ Variante alla C.E. 7 rilasciata il 18/06/1981.

In data 30.12.86 (Prot.10.615), il sig. \_\_\_\_\_ presentava al comune di Montecalvo Irpino, ai sensi della legge 47/85, domanda per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria relativa ad alcune parti del fabbricato realizzate ma non previste in progetto. Risulta pagata l'oblazione.



## **Descrizione dell'unità immobiliare costituente il lotto 1**

**Il lotto n° 1** coincide con l'unità catastale al Foglio n. 28, particella n. 708/sub 2, puntualmente individuata al paragrafo 3, punto 3.1; è costituita da un unico ambiente catastale suddiviso in due zone: una individuata nel grafico allegato come "zona 1", con accessi dal civico n° 17 su Piazza Carmine e dal civico 33 su via Dietro Corte; nello stesso risultano ammassati, in scaffali sistemati lungo le pareti perimetrali e poggiati alla rinfusa sul pavimento, materiali propri dei negozi di "ferramenta"; la seconda, zona 2, con accesso dal civico n° 18

In catasto, le superfici innanzi specificate, risultano graficizzate come un solo ambiente con destinazione negozio.

L'accesso alla zona 1, attrezzata e già originariamente effettivamente utilizzata a negozio, è garantito da un vano porta che prospetta su Piazza Carmine (civ. n.° 17) dotato infisso metallico con saracinesca; l'ambiente è dotata di due finestre aperte sul fronte ovest e da un accesso secondario su via Dietro Corte 33 (fronte Nord).

**La zona 2**, a cui si accede dal vano porta completo in portone in alluminio su piazza Carmine civico n° 18, era originariamente deposito; è dotata anche di una finestra che prospetta, anch'essa, su Piazza Carmine; in tale zona trovano collocazione un W.C ed il vano scala che collega con il piano interrato.

**Il piano interrato**, accessorio del piano terra (negozio), è costituito da un unico ambiente a cui si accede con scala a due rampe, collocata trasversalmente e pressoché in zona mediana rispetto all'intero; è illuminato da due finestre di modeste dimensioni in altezza aperte sul lato ovest. Al suo interno, nella parte intradossale del solaio di interpiano sono presenti, a vista, le tubazioni degli scarichi e degli impianti. Di questi, in parte condominiali, non è stato possibile definirne il corretto funzionamento.

### **Componenti edilizie - Stato conservativo**

Le porte interne, per quanto riguarda il piano terra, sono in legno tamburato del tipo ad un'anta battente. I divisori interni sono stati realizzati con mattoni forati, rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura

Il piano interrato è unico ambiente:



I pavimenti, sia per il piano terra che per il piano interrato, in marmette di graniglia di marmo. La scala in c.a. è rivestita in marmo di colore bianco.

Le pareti perimetrali, del piano sotto strada, realizzate con muratura di tufo giallo di spessore 40 cm, presentano evidenti zone ammalorate con conseguente distacco dell'intonaco su ampie superfici, dovute sia a fenomeni di umidità da risalita capillare, che da inbibimento per infiltrazioni laterali per la parte interrata.

L'impianto elettrico, realizzato antecedentemente alla Legge 46/1990 ora Decreto 37/2008 e ss. mm. e ii., recante disposizioni in materia di conformità degli impianti e da ritenersi non conforme.

L'impianto idrico, sottotraccia con allacciamenti alla rete esistente, e gli impianti igienico-sanitario relativi al w.c. del tipo comune in mediocre stato di conservazione.

L'impianto termico risulta inesistente.

### **Inquadramento urbanistico**

L'immobile ricade all'interno del perimetro del Piano di Recupero ed è incluso nella zona "A" in cui è consentita la sola "MANUTENZIONE ORDINARIA".

### **Giudizio finale**

Sostanzialmente lo stato conservativo del bene può ritenersi mediocre per il Piano terra e scadente per quello interrato.

## **LOTTO N° 2**

### **5.2 Unità immobiliare - Commerciale**

#### **Via Roma n. 21 – P.T.**

L'unità oggetto di valutazione è collocata al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni; prospetta a Nord - Ovest su via Roma e confina a Nord - Est con altro fabbricato ( ), a Sud - Est con proprietà Zupi ed a Sud - Ovest con zona destinata a verde.

Il suolo su cui sorge, coincidente con l'area di sedime, è riportato in catasto al foglio n° 28, mappale n° 1007 diviso in subalterni.

Il fabbricato del tipo contiguo, ha forma regolare composta da due rettangoli; le dimensioni max longitudinali e trasversali sono circa ml. 21,50 x 18,00; nella sua



attuale consistenza è costituito da n° 4 livelli, tutti fuori terra rispetto al fronte su via Roma.

Il fabbricato e le aree circostanti ricadono all'interno del perimetro del Piano di Recupero e sono così classificate: FABBRICATO "ZONA A" in cui è consentita la sola "MANUTENZIONE ORDINARIA"; le AREE CIRCOSTANTI a "VERDE PUBBLICO".

I lavori di costruzione, iniziati nel maggio 1983, furono autorizzati con C.E. n° 6 del 22/02/83 (Pratica n° 28 anno 1981 - Ricostruzione fuori sito di fabbricato urbano dalla via Costa degli Angeli nn. 21,23 alla via Roma); successivamente sono state rilasciate due varianti al progetto originario, la prima in data 19/08/85 e la seconda il 19/05/88.

Dal punto di vista urbanistico, per completezza, si riferisce quanto appresso.

Il progetto approvato con il rilascio della prima concessione edilizia, cioè quella rilasciata il 22/02/83, prevedeva la realizzazione di fabbricato a tre livelli a forma quadrangolare composta da due rettangoli contigui di cui uno, quello di minori dimensioni, destinato a vano scala.

Il piano terra era destinato a negozio - esposizione, il piano primo a sala mostra ed il secondo piano ad abitazione.

Nei grafici di progetto (sezione) era prevista anche la realizzazione di un solaio di copertura al piano terra della zona compresa tra il fabbricato in progetto e la scarpata retrostante per una profondità di circa ml. 5,00. Tale opera non fu autorizzata perché non riportata in pianta.

Il progetto fu depositato ai sensi della legge regionale n°9 del 07/01/83 e della legge n° 1086 del 05/11/1971 presso gli uffici del Genio Civile di Ariano Irpino in data 10/05/83 ed acquisito n° 1514 del prot./Gen. e n° 93 prot./Reg..

In data 15/11/84, con richiesta acquisita al protocollo comunale con il n° 8087, il sig. \_\_\_\_\_ chiedeva ed otteneva in data 18/10/85 una variante alla originaria concessione edilizia per poter realizzare in corso d'opera "*l'apertura e la chiusura di nuovi e già esistenti vani di porte e finestre, nonché la costruzione di una scala di accesso alla terrazza, relative al costruendo fabbricato sito alla via Roma;*".



Successivamente e precisamente il 09/03/88 il sig. \_\_\_\_\_ chiedeva ed otteneva in data 16/05/88 una seconda variante consistente "sopraelevazione, alla concessione N° 6 del 22/02/83".

Dal raffronto tra lo stato di fatto ad oggi da me rilevato emergono alcune difformità rispetto alle innanzi citate concessioni edilizie.

In particolare risultano realizzati:

affiancato al vano scala un locale a semplice elevazione destinato a deposito; solai di copertura dell'intercapedine compresa tra il fabbricato e la retrostante scarpata, formanti locali (due livelli) utilizzati come depositi.

Per completezza di informazione si riferisce, come si evince da una comunicazione (allegata in copia alla perizia originaria) a firma del sig. \_\_\_\_\_ che esiste anche una autorizzazione sindacale con la quale si autorizzava in data 05/09/84 i lavori di chiusura dell'intercapedine tra il fabbricato ed il muro di sostegno esistente alle spalle dello stesso fabbricato.

Per quanto innanzi, dal rilievo dello stato di fatto a raffronto con la documentazione in mio possesso, il fabbricato principale risulta conforme alle concessioni edilizie a meno di lievi e sanabili difformità e della chiusura dell'intercapedine al primo livello, anch'essa da sanare.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Strutture portanti verticali                      cemento armato

Copertura    piana

Tompagnatura                                        muratura in laterizi

Le pareti esterne sono in parte lasciate a cemento a faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni ed il portone d'ingresso sono in alluminio. L'atrio e la scala sono pavimentati in marmo e le pareti intonacate e rifinite con pitture di colore chiaro.

L'intero fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale, alla rete fognaria ed è dotato di impianto telefonico e citofonico.

**L'unità oggetto di valutazione, catastalmente 1007/sub 3**, è disposta al piano terra con accesso su via Roma civico n°21, ed è utilizzata come negozio.



È costituita da una zona destinata ad esposizione – sala vendita di mobili di mq 157,63, sulla destra rispetto alla porta d'ingresso, è ubicato un ambiente adibito ad ufficio di circa mq 29,23; parte integrante del negozio è una zona deposito di mq. 54,76 a cui si accede da un vano porta interno al negozio o da una porta aperta su uno spazio esterno (piccolo cortile) compreso tra Via Roma e la zona costruita; tale porta non riporta numero civico. Gli infissi esterni del vano d'ingresso, della vetrina e della finestra del locale negozio, che affacciano su via Roma per il tramite di un comodo porticato di mq 40,00 circa, sono in alluminio di colore bianco, completi di saracinesca metallica.

Le finiture interne sono di tipo corrente caratterizzate da divisori realizzati con mattoni forati, pavimenti con piastrelle di ceramica, porte in legno tamburato; le pareti ed i solai sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura con pitture di tipo comune.

L'impianto elettrico, realizzato antecedentemente alla Legge 46/1990 ora Decreto 37/2008 e ss. mm. e ii., recante disposizioni in materia di conformità degli impianti e da ritenersi non conforme.

Non si rilevano né servizi igienici né impianto di riscaldamento

Sono rilevabili tracce di infiltrazioni nelle zone prossime alla parte retrostante del negozio già con evidenti danni; in particolare i fronti interni delle pareti del deposito manifestano un elevata presenza di parti di intonaco ammalorate con visibili efflorescenze distribuite su buona parte delle superfici, conseguenti ad imbibizione per infiltrazioni presenti anche nel solaio di copertura.

Relativamente al deposito si riferisce inoltre l'inefficienza dell'impianto elettrico e la sostanziale mancanza di infissi.

### **Giudizio finale**

Sostanzialmente lo stato conservativo può ritenersi mediocre per la zona negozio e pessima per quello destinata a deposito.

### **LOTTO N° 3**

#### **5.3 Unità immobiliare - Commerciale**

**Via Roma n. 25 – P. 1° - int. 1**



**L'unità oggetto di valutazione, catastalmente 1007/sub 4**, è disposta al piano primo con accesso su via Roma civico n°25, scala comune, ed è catastalmente destinata a sala mostra.

Per la descrizione e le caratteristiche generali del fabbricato nel suo intero si rinvia a quanto già riferito nel precedente paragrafo **"LOTTO N° 2"**.

È costituita da una zona destinata a sala esposizione, unico ambiente di circa mq 167,88, a cui si accede direttamente dal vano scala, oltre balcone di mq. 12,77. A servizio della stessa un deposito di circa mq. 68,70, ubicato in posizione posteriore e fino al terrapieno, ed un terrazzo di uso esclusivo di mq. 57,54

Le finiture interne sono di tipo corrente: pavimenti con piastrelle di ceramica, porte in legno tamburato, pareti e solai sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura con pitture di tipo comune; l'unica divisione, tramezzo in mattoni forati, posta in posizione longitudinale rispetto all'intero, separa la sala esposizione dal deposito retrostante.

Gli infissi esterni, del tipo ad anta battente, sono in legno di colore bianco, completi di tapparelle (avvolgibili con cassonetto in legno).

L'impianto elettrico è del tipo civile, realizzato antecedentemente alla Legge 46/1990 ora Decreto 37/2008, recante disposizioni in materia di conformità degli impianti e quindi non conforme.

Non si rilevano né servizi igienici né impianto di riscaldamento.

Sono rilevabili tracce di infiltrazioni nelle zone prossime alle pareti perimetrali ubicate a Nord-Est, confinate con altro fabbricato, e Sud-Est, a ridosso del terrapieno; danni da infiltrazione sono rilevabili in parti del solaio interpiano, in particolare nell'angolo prossimo allo spigolo Est. La copertura del deposito è formata dall'accoppiamento di due zone: la prima rappresentata dal balcone a servizio dell'appartamento al piano superiore e, in prosieguo da un solaio con struttura portante in putrelle d'acciaio. Il tutto in condizioni statiche approssimate che necessitano di appropriate verifiche e di certi interventi di adeguamento.

L'impianto elettrico, realizzato antecedentemente alla Legge 46/1990 ora Decreto 37/2008 e ss. mm. e ii., recante disposizioni in materia di conformità degli impianti e da ritenersi non conforme.





Non si rilevano l'impianto idrico, igienico sanitario e termico.

### **Giudizio finale**

Sostanzialmente lo stato conservativo è da ritenersi scadente.

### **LOTTO N° 4**

#### **5.4 Unità immobiliare - Deposito**

**Via Roma n. 25 – P. 3° - int. 4**

**L'unità oggetto di valutazione, catastalmente 1007/sub 7**, è disposta al piano terzo con accesso su via Roma civico n°25, scala comune, ed è catastalmente **destinata a deposito**.

Per la descrizione e le caratteristiche generali del fabbricato nel suo intero si rinvia a quanto già riferito nel precedente paragrafo **“LOTTO N° 2”**.

È costituita da un unico ambiente di circa mq. 116,40, destinato a deposito, a cui si accede direttamente dalla scala comune condominiale. A servizio della stessa, ubicata su fronte Nord-Ovest, un terrazzo di uso esclusivo di circa mq. 99,00.

Le finiture interne sono di tipo corrente: pavimenti con piastrelle di ceramica, porte di caposcala in legno, pareti e solai sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura con pitture di tipo comune; Il terrazzo è pavimentato con marmette del tipo in scaglie di marmo e cemento; gli infissi esterni in alluminio, sia sul fronte anteriore che posteriore, risultano realizzati con telai a vetro fisso, privi di sistemi di protezione o oscuramento.

L'impianto elettrico è del tipo civile, realizzato antecedentemente alla Legge 46/1990 ora Decreto 37/2008, recante disposizioni in materia di conformità degli impianti e quindi non conforme.

Non si rilevano né servizi igienici né impianto di riscaldamento.

Sono rilevabili tracce di infiltrazioni nelle zone prossime alle pareti perimetrali ubicate a Nord-Est, confinate con altro fabbricato, danni da infiltrazione sono rilevabili in modo diffuso al solaio piano di copertura finale; in particolare nell'angolo prossimo allo spigolo Est.

L'impianto elettrico, realizzato antecedentemente alla Legge 46/1990 ora Decreto 37/2008 e ss. mm. e ii., recante disposizioni in materia di conformità degli impianti e da ritenersi non conforme.



Si rileva la totale assenza degli impianti sanitario e termico.

### **Giudizio finale**

Sostanzialmente lo stato conservativo ritenersi scadente.

### **LOTTO N° 5**

#### **5.5 Unità immobiliare - Abitazione**

##### **Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 1° - int. 1**

Fa parte di un fabbricato di un fabbricato di maggiori dimensioni sito nel comune di Montecalvo Irpino che prospetta a Nord - Est (fronte principale) sulla strada provinciale Montecalvo - Corsano, a Sud - Est sulla strada vicinale S. Angelo ed a Nord - Ovest con proprietà Santacroce - Farella.

L'area su cui sorge il fabbricato, compresa quella fra lo stesso e la strada provinciale, è identificata catastalmente per una superficie di mq. 392 (ENTE URBANO). È riferibile, in catasto, alla partita n° 2991, foglio n° 40, particelle nn° 423, 497, 498, 499 e 546, rispettivamente di mq. 100, 22, 224, 26 e 20; pervenne al Sig. DE FURIA Silvio per:

ATTO NOTAR MILETTI del 03/05/67, vendita da parte di \_\_\_\_\_ di terreno riportato in catasto al foglio n° 40, particelle n° 498 di mq. 224;

ATTO NOTAR MILETTI del 31/03/71, vendita da parte di \_\_\_\_\_ di terreno riportato in catasto al foglio n° 40, particelle n° 423 di mq. 100.

ATTO NOTAR MILETTI del 06/10/76, vendita da parte di \_\_\_\_\_ di terreno riportato in catasto al foglio n° 40, particelle n° 546 di mq. 20.

ATTO NOTAR MILETTI del 19/05/71, vendita da parte di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ di terreno di complessivi mq. 48 riportato in catasto al foglio n° 40, particelle nn. 497 e 499 rispettivamente di mq. 22 e mq. 26.

Dal punto di vista urbanistico è opportuno riferire quanto appresso.



La realizzazione del fabbricato è iniziata in data 05/02/72 (anche se nella comunicazione di inizio lavori trasmessa al comune di Montecalvo Irpino il 05/02/72, prot. n° 622, viene riportata la data 05/02/71).

Il progetto originariamente approvato, con licenza edilizia n° 216 del 31/12/70, prevedeva la realizzazione di un "capannone tettoia" insistente sulla particella 387/c (ora 498) di mq. 224, a forma rettangolare di mq. 168 di superficie (ml.11,2 x ml. 15,00) e di h. ml.4,20 (tutta fuori terra).

Successivamente e prima dell'inizio dei lavori veniva richiesta ed ottenuta in data 10/09/71 una variante al progetto originario già approvato. Con tale atto si autorizzava la realizzazione di capannone tettoia "del tutto simile a quello di cui alla licenza edilizia n° 216 ma di maggiori dimensioni insistente sulla particella 387/c (ora 498), 423, 497 e 499 di complessivi mq. 372, a forma rettangolare di mq. 216 di superficie (ml.18,00 x ml. 12,00) e di h. ml.4,25 (tutta fuori terra).

Tali opere sono state autorizzate ai sensi della legge 1684 in data 10/01/72 con nota 29032 (autorizzazione n° 1092).

Nei grafici di progetto non risulta indicata alcuna destinazione d'uso.

In data 17 giugno 1974 il Sindaco del Comune di Montecalvo rilasciava la Licenza Edilizia n° 32 al Sig. \_\_\_\_\_ ; si

autorizzava la **"ricostruzione di un fabbricato urbano con due unità abitative ..."**.

Era prevista la realizzazione, in sopraelevazione del fabbricato esistente (L.E. n° 216 del 31/12/70 e variante del 10/09/71) consistente in un ulteriore piano destinato ad abitazione con copertura a falde inclinate (sottotetto); il collegamento tra i vari piani era garantito da una scala interna.



Successivamente con ulteriore autorizzazione del 30 settembre 1976 il Sindaco di Montecalvo Irpino assentiva la realizzazione di una scala esterna che dalla quota della corte antistante l'intero fabbricato consentiva l'accesso al terrazzo (copertura piano terra) e da esso gli appartamenti del primo livello; al sottotetto si continua ad accedere dalla scala interna.

Per la parte strutturale risultano in atti gli estremi degli adempimenti propedeutici alla loro esecuzione.

Dal raffronto tra lo stato di fatto da me rilevato, corrispondente planimetricamente con quanto riportato in catasto, relativamente al primo livello ed al sottotetto inclusi nella massa da stimare, emergono sostanziali difformità rispetto alle innanzi citate licenze edilizie ed autorizzazioni, che si possono come appresso sintetizzare.

1. È stata realizzata una maggiore volumetria ampliando il fabbricato di circa ml. 1,30 lungo tutto il fronte Sud ed, a seguire per circa la metà di quello Ovest.
2. Diversa distribuzione interna dei due appartamenti assentiti che, in virtù dell'ampliamento innanzi descritto, risultano di maggiore superficie utile.
3. Il sottotetto, previsto nel progetto assentito (L.E. n° 216 del 31/12/70) come volume tecnico con aperture e balconcini su tutti i fronti ma privo di ogni divisione interna, risulta suddiviso in tre appartamenti che, pur essendo illegittimi urbanisticamente, hanno altezze interne utili per essere ritenuti abitati.

Ad avviso dello scrivente le difformità sono sanabili.

Il manufatto realizzato, a meno di un arretramento di ml. 5,00 rispetto alla strada provinciale Montecalvo - Corsano, occupa totalmente l'area di proprietà di  
e presenta le seguenti caratteristiche.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture portanti verti.....cemento armato

Copertura.....a tetto

Tompagnatura.....muratura in laterizi

Le pareti esterne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite piastrelle. I serramenti esterni sono in metallo.

La scala esterna di collegamento è pavimentata in marmo.

L'intero fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale, alla rete fognaria ed è dotato di impianto telefonico, citofonico e di riscaldamento.

È stato realizzato negli anni 1972-1976.

Risulta composto da n° 7 unità catastali di cui 5 (cinque) destinata ad abitazioni.

Le unità al piano terra e piano seminterrato risultano trasferite con i seguenti atti al Sig. Sig. \_\_\_\_\_ e, pertanto verranno escluse dalla massa dei beni in valutazione.

- **DECRETO DI TRASFERIMENTO UFFICIO DEL GIUDICE DELL' ESECUZIONI DEL 17/12/2012 – Rep. N°949/02 – Cron. N° 6051/02**, con il quale si trasferiva (come descritto nell'atto)“ locale sito in Montecalvo Irpino, località Piano Mancini, adibito a sala ristorante denominato “tre pini” facente parte di maggiore consistenza non ancora censito in catasto, insistente sul lotto di terreno riportato in catasto alla partita 2991 – foglio n°40 – particelle 423, 497, 546, confinante con strada provinciale Corsano ad Est, con strada vicinale S. Angelo a Sud ed Ovest con beni \_\_\_\_\_ Il lotto è



formato da una sala ricevimento della superficie di mq. 249, da una sala cucina di mq. 42, da un guardaroba di circa mq. 15,50 e servizi igienici.

- **DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO DEL 18/02/2013 – Rep. N° 6/A/2013 – Cron. N° 26/A2013**, con il quale si trasferiva “il piano sotto strada censito al foglio n° 40 – part. n° sub 11 (ex 498 sub 4) – Categ. C2 – Classe 2 – mq. 38”.

Di seguito le descrizioni e formazione dei lotti con i beni restanti dopo i suddetti trasferimenti

### **Descrizione dell'unità immobiliare costituente il lotto 5**

**L'unità oggetto di valutazione**, coincide con l'unità catastale al Foglio n. 40, particella n. 498/sub 5, puntualmente individuata al paragrafo 3, punto 3.5; costituisce un appartamento a cui si accede dal pianerottolo di partenza della scala interna che collega con il livello superiore.

#### **Caratteristiche generali**

DESTINAZIONE: ABITAZIONE

VIA VITTORIO VENETO n° civico 37 (interno 1)

PIANO PRIMO (H. netta interna ml. 2,80).

Appartamento composto da n° 5,5 vani catastali (2 camere da letto, soggiorno, cucina-pranzo con annesso ripostiglio, w.c.), che si sviluppano intono ad un ampio disimpegno ubicato in posizione centrale; la superficie utile complessiva è di circa mq. 101,50, oltre mq. 32,60 di S.N.R (balconi).

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA**

Tramezzi in mattoni forati. Pavimento in piastrelle di tipo comune. Pareti intonacate e tinteggiate. Pareti cucina e bagno rivestite con piastrelle in ceramica del tipo



comune. Porta d'ingresso capo scala in legno e porte interne in legno tamburato.  
Infissi esterni in metallo con avvolgibili in plastica.

### **Giudizio finale**

Lo stato conservativo del bene può ritenersi mediocre.

### **LOTTO N° 6**

#### **5.6 Unità immobiliare - Abitazione**

**Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 1° - int. 2**

**L'unità oggetto di valutazione**, coincide con l'unità catastale al Foglio n. 40, particella n. 498/sub 6, puntualmente individuata al paragrafo 3, punto 3.6; costituisce un appartamento a cui si accede dal percorso comune esterno che si sviluppa su tutto il fronte sud del fabbricato.

Per la descrizione e le caratteristiche generali del fabbricato nel suo intero si rinvia a quanto già riferito nel precedente paragrafo "**LOTTO N° 5**".

#### **FOGLI O 40 Particella 498 sub.6**

DESTINAZIONE: ABITAZIONE

VIA VITTORIO VENETO n° civico 37 (interno 2)

PIANO PRIMO (H. netta interna ml. 2,80).

Appartamento composto da n° 5,5 vani catastali (2 camere da letto, soggiorno, cucina-pranzo con annesso ripostiglio esterno, w.c) con ingresso e disimpegno; la superficie utile complessiva è di mq. 106,10, oltre mq. 28,00 di S.N.R (balconi).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

Tramezzi in mattoni forati. Pavimento in piastrelle di tipo comune. Pareti intonacate e tinteggiate. Pareti cucina e bagno rivestite con piastrelle in ceramica del tipo comune. Porta d'ingresso (capo scala) in legno e porte interne in legno tamburato. Infissi esterni in metallo con avvolgibili in plastica.

### **Giudizio finale**



Lo stato conservativo del bene può ritenersi mediocre.

### **LOTTO N° 7**

#### **Unità immobiliare - Abitazione**

**Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 2° - int. 3**

L'unità oggetto di valutazione, coincide con l'unità catastale al Foglio n. 40, particella n. 498/sub 7, puntualmente individuata al paragrafo 3, punto 3.7; costituisce un appartamento a cui si accede dal pianerottolo di arrivo della scala interna che collega con il livello inferiore.

Per la descrizione e le caratteristiche generali del fabbricato nel suo intero si rinvia a quanto già riferito nel precedente paragrafo "LOTTO N° 5".

#### **FOGLIO 40 Particella 498 sub.7**

DESTINAZIONE: ABITAZIONE

VIA VITTORIO VENETO n° civico 37 (interno 3)

PIANO SECONDO - MANSARDA (H. media netta interna ml. 2,50).

Appartamento composto da n° 4,5 vani catastali (ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, w.c., n.2 camere da letto); la superficie utile complessiva di mq. 65,67, oltre mq. 5,17 di S.N.R (balconi).

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

Tramezzi in mattoni forati. Pavimento in piastrelle di tipo comune. Pareti intonacate e tinteggiate. Pareti cucina e bagno rivestite con piastrelle in ceramica del tipo comune. Porta d'ingresso (capo scala) in legno e porte interne in legno tamburato. Infissi esterni in metallo con avvolgibili in plastica.

#### **Giudizio finale**

Lo stato conservativo del bene può ritenersi mediocre.

### **LOTTO N° 8**

#### **Unità immobiliare - Abitazione**

**Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 2° - int. 4**





**L'unità oggetto di valutazione**, coincide con l'unità catastale al Foglio n. 40, particella n. 498/sub 8, puntualmente individuata al paragrafo 3, punto 3.8v; costituisce un appartamento a cui si accede a cui si accede dal pianerottolo di arrivo della scala interna che collega con il livello inferiore.

Per la descrizione e le caratteristiche generali del fabbricato nel suo intero si rinvia a quanto già riferito nel precedente paragrafo "**LOTTO N° 5**".

### **FOGLIO 40 Particella 498 sub.8**

DESTINAZIONE: ABITAZIONE

VIA VITTORIO VENETO n° civico 37 (interno 4)

PIANO SECONDO – MANSARDA (H. media netta interna ml. 2,50).

Appartamento composto da n° 3 vani catastali (ingresso, cucina-pranzo con annesso ripostiglio, w.c., camera da letto); la superficie utile complessiva di mq. 48,58, oltre mq. 4,37 di S.N.R (balconi).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

Tramezzi in mattoni forati. Pavimento in piastrelle di tipo comune. Pareti intonacate e tinteggiate. Pareti cucina e bagno rivestite con piastrelle in ceramica del tipo comune. Porta d'ingresso capo scala in legno e porte interne in legno tamburato. Infissi esterni in metallo con avvolgibili in plastica.

### **Giudizio finale**

Lo stato conservativo del bene può ritenersi mediocre.

### **LOTTO N° 9**

#### **Unità immobiliare - Abitazione**

**Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 2° - int. 5**

**L'unità oggetto di valutazione**, coincide con l'unità catastale al Foglio n. 40, particella n. 498/sub 9, puntualmente individuata al paragrafo 3, punto 3.9; costituisce un appartamento a cui si accede a cui si accede da un corridoio



comune che origina dal pianerottolo di arrivo della scala interna che collega con il livello inferiore.

Per la descrizione e le caratteristiche generali del fabbricato nel suo intero si rinvia a quanto già riferito nel precedente paragrafo “**LOTTO N° 5**”.

### **FOGLIO 40 Particella 498 sub.9**

DESTINAZIONE: ABITAZIONE

VIA VITTORIO VENETO n° civico 37 (interno 5)

PIANO SECONDO -MANSARDA (H. media netta interna ml. 2,50).

Appartamento composto da n° 4,5 vani catastali (ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, w.c., ripostiglio); la superficie utile complessiva di mq. 68,07, oltre mq. 4,37 di S.N.R (balconi).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

Tramezzi in mattoni forati. Pavimento in piastrelle di tipo comune. Pareti intonacate e tinteggiate. Pareti cucina e bagno rivestite con piastrelle in ceramica del tipo comune. Porta d'ingresso (capo scala) in legno e porte interne in legno tamburato. Infissi esterni in metallo con avvolgibili in plastica.

### **Giudizio finale**

Lo stato conservativo del bene può ritenersi mediocre.

\*\*\*

## **6. SERVITU' - VINCOLI – ONERI GRAVANTI SUI BENI**

Trattandosi di unità catastali appartenenti a fabbricati di maggiori dimensioni suddivisi in sub, sono costituite le reciproche servitù derivanti dalla vendita frazionata d'immobile per la comunione di muri, delle aree comuni, scala, delle reti tecnologiche e degli impianti comuni.

Formalità, vincoli ed oneri derivanti dagli atti di provenienza.

Non è stata accertata l'esistenza di regolamenti condominiali.

\*\*\*



## 7. POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Gli immobili oggetto di valutazione risultano facenti parte di unità di maggiore dimensioni; verificate le vigenti normative, urbanistiche e tecniche vigenti nel comune di Montecalvo Irpino (AV), in considerazione di eventuali ampliamenti, attualmente per gli stessi sono possibili solo lavori di manutenzione (ordinaria o straordinaria) anche con modifiche alle destinazioni d'uso.

\*\*\*

## 8. OCCUPAZIONE - DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Si è accertato quanto appresso.

### ✓ LOTTO N° 1

#### Unità immobiliare - Commerciale e deposito interrato

#### Piazza Carmine nn. 17/18 - Via Dietro Corte n. 33

Riferimenti catastali: Foglio n. 28 – particella n. 708/sub 2

Appare dismesso ed in stato di abbandono con le seguenti precisazioni.

La zona con entrata dal civico 17 di piazza Carmine, a cui accede tramite una porta/vetrina in ferro con saracinesca esterna, il tutto in pessime condizioni, nella quale sono potuto entrare con l'intervento del Sig.

in possesso della chiave, risulta occupata lungo le pareti e nelle zone centrali da scaffali contenenti materiale di ferramenta e per la quasi totalità del pavimento da materiale alla rinfusa che di fatto ostacola l'accesso.

Non è stato possibile accedere dal civico via Dietro Corte n. 33, per mancanza delle chiavi.

La zona con entrata dal civico 18, a cui accede tramite un portoncino due ante in alluminio di buona fattura ed in ottimo stato, nella quale sono potuto entrare con intervento della Sig.ra in possesso della chiave, risulta



occupata da materiali vari e da elementi di arredo (tipo domestico); porzioni delle pareti e del soffitto sono rivestite con elementi di cartone (contenitori di uova), usati abitualmente per l'insonorizzazione degli ambienti. Mediante una scala interna si accede al piano seminterrato; risulta occupato da materiale alla rinfusa di diversa natura in stato di abbandono.



## **LOTTO 2**

### **Unità immobiliare - Commerciale**

**Via Roma n. 23 – P.T.**

È in essere un contratto di locazione intestato \_\_\_\_\_ registrato presso l'Ufficio delle entrate delle Entrate di Ariano irpino in data 07/08/2000 al n°. 248 mod. 3, di durata annuale con tacito rinnovo di anno in anno salvo richiesta di rilascio; il canone mensile è di £. 700.000 (settecentomila/00) pari ad €. 361,52 (trecentosessantuni/52) oltre IVA di IVA; per attività di "deposito e vendita mobili".

L'unità immobiliare risulta utilizzata con entrata dal civico 25 di via Roma, tramite un portoncino due ante in alluminio di buona fattura ed in buono stato, nella quale sono potuto entrare con intervento del Sig. \_\_\_\_\_ in possesso della chiave.

La stessa unità risulta occupata da materiali ed elementi di arredo in esposizione.



### **LOTTO N° 3**

#### **Unità immobiliare - Commerciale**

##### **Via Roma n. 25 – P. 1° - int. 1**

Riferimenti catastali: Foglio n. 28 – particella n. 1007/sub 4

È disposta al piano primo fuori terra; vi si accede dal vano scala condominiale tramite una porta di caposcala. L'accesso mi è stato consentito con l'intervento del Sig. \_\_\_\_\_ in possesso della chiave. Sia la zona indicata nei grafici come "esposizione" che il retrostante "deposito" sono da ritenersi liberi da ingombri in quanto presenti, in stato di abbandono, pochi elementi di modeste dimensioni facilmente rimovibili.

### **LOTTO N° 4**

#### **Unità immobiliare - Deposito**

##### **Via Roma n. 25 – P. 3° - int. 4**

Riferimenti catastali: Foglio n. 28 – particella n. 1007/sub 7

È disposta al piano terzo fuori terra; vi si accede dal vano scala condominiale tramite una porta di caposcala. L'accesso mi è stato possibile in quanto il portoncino era aperto.

Il locale è da ritenersi libero da ingombri in quanto sono presenti, in stato di abbandono, pochi elementi di modeste dimensioni facilmente rimovibili.

### **LOTTO N° 5**

#### **5.5 Unità immobiliare - Abitazione**

##### **Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 1° - int. 1**

È disposta al piano primo fuori terra; vi si accede dal vano scala condominiale tramite una porta di caposcala. L'accesso mi è stato possibile con intervento del Sig. \_\_\_\_\_ in possesso della chiave.

Il locale non è da ritenersi libero da ingombri in quanto sono presenti, in stato di abbandono, elementi di arredo e materiale vario.

### **LOTTO N° 6**

#### **5.6 Unità immobiliare - Abitazione**

##### **Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 1° - int. 2**



È disposta al piano primo fuori terra; vi si accede dal passaggio esterno su fronte sud (balcone-bene comune non censibile) tramite un portone. L' accesso mi è stato possibile con intervento del Sig. in possesso della chiave.

Il locale non è da ritenersi libero da ingombri in quanto sono presenti, in stato di abbandono, elementi di arredo e materiale vario.

### **LOTTO N° 7**

#### **Unità immobiliare - Abitazione**

**Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 2° - int. 3**

È disposta al piano secondo (mansarda); vi si accede dal vano scala condominiale tramite una porta di caposcala. L' accesso mi è stato possibile con intervento del Sig. in possesso della chiave.

Il locale non è da ritenersi libero da ingombri in quanto sono presenti, in stato di abbandono, elementi di arredo e materiale vario.

### **LOTTO N° 8**

#### **Unità immobiliare - Abitazione**

**Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 2° - int. 4**

È disposta al piano secondo (mansarda); vi si accede dal vano scala condominiale tramite una porta di caposcala. L' accesso mi è stato possibile con intervento del Sig. in possesso della chiave.

Il locale non è da ritenersi libero da ingombri in quanto sono presenti, in stato di abbandono, elementi di arredo e materiale vario.

### **LOTTO N° 9**

#### **Unità immobiliare - Abitazione**

**Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 2° - int. 5**

È disposta al piano secondo (mansarda); vi si accede dal vano scala condominiale tramite una porta di caposcala. L' accesso mi è stato possibile con intervento del Sig. in possesso della chiave.

Il locale non è da ritenersi libero da ingombri in quanto sono presenti, in stato di abbandono, elementi di arredo e materiale vario.

\*\*\*



## 9. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Lo scopo dell'incarico richiestami è "...**aggiorni il valore di stima, risalente al 1998....**" rispetto alla precedente valutazione, di cui si confermano le valutazioni generali e metodologiche, esplicitata dallo scrivente quale consulente tecnico d'ufficio nel fallimento (R.F. 353 – TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO), e depositata nel marzo 1998, al fine di determinare il più probabile valore di mercato o valore venale che hanno attualmente i beni in esame, innanzi elencati consistenti esclusivamente in immobili – fabbricati al fine di determinare il prezzo al quale gli stessi potranno essere proposti in vendita.

In generale un qualsiasi bene, potendo essere considerato sotto più aspetti economici, può assumere altrettanti valori di stima.

Per giungere al giudizio di stima dovranno essere previsti prezzi di mercato, quantità prodotte e quantità impiegate nel processo produttivo in cui interviene il bene da stimare. Pertanto, relativamente allo stesso del bene, si potranno avere vari aspetti economici che in condizione di equilibrio tendono ad identificarsi con il prezzo di mercato.

Relativamente ai beni immobili le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono:

- la situazione dell'immobile;
- le caratteristiche della zona;
- le caratteristiche costruttive dell'immobile;
- lo stato di conservazione;
- la vetustà;
- la consistenza;
- la situazione di mercato.

### **Il mercato. Situazione della domanda e dell'offerta. Considerazioni generali.**

Negli ultimi anni le offerte di immobili (sia con destinazione abitativa che commerciale) nel comune di Montecalvo Irpino, confermando l'andamento in atto già a partire 1998, data della precedente stima, sono sensibilmente aumentate sempre a causa di una serie contingente di fattori tra i quali il principale è da identificarsi nella presenza di un numero di alloggi notevolmente



superiore al numero di famiglie residenti e ad un numero di locali utilizzabili per attività commerciali superiore alla richiesta di mercato.

Ciò dovuto alla emigrazione ancora maggiormente accentuatasi negli ultimi anni.

In conseguenza a quanto innanzi le domande di acquisto sono in costante diminuzione, tanto da scendere a livelli bassissimi.

Tale la situazione generale ha determinato in senso generale un ulteriore forte ridimensionamento, rispetto 1998, dei prezzi.

### **Criteri di stima.**

Per quanto attiene il metodo di stima dei beni immobili, richiamando e confermando quello della precedente mia perizia, e da escludersi che possa applicarsi il metodo analitico in quanto la situazione di mercato è ancora tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Procederò quindi alla stima dei beni immobili con il:

#### METODO N° 1 "costo di produzione deprezzato"

Individuazione del costo che un imprenditore dovrebbe affrontare oggi per riprodurre un edificio di utilità pari a quello oggetto della stima.

#### METODO N° 2 "metodo sintetico"

Si esplica in due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tali metodi ho effettuato una serie di accertamenti circa:

- ✓ il costo di costruzione attuale;
- ✓ compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenuti in tempi recenti;
- ✓ ho richiesto i prezzi in zona presentandomi come possibile acquirente;

I valori accertati li ho riferiti all'unità di consistenza che per gli immobili, secondo del metodo di stima applicato, è il metro quadrato.

Tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato i diversi beni immobili che sono compresi nella massa attiva.





Nella costruzione di questa serie ho escluso tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

### **2.3. Valori di riferimento.**

#### **• Costo di costruzione.**

Per gli immobili oggetto della stima presentando tutti caratteristiche costruttive di tipo normale e del tutto simili si adotterà un costo di costruzione, comprensivo dell'incidenza del suolo e dei diritti sulle parti comuni, di:

**€/mq 815/00** (ottocentoquidici/00), per quelli a destinazione abitativa;

**€/mq 700/00** (settecento/00), per quelli a destinazione commerciale – deposito.

Per ottenere il valore venale si applicheranno coefficienti di correzione che tengono conto dell'età, della qualità e dello stato di conservazione del fabbricato da stimare.

Tale coefficiente, richiamando per analogia di applicazione la L. 392/1978, sono così determinati:

#### **Vetustà.**

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello della costruzione dell'immobile stabilito nel modo seguente:

a) 1% per i successivi quindici anni;

b) 0,50% per gli ulteriori trenta anni.

**Per i lotti 2 – 3 – 4, anno di costruzione 1983, coefficiente pari a 0,745;**

**Per il lotto 1, mediocre, anno di costruzione 1965 coefficiente pari a 0,655.**

**Per i lotti 5 - 6- 7 – 8 - 9, anno di costruzione 1972, coefficiente pari a 0,690;**

#### **Stato di conservazione e manutenzione.**

Dalla valutazione diretta a vista, meglio specificato nei paragrafi precedenti si assumono i seguenti coefficienti:

**per i lotti 1 – 3 – 4, scadente, coefficiente pari a 0.60;**

**per il lotto 2 – 5 – 6 – 7 – 8 - 9, mediocre, coefficiente pari a 0,80.**

#### **Prezzi compravendita.**



Attraverso dati assunti da varie fonti di informazioni per immobili in zona centrale e con destinazione commerciale si ritiene ai fini della stima di prendere come valori di riferimento quelli della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2019 – Semestre uno, e tenendo conto di tutti i fattori intrinseci dei beni oggetto di stima nonché delle condizioni estrinseche sia territoriali che del mercato, i valori unitari €/mq sono stati come appresso definiti.

**per i lotti 1 – 2 – 3,**

Unità immobiliare destinate contestualmente per una porzione a negozio e la restante a magazzino si è ritenuto fare la media dei valori desumibili dalla tabella appresso riportata

ZONA: CENTRO URBANO

$$(\text{€/MQ } 400 + \text{€/MQ } 610) = \text{€/MQ } 505$$

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	400	470	L	1,5	2	L
Magazzini	Ottimo	470	540	L	1,9	2,3	L
Negozi	NORMALE	610	720	L	2,4	2,9	L
Negozi	Ottimo	720	810	L	2,9	3,5	L

**per il lotto 4,**

Unità immobiliare destinate magazzino

ZONA: CENTRO URBANO

**€/MQ 400**



## per il lotto 5 – 6 – 7 – 8 - 9

Unità immobiliare destinate ad abitazione

ZONA: PARTE PERIFERICA DEL CENTRO URBANO

€/MQ 410

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	410	500	L	1,9	2,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	500	560	L	2,2	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	420	500	L	1,7	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	420	L	1,4	1,8	L
Box	NORMALE	290	430	L	1,2	1,8	L
Ville e Villini	Ottimo	540	630	L	2,4	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	450	540	L	1,9	2,4	L

### Coefficiente di scopo

Tenuto conto dello scopo della stima si ritiene utile ridurre inoltre i valori stimati del 15% per garanzia d'asta.

### Coefficienti (validi per entrambi i metodi di stima)

Per la determinazione della superficie ponderata, per i locali tutti destinati ad attività commerciali con annessi accessori; si è proceduto considerando l'intera superficie calpestabile netta ponderando con opportuni coefficienti quelle accessorie; per quelli a destinazione abitativa l'intera superficie utile ponderando quelle accessorie al 60%.

Tenuto conto dello stato di conservazione si è ritenuto opportuno applicare il coefficiente in entrambi i metodi di stima

-----



# VALUTAZIONE DEI LOTTI

## METODO 1

### LOTTO 1

Unità immobiliare - Commerciale e deposito interrato

Piazza Carmine nn. 17/18 - Via Dietro Corte n. 33

AMBIENTE	LOCALI PRINCIPALI	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE
PIANO TERRA		mq	ponderazione	vetustà	conservazione
1	ZONA 1	42.14	1	0,655	0.60
2	ZONA 2	29.52	1		
3	WC	7.20	1		
TOTALE (A)		78.86			
PIANO SOTTOSTRADA					
4	ACCESSORIO NEGOZIO	115.72	0.80		
TOTALE (B)		115.72			
TOTALE (A) + (B)		194.58			

Valutazione - Metodo N° 1 "costo di produzione deprezzato"

- a) Superficie ponderata mq. 171,00  $(78,86 * 1 + 115,72 * 0,80) = \text{mq. } 171,436$   
b) costo di costruzione di €/mq 700/00 (settecento/00)  
c) coefficiente vetustà 0,655  
d) Coefficiente conservazione 0,60  
e) Coefficiente di scopo 0,85  
CALCOLO VALORE (a. \* b. \* c. \* d. \* e.)

LOTTO N° 1 VALORE DI STIMA € 39.985,79

### LOTTO 2

Unità immobiliare - Commerciale

Via Roma n. 23 – P.T.

AMBIENTE	LOCALI PRINCIPALI	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE
		mq	ponderazione	vetustà	conservazione
1	NEGOZIO	157.63	1	0,745	0.80
2	DEPOSITO	54.76	1		
3	UFFICIO	29.23	1		
TOTALE (A)		241.62			
4	PORTICO	40.00			
TOTALE (B)		40.00	0.60		
TOTALE (A) + (B)		281.63			

Valutazione - Metodo N° 1 "costo di produzione deprezzato"

a) Superficie ponderata mq. **273.00** (241,62 \* 1 + 40,00 \* 0.60) = mq. 273.62  
 b) costo di costruzione di **€/mq 700/00** (settecento/00)  
 c) coefficiente vetustà **0,745**  
 d) Coefficiente conservazione **0,80**  
 e) Coefficiente di scopo **0,85**  
**CALCOLO VALORE (a. \* b. \* c. \* d. \* e.)**

**LOTTO N° 2 VALORE DI STIMA € 96.811,26**

## **LOTTO 3**

### **Unità immobiliare - Commerciale**

**Via Roma n. 25 – P. 1° - int. 1**

AMBIENTE	LOCALI PRINCIPALI	SUPERFICIE mq	COEFFICIENTE ponderazione	COEFFICIENTE vetustà	COEFFICIENTE conservazione
1	SALA ESPOSIZIONE	167.88	1	0,745	0.60
2	DEPOSITO	68.70	1		
<b>TOTALE (A)</b>		<b>236.58</b>			
3	TERRAZZO ESCLUSIVO	57.54	0.60		
4	BALCONE	12.77	0.60		
<b>TOTALE (B)</b>		<b>70.31</b>			
<b>TOTALE (A) + (B)</b>		<b>306.89</b>			

### **Valutazione - Metodo N° 1 “costo di produzione deprezzato”**

a. Superficie ponderata mq. **292,00** (236,58 \* 1 + 70,31 \* 0.60) =mq. 292,82  
 b. costo di costruzione di **€/mq 700/00** (settecento/00)  
 c. coefficiente vetustà **0,745**  
 d. Coefficiente conservazione **0,60**  
 e. Coefficiente di scopo **0,85**  
**CALCOLO VALORE (a. \* b. \* c. \* d. \* e.)**

**LOTTO N° 3 VALORE DI STIMA € 77.661,78**



## LOTTO 4

### Unità immobiliare - Deposito

Via Roma n. 25 – P. 3° - int. 4

AMBIENTE	LOCALI PRINCIPALI	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE
		mq	ponderazione	vetustà	conservazione
1	DEPOSITO	116.40	1	0,745	0.60
	<b>TOTALE (A)</b>	<b>116.40</b>			
2	TERRAZZO ESCLUSIVO	99.00	0.60		
	<b>TOTALE (B)</b>	<b>99.00</b>			
	<b>TOTALE (A) + (B)</b>	<b>215.40</b>			

### Valutazione - Metodo N° 1 “costo di produzione deprezzato”

- a) Superficie ponderata mq. **195,00** (116,40 \* 1 + 99,00 \* 0.60) = mq. 195,60  
b) costo di costruzione di **€/mq 815/00** (ottocentoquidici/00)  
c) coefficiente vetustà **0,745**  
d) Coefficiente conservazione **0,60**  
e) Coefficiente di scopo **0,85**  
**CALCOLO VALORE (a. \* b. \* c. \* d. \* e.)**

**LOTTO N° 4 VALORE DI STIMA € 51,863,18**

## LOTTO 5

### Unità immobiliare - Abitazione

Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 1° - int. 1

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE
		mq	ponderazione	vetustà	conservazione
1	Abitazione – Sup. Utile	101,50	1	0,69	0.60
	<b>TOTALE (A)</b>	<b>101,50</b>			
2	Abitazione – Sup. Non Res.	32,60	0.60		
	<b>TOTALE (B)</b>	<b>32,60</b>			
	<b>TOTALE (A) + (B)</b>	<b>134,10</b>			

### Valutazione - Metodo N° 1 “costo di produzione deprezzato”

- a. Superficie ponderata mq. **121,00** (101,50 \* 1 + 32,60 \* 0.60) = mq. 121,06  
a. costo di costruzione di **€/mq 815/00** (ottocentoquidici/00)  
b. coefficiente vetustà **0,69**  
c. Coefficiente conservazione **0,80**  
d. Coefficiente di scopo **0,85**  
**CALCOLO VALORE (a. \* b. \* c. \* d. \* e.)**

**LOTTO N° 5 VALORE DI STIMA € 46.270,16**

## LOTTO 6

### Unità immobiliare - Abitazione

Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 1° - int. 2

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE
		mq	ponderazione	vetustà	conservazione
1	Abitazione – Sup. Utile	106,00	1	0,69	0,60
	<b>TOTALE (A)</b>	<b>106,00</b>			
2	Abitazione – Sup. Non Res.	28,00	0,60		
	<b>TOTALE (B)</b>	<b>28,000</b>			
	<b>TOTALE (A) + (B)</b>	<b>134,00</b>			

### Valutazione - Metodo N° 1 “costo di produzione deprezzato”

- e. Superficie ponderata mq. **122,00**  $(106,00 * 1 + 28,000 * 0,60) = \text{mq. } 122,80$   
b. costo di costruzione di **€/mq 815/00** (ottocentoquidici/00)  
f. coefficiente vetustà **0,69**  
g. Coefficiente conservazione **0,80**  
h. Coefficiente di scopo **0,85**  
**CALCOLO VALORE (a. \* b. \* c. \* d. \* e.)**

**LOTTO N° 6 VALORE DI STIMA € 46.652,56**

## LOTTO 7

### Unità immobiliare - Abitazione

Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 2° - int. 3

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE
		mq	ponderazione	vetustà	conservazione
1	Abitazione – Sup. Utile	65,60	1	0,69	0,60
	<b>TOTALE (A)</b>	<b>65,60</b>			
2	Abitazione – Sup. Non Res.	5,20	0,60		
	<b>TOTALE (B)</b>	<b>5,20</b>			
	<b>TOTALE (A) + (B)</b>	<b>134,00</b>			

### Valutazione - Metodo N° 1 “costo di produzione deprezzato”

- i. Superficie ponderata mq. **68,00**  $(65,60 * 1 + 5,20 * 0,60) \text{ mq. } 68,72$   
c. costo di costruzione di **€/mq 815/00** (ottocentoquidici/00)  
j. coefficiente vetustà **0,69**  
k. Coefficiente conservazione **0,80**  
l. Coefficiente di scopo **0,85**  
**CALCOLO VALORE (a. \* b. \* c. \* d. \* e.)**

**LOTTO N° 7 VALORE DI STIMA € 26.003,06**

## LOTTO 8

### Unità immobiliare - Abitazione

Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 2° - int. 4

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE
		mq	ponderazione	vetustà	conservazione
1	Abitazione – Sup. Utile	48,60	1	0,69	0,60
	<b>TOTALE (A)</b>	<b>48,60</b>			
2	Abitazione – Sup. Non Res.	4,40	0,60		
	<b>TOTALE (B)</b>	<b>4,40</b>			
	<b>TOTALE (A) + (B)</b>	<b>53,00</b>			

### Valutazione - Metodo N° 1 “costo di produzione deprezzato”

m. Superficie ponderata mq.	51,00	(48,60 * 1 + 4,40 * 0,60) = mq. 51,24
d. costo di costruzione di	€/mq 815/00	(ottocentoquidici/00)
n. coefficiente vetustà	0,69	
o. Coefficiente conservazione	0,80	
p. Coefficiente di scopo	0,85	

CALCOLO VALORE (a. \* b. \* c. \* d. \* e.)

LOTTO N° 8 VALORE DI STIMA € 19.502,30

## LOTTO 9

### Unità immobiliare - Abitazione

Via Vittorio Veneto n. 37 - P. 2° - int. 5

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE
		mq	ponderazione	vetustà	conservazione
1	Abitazione – Sup. Utile	68,10	1	0,69	0,60
	<b>TOTALE (A)</b>	<b>68,10</b>			
2	Abitazione – Sup. Non Res.	4,40	0,60		
	<b>TOTALE (B)</b>	<b>4,40</b>			
	<b>TOTALE (A) + (B)</b>	<b>53,00</b>			

### Valutazione - Metodo N° 1 “costo di produzione deprezzato”

q. Superficie ponderata mq.	70,00	(68,10 * 1 + 4,40 * 0,60) = mq. 70,74
e. costo di costruzione di	€/mq 815/00	(ottocentoquidici/00)
r. coefficiente vetustà	0,69	
s. Coefficiente conservazione	0,80	
t. Coefficiente di scopo	0,85	

CALCOLO VALORE (a. \* b. \* c. \* d. \* e.)

LOTTO N° 9 VALORE DI STIMA € 26.767,86



**QUADRO RIEPILOGATIVO METODO DI STAIMA 1**

LOTTO		SUP. PONDERATA	COSTO C.	VETUSTA'	CONSERVAZIONE	SCOPO	VALORE DI STIMA
			€/MQ				
1	Comm./deposito	171,00	700,00	0,655	0,6	0,85	39.985,79
2	Comm./deposito	273,00	700,00	0,745	0,8	0,85	96.811,26
3	Comm./deposito	292,00	700,00	0,745	0,6	0,85	77.661,78
4	deposito	195,00	700,00	0,745	0,6	0,85	51.863,18
5	abitazione	121,00	815,00	0,69	0,8	0,85	46.270,16
6	abitazione	122,00	815,00	0,69	0,8	0,85	46.652,56
7	abitazione	68,00	815,00	0,69	0,8	0,85	26.003,06
8	abitazione	51,00	815,00	0,69	0,8	0,85	19.502,30
9	abitazione	70,00	815,00	0,69	0,8	0,85	26.767,86 €

**VALUTAZIONE DEI LOTTI****METODO 2**

Applicando i valori ed i coefficienti come definiti nei paragrafi precedenti si ottengono i valori riportati nella seguente tabella.

**QUADRO RIEPILOGATIVO METODO DI STIMA 2**

LOTTO	UBICAZIONE	CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	VALORE DI MERCATO	CONSERVAZIONE	SCOPO	VALORE DI STIMA
1	P. Carmine	C1	Com./deposito	171,00	505,00 €	0,6	0,85	44.041,05 €
2	V. Roma	C1	Com./deposito	273,00	505,00 €	0,8	0,85	93.748,20 €
3	V. Roma	C1	Com./deposito	292,00	505,00 €	0,6	0,85	75.204,60 €
4	Vi. Roma	C2	deposito	195,00	400,00 €	0,6	0,85	39.780,00 €
5	C. Vitt. E.	A3	abitazione	121,00	410,00 €	0,8	0,85	33.734,80 €
6	C. Vitt. E.	A3	abitazione	122,00	410,00 €	0,8	0,85	34.013,60 €
7	C. Vitt. E.	A3	abitazione	68,00	410,00 €	0,8	0,85	18.958,40 €
8	C. Vitt. E.	A3	abitazione	51,00	410,00 €	0,8	0,85	14.218,80 €
9	C. Vitt. E.	A3	abitazione	70,00	410,00 €	0,8	0,85	19.516,00 €

**10. CONCLUSIONI**

Tenuto conto di tutto quanto innanzi riferito si può concludere che il valore da attribuire ad ogni lotto è quello determinato dalla media di quelli definiti con ogni singolo metodo di stima.

Quanto innanzi è esplicitato nella seguente tabella.



LOTTO	DESTINAZIONE	METODO DI STIMA 1	METODO DI STIMA 2	MEDIA VALORI	VALORE DEFINITIVO
		VALORE	VALORE	VALORE ATTRIBUITO	IN CIFRA TONDA
1	Com./deposito	39.985,79 €	44.041,05 €	42.013,42 €	42.000,00 €
2	Com./deposito	96.811,26 €	93.748,20 €	95.279,73 €	95.200,00 €
3	Com./deposito	77.661,78 €	75.204,60 €	76.433,19 €	76.400,00 €
4	deposito	51.863,18 €	39.780,00 €	45.821,59 €	45.800,00 €
5	abitazione	46.270,16 €	33.734,80 €	40.002,48 €	40.000,00 €
6	abitazione	46.652,56 €	34.013,60 €	40.333,08 €	40.300,00 €
7	abitazione	26.003,06 €	18.958,40 €	22.480,73 €	22.400,00 €
8	abitazione	19.502,30 €	14.218,80 €	16.860,55 €	16.800,00 €
9	abitazione	26.767,86 €	19.516,00 €	23.141,93 €	23.100,00 €

## 11. PRECISAZIONI

11.1. Lo scrivente CTU, produce spontaneamente in relazione alla programmazione delle future ordinanze di vendita, gli ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) che, in uno con i moduli di presentazione, sono stati elaborati dallo scrivente CTU, ed inviati al competente Ufficio della Regione Campania e che si allegano alla presente. (allegato n° 11).

11.2. Tenuto conto riferito nei paragrafi precedenti per gli immobili facenti parte della massa oggetto di stima, a meno di quello in piazza Carmine (**LOTTO 1 - n. 708 sub2 - negozio e accessori negozio Ps-T**), per gli altri seguenti lotti sono rilevate le seguenti circostanze.

### LOTTI 2 – 3 – 4

#### **FABBRICATO ALLA VIA ROMA**

Presenta difformità rispetto alle Concessioni Edilizie (la prima dell'anno 1983) e successive per le quali non risulta presentata al comune di Montecalvo Irpino alcuna richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Riferimenti catastale: foglio 28

n. 1007 sub 3	negozio
n. 498 sub 4	negozio
n. 498 sub 7	locale deposito

### **LOTTI 5 – 6 – 7 – 8 – 9**

#### **FABBRICATO ALLA VIA VITTORIO VENETO (Località Piano Mancino)**

Riferimenti catastale: foglio 28

n. 498 sub 5	abitazione
n. 498 sub 6	abitazione
n. 498 sub 7	abitazione
n. 498 sub 8	abitazione
n. 498 sub 9	abitazione

presenta difformità sostanziali rispetto alle Concessioni Edilizie (la prima dell'anno 1970) per le quali non risulta presentata al comune di Montecalvo Irpino alcuna richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria.

E' necessaria al fine della vendita procedere alla regolarizzazione urbanistica secondo quanto stabilito dal TESTO UNICO DELL'EDILIZIA - DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e ss.mm.ii..

Per tale motivo si ritiene di applicare ai singoli lotti un **coefficiente di deprezzamento pari al 8 %** che include tutte le operazioni necessarie per regolarizzare gli immobili, incluse sanzioni amministrative, imposte e bolli per complessive e l'onorario di un professionista abilitato.

La tabella definitiva dei valori a base d'aste è la seguente.

LOTTO	DESTINAZIONE	VALORE IN CIFRA TONDA	VALORE DEPREZZATO (5%)	VALORE BASE D'ASTA
1	commerciale -deposito	42.000,00 €	0,00 €	42.000,00 €
2	commerciale -deposito	95.200,00 €	7.616,00 €	87.584,00 €
3	commerciale -deposito	76.400,00 €	6.112,00 €	70.288,00 €
4	commerciale -deposito	45.800,00 €	3.664,00 €	42.136,00 €
5	abitazione	40.000,00 €	3.200,00 €	36.800,00 €
6	abitazione	40.300,00 €	3.224,00 €	37.076,00 €
7	abitazione	22.400,00 €	1.792,00 €	20.608,00 €
8	abitazione	16.800,00 €	1.344,00 €	15.456,00 €
9	abitazione	23.100,00 €	1.848,00 €	21.252,00 €

\*Lotto non interessato dal deprezzamento.

Tanto ad espletamento dell'incarico.

Casalbore, 25/03/2020

IL TECNICO  
Arch. Nicola Pacifico



## ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTI NN°: 1-2-3-4-5-6-7-8-9
2. ISPEZIONE IPOTECARIE LOTTI NN°: 1-2-3-4
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTI NN°: 1-2-3-4-5-6-7-8-9
4. DOCUMENTAZIONE GRAFICA LOTTI NN°: 1-2-3-4
5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N. 1
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N. 2
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N. 3
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N. 4
9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTI N. 5-6-7-8-9
10. CONTRATTO DI FITTO LOTTO N. 2
11. APE LOTTI NN°: 1-2-3-4-5-6-7-8-9
12. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

Casalbore, 25/03/2020

IL TECNICO  
Arch. Nicola Pacifico

