



# TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 65/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa PALLADINO Michela

CUSTODE:

Dott.ssa SARNO Simona

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**LUIGI SPINA GEOMETRA**

CF:SPNLGU67T02A509M

con studio in ATRIPALDA (AV) VIA MARINO CARACCIOLO, 78

telefono: 0825625683

fax: 0825625683

email: studiospina@tin.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2016

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CERVINARA Via dei Monti 5, frazione Trescine, della superficie commerciale di **52,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello (piano terra). Vi si accede da Via dei Monti e dal cortile comune interno al fabbricato del quale fa parte. E' divisa in 7 ambienti intercomunicanti di modeste dimensioni: ingresso/disimpegno da Via dei Monti, ingresso/cucina dal cortile comune, 2 camere da letto, soggiorno, bagno e ripostiglio sottoscala. Fatta eccezione per la camera da letto su Via dei Monti, tutti gli ambienti hanno una scarsa illuminazione ed aereazione naturale (in alcuni è del tutto assente). Lo stato conservativo generale di pareti, intonaci, pitturazione, infissi, ecc. è buono (alcune criticità sono riportate nelle schede specifiche).

Certificato di collaudo statico: non presente.

Certificato di agibilità: non presente.

A.P.E. (Attestato di prestazione energetica): non presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 2,95 (ad eccezione di bagno e rip. sottoscala). Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1151 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Monti, 5, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ex particella 473 sub 3.

Coerenze: da Nord procedendo in senso orario, l'unità confina con: cortile comune in catasto particella 291, con u.i. foglio 13 particella 1151 sub 4 in ditta catastale omissis, con unità foglio 13 particella 595 ente urbano e promiscuo e con Via Dei Monti.

Gli attuali dati di classamento sono stati attribuiti a seguito della variazione catastale (pratica DOCFA) predisposta dallo scrivente il 6/10/2016 prot. AV0113728 e sottoscritta dal custode nominato, giusta autorizzazione del creditore procedente nell'udienza del 4/10/2016.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>52,08 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 28.062,17</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 25.255,95</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>02/12/2016</b>          |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo. La detenzione è iniziata dal 20/04/2009 (stabilita attraverso certificato di residenza storico). Gli occupanti sono un nucleo familiare a se stante composto dal figlio dei debitori esecutati, dalla compagna e da 2 figli minori. **La giusta indennità di occupazione per l'immobile, all'esito della consultazione delle stesse fonti utilizzate per la stima del valore di mercato, può essere indicata in Euro 220,00 mensili (Euro duecentoventi/00 mensili).**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/07/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 73 di repertorio, trascritta il 15/09/2011 a Avellino ai nn. 16304/13344, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 1/1.

pignoramento, stipulata il 19/02/2016 a firma di Tribunale di Avellino ai nn. 644/2016 di repertorio, trascritta il 01/04/2016 a Avellino ai nn. 5339/4422, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 1/1.

pignoramento, stipulata il 21/03/2016 a firma di Tribunale di Avellino ai nn. 970/2016 di repertorio, trascritta il 06/04/2016 a Avellino ai nn. 5579/4621, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 100/100. .

Si procede per il recupero della somma di Euro 17.553,15 oltre interesse e spese maturate e maturande. Trattasi del pignoramento a seguito del quale è stata avviata la procedura oggetto del presente elaborato.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|   |               |
|---|---------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€ 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€ 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€ 0,00</b> |
| Ulteriori avvertenze:   |               |

Diritto di comunione al cortile interno al fabbricato, riportato in planimetria (Cfr. titolo di proprietà allegato).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 25/09/1996), con atto stipulato il 25/09/1996 a firma di Avv. Mario Iannella Notaio in Benevento (BN) ai nn. 248142/45175 di repertorio, registrato il 11/10/1996 a Benevento (BN) ai nn. 3673 vol. 37, trascritto il 08/11/1996 a Avellino ai nn. 13020/11313, in forza di atto di donazione.

Trattasi di donazione paterna. Descrizione come da atto: porzione di fabbricato alla Via Dei Monti, composta da due vani, gabinetto e corridoio a piano terra, in catasto alla partita 2385 foglio 13 particella 473 sub 3. Pervenuto al donante in virtù di successione della moglie apertasi il 1/7/1983 reg.ta ad Avellino al n. 26 vol. 463. In relazione alla legge 47/85, in atto si dichiara che la costruzione in oggetto è stata iniziata in data anteriore all'1/9/1967.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/07/1983 fino al 25/09/1996), in forza di denuncia di successione.  
Successione della moglie omissis apertasi il 1/7/1983.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

#### **N. 1 - Nessun titolo abilitativo .**

Come si evince dal titolo di provenienza, l'edificazione risale a data antecedente l'1/9/1967. Per l'immobile non è mai stato rilasciato alcun provvedimento abilitativo da parte del Comune di Cervinara, né sono mai state inoltrate dalla proprietà S.C.I.A, D.I.A. e/o altre pratiche edilizie (Cfr. attestato del 7/7/2016 al firma del responsabile del settore tecnico comunale ed allegato al presente elaborato). Certificato di collaudo statico e certificato di agibilità non presenti.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera 29/11/1975 n. 7230, l'immobile ricade in zona A - notevole interesse storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 3. Fino all'approvazione del Piano Regolatore Generale e del successivo piano particolareggiato esecutivo, nella zona A è vietata ogni nuova costruzione nelle aree libere. Per gli edifici esistenti sono consentite solo operazioni rivolte alla manutenzione ordinaria e straordinaria, con divieto di qualsiasi intervento che comporti modifiche progettive o volumetriche, in particolare modifiche ai prospetti sulle pubbliche vie e piazze o visibili dalle stesse. Dovranno essere conservati l'intonaco a stucco nei prospetti e le coperture a tetto con coppi ed embrici, mentre sarà vietato l'uso di marmo, travertino o pietra di trani nei prospetti, anche per realizzare ornate o parapetti. Le alberature d'alto fusto esistenti dovranno essere conservate, e, in caso di necessità, sostituite con altre di eguale essenza. Destinazioni d'uso consentite nella zona: residenziale e commerciale (Cfr. allegato completo).

Regolamento edilizio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 26/2/1975, approvata dalla sezione Provinciale del C.R.C. nella seduta del 12/3/1975 n. 9095,. Norme tecniche di attuazione ed indici: Cfr. stralcio norme allegato.

Piano stralcio assetto idrogeologico-rischio frana vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri in data 11 giugno 2015 e pubblicato sulla G.U. n. 187 del 13/8/2015.,

l'immobile ricade in zona RA - Area a rischio molto elevato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Cfr. allegato Norme Variante Piano stralcio dell'assetto idrogeologico dell'Autorità di bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno (pubblicate anche sul sito web dell'Ente). . Il Comune di Cervinara ricade nel bacino del fiume Volturno. Con "R4 - A rischio molto elevato", si individuano zone nelle quali per il livello di rischio presente, sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socio-economiche.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti. (normativa di riferimento: Decreto ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilascio della dichiarazione di conformità degli impianti, previa ispezioni visive e strumentali, da parte di professionista o installatore in possesso dei requisiti richiesti dalla citata normativa.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per ispezioni visive e strumentali sugli impianti, rilascio delle dichiarazioni di conformità, omni comprensivi di i.v.a e altri oneri come per legge.: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

BENI IN CERVINARA VIA DEI MONTI 5, FRAZIONE TRESCHINE

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CERVINARA Via dei Monti 5, frazione Trescine, della superficie commerciale di **52,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello (piano terra). Vi si accede da Via dei Monti e dal cortile comune interno al fabbricato del quale fa parte. E' divisa in 7 ambienti intercomunicanti di modeste dimensioni: ingresso/disimpegno da Via dei Monti, ingresso/cucina dal cortile comune, 2 camere da letto, soggiorno, bagno e ripostiglio sottoscala. Fatta eccezione per la camera da letto su Via dei Monti, tutti gli ambienti hanno una scarsa illuminazione ed aereazione naturale (in alcuni è del tutto assente). Lo stato conservativo generale di pareti, intonaci, pitturazione, infissi, ecc. è buono (alcune criticità sono riportate nelle schede specifiche).

Certificato di collaudo statico: non presente.

Certificato di agibilità: non presente.

A.P.E. (Attestato di prestazione energetica): non presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 2,95 (ad eccezione di bagno e rip. sottoscala). Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1151 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Monti, 5, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ex particella 473 sub 3.

Coerenze: da Nord procedendo in senso orario, l'unità confina con: cortile comune in catasto particella 291, con u.i. foglio 13 particella 1151 sub 4 in ditta catastale omissis, con unità foglio 13 particella 595 ente urbano e promiscuo e con Via Dei Monti.

Gli attuali dati di classamento sono stati attribuiti a seguito della variazione catastale (pratica DOCFA) predisposta dallo scrivente il 6/10/2016 prot. AV0113728 e sottoscritta dal custode nominato, giusta autorizzazione del creditore precedente nell'udienza del 4/10/2016.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



*Prospetto su Via dei Monti*



*Interno camera da letto*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Martino Valle Caudina (AV), Montesarchio (BN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea Cervinara (AV) e comuni limitrofi



Vista aerea zona Trescine / Via dei Monti

SERVIZI

|                        |             |                     |
|------------------------|-------------|---------------------|
| biblioteca             | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centrocommerciale      | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia                | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | mediocre    | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato       | mediocre    | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|         |          |                     |
|---------|----------|---------------------|
| autobus | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
|---------|----------|---------------------|

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |              |                     |
|---------------------------------|--------------|---------------------|
| livello di piano:               | mediocre     | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | mediocre     | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | scarso       | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | nella media  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella media  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi:                        | nella media  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

|   |                         |                     |
|---|-------------------------|---------------------|
| <i>infissi esterni</i> : a doppia anta realizzati in legno              | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni</i> : porta a battente realizzati in legno tamburato | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni                | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco e pittura

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès

nella media

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

nella media

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno

pessimo

*rivestimento interno:* posto in cucina e bagno realizzato in ceramica

nella media

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V

mediocre

*fognatura:* la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in fogna pubblica

nella media

*idrico:* con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: no

nella media

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in latero-cemento

nella media

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

*strutture verticali:* costruite in muratura

nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                          | consistenza  | indice  | commerciale  |
|--------------------------------------|--------------|---------|--------------|
| ingresso dal cortile comune/cucina   | 6,91         | x 100 % | = 6,91       |
| w.c.                                 | 3,31         | x 100 % | = 3,31       |
| soggiorno                            | 10,23        | x 100 % | = 10,23      |
| ingresso da Via dei Monti/disimpegno | 8,28         | x 100 % | = 8,28       |
| camera da letto                      | 9,16         | x 100 % | = 9,16       |
| camera da letto                      | 14,19        | x 100 % | = 14,19      |
| <b>Totale:</b>                       | <b>52,08</b> |         | <b>52,08</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 16/09/2016

Fonte di informazione: Agenzia Innova Affiliato Tecnocasa, con sede in Rotondi (AV)

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Dei Monti

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 15

Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 695,65 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 626,09 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 16/09/2016

Fonte di informazione: Agenzia Innova Affiliato Tecnocasa, con sede in Rotondi (AV)

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Carlo del Balzo

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 823,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 66.500,00 pari a 782,35 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(16/09/2016)

Domanda: scarsa

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1,5 anni

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 800,00

Note: il valore indicato è espresso in Euro/mq.

(16/09/2016)

Domanda: scarsa

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 750,00

Note: i valori unitari sono espressi in Euro/mq

(16/09/2016)

Domanda: scarsa

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 800,00

Note: i valori unitari sono espressi in Euro/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore di mercato di cui all'articolo 568 c.p.c., lo scrivente esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente ed in maniera distinta, ove necessario, tutti gli adeguamenti e le correzioni della stima necessari in funzione delle caratteristiche d'influenza del valore, di seguito elencate:

- caratteristiche della zona (posizionali, funzionali, estetiche e sociali);
- caratteristiche del fabbricato (funzionali, estetiche, sociali e conservazione);
- caratteristiche dell'unità immobiliare (funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e conservazione).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,08 x 742,00 = **38.643,36**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                             | importo   |
|---|-----------|
| assenza certificato di agibilità        | -1.932,17 |
| assenza certificato di collaudo statico | -3.864,34 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.846,86**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.846,86**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di valutazione utilizzato è quello del confronto di mercato, procedimento basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato, sviluppato attraverso diverse fasi, quali l'analisi del mercato per la rilevazione di immobili simili, la verifica delle informazioni in termini di criteri e di segmento di mercato, la scelta delle caratteristiche immobiliari (elementi di comparazione), redazione tabelle dati e valutazioni, ecc.

Mercato in forte contrazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Cervinara (AV), agenzie: Innova S.r.l., affiliato Tecnocasa, con sede in Rotondi (AV), osservatori del mercato immobiliare O.M.I.\_Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia Entrate., ed inoltre: colleghi professionisti operanti nella zona e Studio Notarile dell'Avv. Carmen Maria Casale con sede in Cervinara, presso il quale sono stati reperiti i titoli di compravendita degli immobili utilizzati come comparabili.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

- eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
  - | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
  - il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
  - | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 52,08       | 0,00            | 32.846,86          | 32.846,86          |
|    |              |             |                 | <b>32.846,86 €</b> | <b>32.846,86 €</b> |

|   |                     |
|---|---------------------|
| Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:                                     | <b>€. 3.284,69</b>  |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):                                  | <b>€. 1.500,00</b>  |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 28.062,17</b> |

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | <b>€. 2.806,22</b>  |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>€. 0,00</b>      |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   | <b>€. 25.255,95</b> |

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2016

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CERVINARA Via Dei Monti 3, frazione Trescine, della superficie commerciale di **155,23** mq per la quota di:

- l 50/100 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)
- l 25/100 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli (piano primo e secondo). Ha due accessi, entrambi dal cortile comune interno al fabbricato del quale fa parte, a mezzo di scale (una esterna l'altra interna) in comunione con altri proprietari. Al primo piano è divisa in 8 ambienti intercomunicanti: ingresso/disimpegno dalla scala comune, 2 camere da letto, salone, cucina, ripostiglio e 2 bagni. A mezzo di scala interna ubicata in una camera da letto, si accede al piano secondo, in parte trasformato abusivamente ad uso abitazione, con terrazza annessa, dall'originario sottotetto non accessibile (vedi sezione specifica conformità).

Fatta eccezione per il salone, posizionato internamente e privo di affacci, tutti gli ambienti hanno una sufficiente illuminazione ed aereazione naturale. L'appartamento si trova però in un cattivo stato di manutenzione e conservazione: sono visibili infatti, in tutti gli ambienti, diffuse macchie di muffa (sintomi di cattiva gestione delle condizioni termoigrometriche negli ambienti) e, in alcuni ambienti, macchie di pregresse infiltrazioni d'acqua. Nella porzione del sottotetto non trasformata in abitazione, sono visibili segni di un incendio che anni addietro ha danneggiato l'orditura in legno del tetto. Le criticità degli altri elementi sono riportate nelle schede specifiche.

Certificato di collaudo statico: presente.

Certificato di agibilità: non presente.

A.P.E. (Attestato di prestazione energetica): non presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di ml. 2,90. Identificazione catastale:

- l foglio 13 particella 1151 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 548,74 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Monti, 3, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ex particelle 1151 sub 9 e 21

Coerenze: da Nord procedendo in senso orario, l'unità confina con: u.i. foglio 13 particella 1151 sub 17 in ditta catastale omissis, con cortile comune particella 291, con u.i. foglio 13 particella 1151 sub 13 in ditta catastale omissis e con Via Dei Monti.

Gli attuali identificativi catastali (foglio 13 particella 1151 sub 26) sono stati attribuiti a seguito della variazione catastale (pratica DOCFA) predisposta dallo scrivente il 6/10/2016 prot. AV0113728 e sottoscritta dal custode nominato, giusta autorizzazione del creditore precedente nell'udienza del 4/10/2016, necessaria perchè l'immobile di che trattasi, identificato nell'atto di pignoramento con due distinti identificativi catastali (foglio 13 particella 1151 sub 9 e sub 21), è di fatto un unico appartamento, come descritto nel titolo di provenienza, come riportato urbanisticamente agli atti e come accertato dallo scrivente nell'ambito dell'attività di due diligence. Il tutto come documentato dalla visura catastale storica allegata!.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1998.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 155,23 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 53.488,49           |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 48.139,64           |
| Data della valutazione:  | 02/12/2016            |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/07/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 73 di repertorio, trascritta il 15/09/2011 a Avellino ai nn. 16304/13344, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 1/2 limitatamente all'unità Foglio 13 Particella 1151 sub 21

pignoramento, stipulata il 19/02/2016 a firma di Tribunale di Avellino ai nn. 644/2016 di repertorio, trascritta il 01/04/2016 a Avellino ai nn. 5339/4422, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 1/2.

pignoramento, stipulata il 21/03/2016 a firma di Tribunale di Avellino ai nn. 970/2016 di repertorio, trascritta il 06/04/2016 a Avellino ai nn. 5579/4621, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 75/100. Dalla nota di trascrizione si evince che al marito è stata pignorata la quota di proprietà (pari al 50%) detenuta su entrambi i subalterni che compongono il bene, mentre alla moglie solo la quota (50%) detenuta sul subalterno 21.

Si procede per il recupero della somma di Euro 17.553,15 oltre interesse e spese maturate e

maturande. Trattasi del pignoramento a seguito del quale è stata avviata la procedura oggetto del presente elaborato).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|  |                |
|--|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:   | <b>€. 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:  | <b>€. 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  | <b>€. 0,00</b> |
| Ulteriori avvertenze:  |                |
| Diritto di comunione al cortile interno al fabbricato, riportato in planimetria (Cfr. titolo di proprietà allegato). |                |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1997), con atto stipulato il 10/03/1997 a firma di Avv. Mario Iannella notaio in Benevento ai nn. 249905/45666 di repertorio, registrato il 21/03/1997 a Benevento ai nn. 1051/11, trascritto il 22/03/1997 a Avellino ai nn. 4190/3542, in forza di atto di compravendita.

Descrizione come da atto: porzione di fabbricato sito in cervinara alla Via Dei Monti n. 10, composta da cinque vani ed accessori al piano primo, di cui due oscuri, con accesso da due scale, ecc., con diritto di comunione al cortile comune. Nel N.C.E.U. alla partita 2382 foglio 13 particella 290 sub 7 e particella 473 sub 9, compavenduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come pervenuta ai venditori, in parte con Atto del 15/4/1961, ed in parte con atto del 16/3/1968. In relazione alla legge 47/85, in atto si dichiara che la costruzione in oggetto è stata iniziata in data anteriore all'1/9/1967.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/1961 fino al 10/03/1987), con atto stipulato il 15/04/1961, trascritto il 17/04/1961 a Avellino ai nn. 5848, in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/1968 fino al 10/03/1987), con atto stipulato il 16/03/1968, registrato il 02/04/1968 a Cervinara ai nn. 108, in forza di atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per la esecuzione di lavori edilizi N. **166/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato urbano ubicato in via dei Monti., presentata il 10/12/1997, rilasciata il 05/05/1998 con il n. 166/97 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Parere favorevole della commissione edilizia nella seduta del 9/4/1998. prodotto certificato di collaudo

statico depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Avellino il 25/09/1998 al n. 47547.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera 29/11/1975 n. 7230, l'immobile ricade in zona A - notevole interesse storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 3. Fino all'approvazione del Piano Regolatore Generale e del successivo piano particolareggiato esecutivo, nella zona A è vietata ogni nuova costruzione nelle aree libere. Per gli edifici esistenti sono consentite solo operazioni rivolte alla manutenzione ordinaria e straordinaria, con divieto di qualsiasi intervento che comporti modifiche progettive o volumetriche, in particolare modifiche ai prospetti sulle pubbliche vie e piazze o visibili dalle stesse. Dovranno essere conservati l'intonaco a stucco nei prospetti e le coperture a tetto con coppi ed embrici, mentre sarà vietato l'uso di marmo, travertino o pietra di trani nei prospetti, anche per realizzare ornate o parapetti. Le alberature d'alto fusto esistenti dovranno essere conservate, e, in caso di necessità, sostituite con altre di eguale essenza. Destinazioni d'uso consentite nella zona: residenziale e commerciale (Cfr. allegato).

Regolamento edilizio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 26/2/1975, approvata dalla sezione Provinciale del C.R.C. nella seduta del 12/3/1975 n. 9095,. Norme tecniche di attuazione ed indici: Cfr. stralcio norme allegato.

Piano stralcio assetto idrogeologico-rischio frana vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri in data 11 giugno 2015 e pubblicato sulla G.U. n. 187 del 13/8/2015., l'immobile ricade in zona RA - Area a rischio molto elevato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Cfr. allegato Norme Variante Piano stralcio dell'assetto idrogeologico dell'Autorità di bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno (pubblicate anche sul sito web dell'Ente). Il Comune di Cervinara ricade nel bacino del fiume Volturno. Con "R4 - A rischio molto elevato", si individuano zone nelle quali per il livello di rischio presente, sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socio-economiche.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**Gli attuali identificativi catastali (foglio 13 particella 1151 sub 26) sono stati attribuiti a seguito della variazione catastale (pratica DOCFA) predisposta dallo scrivente il 6/10/2016 prot. AV0113728 e sottoscritta dal custode nominato, giusta autorizzazione del creditore precedente nell'udienza del 4/10/2016, necessaria perchè l'immobile di che trattasi, identificato nell'atto di pignoramento con due distinti identificativi catastali (foglio 13 particella 1151 sub 9 e sub 21), è di fatto un unico appartamento, come descritto nel titolo di provenienza, come urbanisticamente indicato agli atti e come accertato dallo scrivente nell'ambito dell'attività di due diligence. Il tutto come documentato dalla visura catastale storica allegata!**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo, realizzazione di scala di accesso al sottotetto, ampliamento scala di accesso dal cortile (cfr. planimetria allegata) (normativa di riferimento: legge 47/85, legge 724/94, legge 326/2003 e D.P.R.

380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €.1.000,00
- ▮ diritti di segreteria comune: €.52,00
- ▮ onorario professionale tecnico abilitato omnicomprensivo di iva e altri onere come per legge: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 giorni.

Sanabile in quanto l'opera ha il requisito della "doppia conformità" (la sanatoria è possibile se l'opera risulta conforme alla normativa nazionale e locale sia al momento della realizzazione che al momento della domanda)

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) ampliamento w.c. piano primo, con creazione di un aggetto sul cortile interno; 2) trasformazione del sottotetto in abitazione con annessa terrazza, mediante la rimozione di una porzione della copertura; 3) l'apertura di finestre e la modifica dell'altezza alla gronda sulla facciata principale su via dei Monti. (normativa di riferimento: legge 47/85, legge 724/94, legge 326/2003 e D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- intervento edilizio per ripristino dello stato dei luoghi Euro 170,00 x mq. 102,00: €.17.340,00
- diritti di segreteria comune: €.100,00
- ▮ competenze professionali tecnico incaricato omnicomprensive di iva e altri oneri come per legge: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi.

Non sanabile in quanto le opere non sono conformi alle norme degli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Cervinara (P.D.R.: divieto di qualsiasi intervento che comporti modifiche progettive o volumetriche, in particolare modifiche ai prospetti sulle pubbliche vie, e piazze o visibile dalle stesse; Reg. edilizio: i piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione se l'altezza media utile è di ml. 2,80). Necessita il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato con la Concessione 166/97 del 5/5/1998 attraverso un importante intervento edilizio avente ad oggetto la demolizione dell'ampliamento del bagno al piano primo e il ripristino del sottotetto alla consistenza e destinazione originarie. Il costo dell'intervento è stimabile forfettariamente in 170,00 Euro/mq., omnicomprensivo di iva e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro compiuto a regola d'arte.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti. (normativa di riferimento: Decreto ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilascio della dichiarazione di conformità degli impianti, previa ispezioni visive e strumentali, da parte di professionista o installatore in possesso dei requisiti richiesti dalla citata normativa.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per ispezioni visive e strumentali sugli impianti e rilascio delle dichiarazioni di conformità, onnicomprensivo di iva e altri oneri come per legge: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

BENI IN CERVINARA VIA DEI MONTI 3, FRAZIONE TRESCHINE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CERVINARA Via Dei Monti 3, frazione Trescine, della superficie commerciale di **155,23** mq per la quota di:

- l 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- l 25/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli (piano primo e secondo). Ha due accessi, entrambi dal cortile comune interno al fabbricato del quale fa parte, a mezzo di scale (una esterna l'altra interna) in comunione con altri proprietari. Al primo piano è divisa in 8 ambienti intercomunicanti: ingresso/disimpegno dalla scala comune, 2 camere da letto, salone, cucina, ripostiglio e 2 bagni. A mezzo di scala interna ubicata in una camera da letto, si accede al piano secondo, in parte trasformato abusivamente ad uso abitazione, con terrazza annessa, dall'originario sottotetto non accessibile (vedi sezione specifica conformità).

Fatta eccezione per il salone, posizionato internamente e privo di affacci, tutti gli ambienti hanno una sufficiente illuminazione ed aereazione naturale. L'appartamento si trova però in un cattivo stato di manutenzione e conservazione: sono visibili infatti, in tutti gli ambienti, diffuse macchie di muffa (sintomi di cattiva gestione delle condizioni termoigrometriche negli ambienti) e, in alcuni ambienti, macchie di pregresse infiltrazioni d'acqua. Nella porzione del sottotetto non trasformata in abitazione, sono visibili segni di un incendio che anni addietro ha danneggiato l'orditura in legno del tetto. Le criticità degli altri elementi sono riportate nelle schede specifiche.

Certificato di collaudo statico: presente.

Certificato di agibilità: non presente.

A.P.E. (Attestato di prestazione energetica): non presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di ml. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1151 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 548,74 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Monti, 3, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ex particelle 1151 sub 9 e 21  
Coerenze: da Nord procedendo in senso orario, l'unità confina con: u.i. foglio 13 particella 1151 sub 17 in ditta catastale omissis, con cortile comune particella 291, con u.i. foglio 13 particella 1151 sub 13 in ditta catastale omissis e con Via Dei Monti.  
Gli attuali identificativi catastali (foglio 13 particella 1151 sub 26) sono stati attribuiti a seguito della variazione catastale (pratica DOCFA) predisposta dallo scrivente il 6/10/2016 prot. AV0113728 e sottoscritta dal custode nominato, giusta autorizzazione del creditore precedente nell'udienza del 4/10/2016, necessaria perchè l'immobile di che trattasi, identificato nell'atto di pignoramento con due distinti identificativi catastali (foglio 13 particella 1151 sub 9 e sub 21), è di fatto un unico appartamento, come descritto nel titolo di provenienza, come riportato urbanisticamente agli atti e come accertato dallo scrivente nell'ambito dell'attività di due diligence. Il tutto come documentato dalla visura catastale storica allegata!.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Martino Valle Caudina (AV), Montesarchio (BN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea Cervinara (AV) e comuni limitrofi



Vista aerea zona Trescine / Via dei Monti

SERVIZI

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| biblioteca             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centrocommerciale      | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia                | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato       | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|         |          |                     |
|---------|----------|---------------------|
| autobus | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
|---------|----------|---------------------|

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano:               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi:                        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

|   |             |  |
|---|-------------|--|
| <i>infissi esterni</i> : a doppia anta realizzati in pvc  | buono       |  |
| <i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco e pitturazione | nella media |  |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès  | nella media |  |
| <i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in pvc  | buono       |  |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in pvc  | buono       |  |
| <i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in ceramica  | nella media |  |

Degli Impianti:

|   |             |  |
|---|-------------|--|
| <i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V   | nella media |  |
| <i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in fogna pubblica   | nella media |  |
| <i>idrico</i> : con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: no | nella media |  |

Delle Strutture:

|  |             |  |
|--|-------------|--|
| <i>copertura</i> : a falde costruita in latero-cemento                                   | nella media |  |
| <i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele | nella media |  |
| <i>strutture verticali</i> : costruite in muratura                                       | nella media |  |

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione         | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|---------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| cucina              | 24,32       | x | 100 %  | = | 24,32       |
| ripostiglio         | 4,74        | x | 100 %  | = | 4,74        |
| salone              | 37,84       | x | 100 %  | = | 37,84       |
| camera da letto     | 20,71       | x | 100 %  | = | 20,71       |
| disimpegno/ingresso | 8,08        | x | 100 %  | = | 8,08        |
| camera da letto     | 24,95       | x | 100 %  | = | 24,95       |
| bagno               | 4,10        | x | 100 %  | = | 4,10        |
| bagno               | 5,17        | x | 100 %  | = | 5,17        |
| balcone             | 1,82        | x | 30 %   | = | 0,55        |
| balcone             | 1,82        | x | 30 %   | = | 0,55        |
| sottotetto          | 48,46       | x | 50 %   | = | 24,23       |

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| <b>Totale:</b> | <b>182,01</b> | <b>155,23</b> |
|----------------|---------------|---------------|

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 16/09/2016

Fonte di informazione: Agenzia Innova Affiliato Tecnocasa, con sede in Rotondi (AV)

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Dei Monti

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 15

Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 695,65 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 626,09 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 16/09/2016

Fonte di informazione: Agenzia Innova Affiliato Tecnocasa, con sede in Rotondi (AV)

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Carlo del Balzo

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 823,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 66.500,00 pari a 782,35 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(16/09/2016)

Domanda: scarsa

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1,5 anni

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 850,00

Note: il valore indicato è espresso in Euro/mq.

(16/09/2016)

Domanda: scarsa

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 700,00  
Valore massimo: 800,00  
Note: i valori unitari sono espressi in Euro/mq  
(16/09/2016)  
Domanda: scarsa  
Offerta: scarsa  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni  
Valore minimo: 800,00  
Valore massimo: 850,00  
Note: i valori unitari sono espressi in Euro/mq.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore il mercato di cui all'articolo 568 c.p.c., lo scrivente esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente ed in maniera distinta, ove necessario, tutti gli adeguamenti e le correzioni della stima necessari in funzione delle caratteristiche d'influenza del valore, di seguito elencate:

- caratteristiche della zona (posizionali, funzionali, estetiche e sociali);
- caratteristiche del fabbricato (funzionali, estetiche, sociali e conservazione);
- caratteristiche dell'unità immobiliare (funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e conservazione).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,23 x 791,00 = **122.788,51**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                      | importo   |
|----------------------------------|-----------|
| assenza certificato di agibilità | -6.139,43 |
| stato d'uso                      | -2.455,77 |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 114.193,32**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.644,99**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di valutazione utilizzato è quello del confronto di mercato, procedimento basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato, sviluppato attraverso diverse fasi, quali l'analisi del mercato per la rilevazione di immobili simili, la verifica delle informazioni in termini di criteri e di segmento di mercato, la scelta delle caratteristiche immobiliari (elementi di comparazione), redazione tabelle dati e valutazioni, ecc.

Mercato in forte contrazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Cervinara (AV), agenzie: Innova S.r.l., affiliato Tecnocasa, con sede in Rotondi (AV), osservatori del mercato immobiliare

O.M.I.\_Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia Entrate., ed inoltre: colleghi professionisti operanti nella zona e Studio Notarile dell'Avv. Carmen Maria Casale con sede in Cervinara, presso il quale sono stati reperiti i titoli di compravendita degli immobili utilizzati come comparabili.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 155,23      | 0,00            | 114.193,32          | 85.644,99          |
|    |              |             |                 | <b>114.193,32 €</b> | <b>85.644,99 €</b> |

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:

**€ 8.564,50**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Nel caso specifico, l'immobile andrebbe diviso in due distinte unità (proporzionate per dimensioni alle quote pignorate: 75% e 25%). Pur avendo già due ingressi, per creare due unità dotate di autonomia funzionale non si può prescindere da un importante intervento edilizio, sommariamente consistente in: demolizione di tramezzi, rifacimenti pavimentazione, sezionamento e adeguamento degli impianti, realizzazione dei servizi, pitturazione, trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, ecc., seguito da una richiesta di agibilità per entrambi gli immobili. Nella realtà in oggetto, il costo di un siffatto intervento, tenendo conto dei correnti prezzi di mercato, può essere stimato in complessivi Euro 19.627,52, così distinti:

Intervento edilizio: mq. 155,232 x 110,00 Euro/mq. = Euro 17.075,52

Competenze professionali: Euro 2.500,00

Diritti amministrativi: Euro 52,00

Per quanto esposto, appare evidente che la divisibilità della quota non risulta comoda, sia per il notevole impatto economico dell'intervento edilizio, sia per la riduzione che ne deriverebbe al valore delle singole quote, caratterizzate anche da una commerciabilità ridotta all'esito del frazionamento.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 23.592,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 53.488,49

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 5.348,85

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 48.139,64

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2016

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CERVINARA, frazione Iavari, della superficie commerciale di **8.254,00** mq per la quota di:

- | 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- | 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno di forma regolare situato nella zona rurale della città, comodamente raggiungibile. Il lotto è interno rispetto alla strada comunale ed è raggiungibile attraverso una particella di terreno destinata a strada, comune a diversi proprietari dei lotti confinanti. E' presente una recinzione lungo tutto il perimetro.

Fatta eccezione per una piccola porzione coltivata ad orto (circa 50 mq.), l'intero appezzamento si presenta incolto. Sono presenti manufatti abusivi, non sanabili, destinati al ricovero di animali, per una superficie complessiva di mq. 362,00, e materiali diversi depositati sul suolo libero.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 786 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3 classe, superficie 8254, reddito agrario 46,89 €, reddito dominicale 40,50 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: partendo da Nord procedendo in senso orario: con terreno foglio 1 particella 921 in ditta catastale omissis, con terreno foglio 1 particella 75 in ditta catastale omissis, con terreno foglio 1 particella 173 in ditta catastale casbarra omissis e con terreno foglio 1 particella 347 in ditta catastale omissis.

Presenta una forma regIl terreno

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>8.254,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 29.721,81</b>            |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 28.235,72</b>            |
| Data della valutazione:  | <b>02/12/2016</b>             |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/07/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 73 di repertorio, trascritta il 15/09/2011 a Avellino ai nn. 16304/13344, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 1/2.

pignoramento, stipulata il 19/02/2016 a firma di Tribunale di Avellino ai nn. 644/2016 di repertorio, trascritta il 01/04/2016 a Avellino ai nn. 5339/4422, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 1/2.

pignoramento, stipulata il 21/03/2016 a firma di Tribunale di Avellino ai nn. 970/2016 di repertorio, trascritta il 06/04/2016 a Avellino ai nn. 5579/4621, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 100/100. .

Si procede per il recupero della somma di Euro 17.553,15 oltre interesse e spese maturate e maturande. Trattasi del pignoramento a seguito del quale è stata avviata la procedura oggetto del presente elaborato).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|   |               |
|---|---------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€ 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€ 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€ 0,00</b> |

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 21/04/2000), con atto stipulato il 21/04/2000 a firma di Dott. proc. Marina Capone Notaio in Airola (BN) ai nn. 43880/8274 di repertorio, registrato il 11/05/2000 a Benevento (BN) ai nn. 1888/19, trascritto il 09/06/2000 a Avellino ai nn. 8572/7247, in forza di atto di divisione

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/1966 fino al 13/08/1999), con atto stipulato il 24/07/1966 a firma di Notaio Pasquale Clemente, registrato il 04/08/1966 a Cervinara (AV) ai nn. 248, in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 13/08/1999 fino al 21/04/2000), registrato il 21/01/2000 a Avellino (AV) ai nn. 71/719, in forza di denuncia di successione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 21/04/2000 fino al 21/04/2000), con atto stipulato il 21/04/2000 a firma di Dott. proc. Marina Capone Notaio in Airola (BN) ai nn. 43880/8274 di repertorio, registrato il 11/05/2000 a Benevento (BN) ai nn. 1888/19, trascritto il 09/06/2000 a Avellino ai nn. 8570/7245, in forza di atto di donazione.  
Trattasi di donazione materna.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera 29/11/1975 n. 7230, l'immobile ricade in zona H - Rurale o agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi stralcio norme allegato

Regolamento edilizio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 26/2/1975, approvata dalla sezione Provinciale del C.R.C. nella seduta del 12/3/1975 n. 9095,. Norme tecniche di attuazione ed indici: Cfr. stralcio norme allegato.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza sul terreno di manufatti edilizi realizzati "sine titulo", destinati al ricovero di diversi animali (bovini, equini, ovini), per una superficie complessiva lorda di mq. 362,00 (normativa di riferimento: legge 47/85, legge 724/94, legge 326/2003 e D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- intervento edilizio demolizione dei manufatti : €.10.860,00
- ┆ diritti di segreteria comune: €.52,00
- ┆ competenze professionali tecnico incaricato: €.1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

Non sanabile in quanto le opere non sono conformi alle norme degli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Cervinara (P.D.R.: distacco delle costruzioni dai confini, vincolo assoluto, ml. 6,00). Necessita il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione dei manufatti. Il costo dell'intervento è stimabile forfettariamente in 30,00 Euro/mq., onnicomprensivo di iva e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro compiuto a regola d'arte.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CERVINARA, FRAZIONE IAVARI

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CERVINARA, frazione Iavari, della superficie commerciale di **8.254,00** mq per la quota di:

- ▮ 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- ▮ 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno di forma regolare situato nella zona rurale della città, comodamente raggiungibile. Il lotto è interno rispetto alla strada comunale ed è raggiungibile attraverso una particella di terreno destinata a strada, comune a diversi proprietari dei lotti confinanti. E' presente una recinzione lungo tutto il perimetro.

Fatta eccezione per una piccola porzione coltivata ad orto (circa 50 mq.), l'intero appezzamento si presenta incolto. Sono presenti manufatti abusivi, non sanabili, destinati al ricovero di animali, per una superficie complessiva di mq. 362,00, e materiali diversi depositati sul suolo libero.

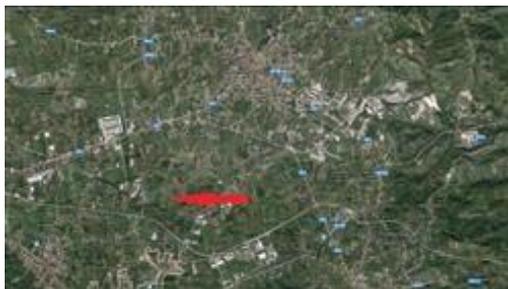
Identificazione catastale:

- ▮ foglio 1 particella 786 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3 classe, superficie 8254, reddito agrario 46,89 €, reddito dominicale 40,50 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: partendo da Nord procedendo in senso orario: con terreno foglio 1 particella 921 in ditta catastale omissis, con terreno foglio 1 particella 75 in ditta catastale omissis, con terreno foglio 1 particella 173 in ditta catastale casbarra omissis e con terreno foglio 1 particella 347 in ditta catastale omissis.

Presenta una forma regIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Martino Valle Caudina (AV), Montesarchio (BN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Vista aerea zona Iavari e limitrofe



Vista aerea terreno pignorato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |  |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| esposizione:                    | nella media             |  |
| luminosità:                     | buono                   |  |
| panoramicità:                   | al di sotto della media |  |
| impianti tecnici:               | pessimo                 |  |
| stato di manutenzione generale: | scarso                  |  |
| servizi:                        | pessimo                 |  |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                       | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|---|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| apezzamento di terreno al foglio 1 particella 786 | 8.254,00        | x | 100 %  | = | 8.254,00        |
| <b>Totale:</b>                                    | <b>8.254,00</b> |   |        |   | <b>8.254,00</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto: 28/11/2016

Fonte di informazione: tabella dei valori agricoli medi in vigore nel 2014 su tutto il territorio della regione agraria n. 7 (colline di Avella e del Vallo di Lauro).

Descrizione: terreno qualità seminativo delle dimensioni di 1 ha.

Indirizzo: intero territorio comunale

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 16.600,00 pari a 1,66 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(16/09/2016)

Domanda: scarsa

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1,5 anni

Valore minimo: 6,00

Valore massimo: 7,00  
Note: il valore indicato è espresso in Euro/mq.  
(16/09/2016)  
Domanda: scarsa  
Offerta: scarsa  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno  
Valore minimo: 4,50  
Valore massimo: 5,50  
Note: i valori unitari sono espressi in Euro/mq  
(16/09/2016)  
Domanda: scarsa  
Offerta: scarsa  
Valore minimo: 4,00  
Valore massimo: 5,00  
Note: i valori unitari sono espressi in Euro/mq.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore di mercato di cui all'articolo 568 c.p.c., lo scrivente esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente ed in maniera distinta, ove necessario, tutti gli adeguamenti e le correzioni della stima necessari in funzione delle caratteristiche d'influenza del valore, di seguito elencate:

- caratteristiche della zona (posizionali, funzionali, estetiche e sociali);
- caratteristiche del fabbricato (funzionali, estetiche, sociali e conservazione);
- caratteristiche dell'unità immobiliare (funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e conservazione).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.254,00 x 5,30 = **43.746,20**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                 | importo   |
|---|-----------|
| posizione interna. strada comune di accesso | -1.312,39 |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.433,81**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.433,81**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di valutazione utilizzato è quello del confronto di mercato, procedimento basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato, sviluppato attraverso diverse fasi, quali l'analisi del mercato per la rilevazione di immobili simili, la verifica delle informazioni in termini di criteri e di segmento di mercato, la scelta delle caratteristiche immobiliari (elementi di comparazione), redazione tabelle dati e valutazioni, ecc.

Mercato in forte contrazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Cervinara (AV), agenzie: Innova S.r.l., affiliato Tecnocasa, con sede in Rotondi (AV), osservatori del mercato immobiliare O.M.I.\_Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia Entrate., ed inoltre: colleghi professionisti operanti nella zona e Studio Notarile dell'Avv. Carmen Maria Casale con sede in Cervinara, presso il quale sono stati reperiti i titoli di compravendita degli immobili utilizzati come comparabili.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione         | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|---------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | terreno<br>agricolo | 8.254,00    | 0,00            | 42.433,81          | 42.433,81          |
|    |                     |             |                 | <b>42.433,81 €</b> | <b>42.433,81 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.712,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.721,81**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.486,09**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.235,72**

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2016

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Terreno agricolo** a CERVINARA, frazione Ariella, della superficie commerciale di **9.044,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno di forma irregolare, costituito da 2 particelle, situato a circa 6 km dal centro abitato. La zona è raggiungibile dal centro di Cervinara (AV) attraverso una comoda strada che si sviluppa lungo i versanti della collina. Per raggiungere il fondo in oggetto è necessario percorrere l'ultimo tratto di circa 1 Km. a piedi, tra sentieri nei boschi.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO DI 4 CLASSE, superficie 8704, reddito agrario 2,70 €, reddito dominicale 1,35 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
Coerenze: procedendo da Nord in senso orario: particella n. 117 in ditta catastale idem, particella n. 118 in ditta catastale omissis, particella n. 36 in ditta catastale omissis ed altri, particella n. 41 in ditta catastale omissis e altri, particella n. 157 e 156 in ditta catastale omissis, particella n. 40 in ditta omissis e omissis, particella n. 34 in ditta catastale omissis e particella n. 33 in ditta catastale omissis e altri.
- foglio 21 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEUO DI 4^ CLASSE, superficie 340, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
Coerenze: procedendo da Nord in senso orario: particella n. 33 in ditta catastale omissis e altri, particella n. 118 in ditta catastale omissis e particella n. 35 in ditta catastale omonima.

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: castagni e faggi.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>9.044,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 5.426,40</b>            |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 5.155,08</b>            |
| Data della valutazione:  | <b>02/12/2016</b>             |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/07/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 73 di repertorio, trascritta il 15/09/2011 a Avellino ai nn. 16304/13344, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 2/6.

pignoramento, stipulata il 21/03/2016 a firma di Tribunale di Avellino ai nn. 970/2016 di repertorio, trascritta il 06/04/2016 a Avellino ai nn. 5579/4621, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 33,33/100. .

Si procede per il recupero della somma di Euro 17.553,15 oltre interesse e spese maturate e maturande. (Trattasi del pignoramento a seguito del quale è stata avviata la procedura esecutiva in corso oggetto del presente elaborato).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|   |               |
|---|---------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€ 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€ 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€ 0,00</b> |

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione a stralcio (dal 12/12/2005), con atto stipulato il 12/12/2005 a firma di Avv. giovanni Iannella Notaio in Benevento ai nn. 17394/4336 di repertorio, registrato il 23/12/2005 a Avellino ai nn. 1878, trascritto il 05/01/2006 a Avellino ai nn. 300/247, in forza di atto di divisione a stralcio

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 25/09/1996 fino al 13/11/2003), con atto stipulato il 25/09/1996 a firma di Avv. Mario Iannella Notaio in Benevento ai nn. 248142/45175 di repertorio, registrato il 11/10/1996 a Benevento (BN) ai nn. 3673/37, trascritto il 08/11/1996 a Avellino ai nn. 13019/11312, in forza di donazione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 13/11/2003 fino al 12/12/2005), registrato il 30/04/2004 a Avellino ai nn. 25/801, trascritto il 07/05/2005 a Avellino ai nn. 8651/6553, in forza di denuncia di successione

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera n. 7230 del 29/11/1975 del presidente della Giunta Regionale., l'immobile ricade in zona montana

Regolamento edilizio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 26/2/1975, approvata dalla sezione Provinciale del C.R.C. nella seduta del 12/3/1975 n. 9095., Norme tecniche di attuazione ed indici: Cfr. stralcio norme allegato.

Piano stralcio assetto idrogeologico-rischio frana vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri in data 11 giugno 2015 e pubblicato sulla G.U. n. 187 del 13/8/2015., l'immobile ricade in zona RA - Area a rischio molto elevato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Cfr. allegato Norme Variante Piano stralcio dell'assetto idrogeologico dell'Autorità di bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno (pubblicate anche sul sito web dell'Ente). . Il titolo è riferito solamente al parte della superficie delle particelle. Il Comune di Cervinara ricade nel bacino del fiume Volturno. Con "R4 - A rischio molto elevato", si individuano zone nelle quali per il livello di rischio presente, sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socio-economiche.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CERVINARA, FRAZIONE ARIELLA

**TERRENO AGRICOLO**

## DI CUI AL PUNTO A

**Terreno agricolo** a CERVINARA, frazione Ariella, della superficie commerciale di **9.044,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno di forma irregolare, costituito da 2 particelle, situato a circa 6 km dal centro abitato. La zona è raggiungibile dal centro di Cervinara (AV) attraverso una comoda strada che si sviluppa lungo i versanti della collina. Per raggiungere il fondo in oggetto è necessario percorrere l'ultimo tratto di circa 1 Km. a piedi, tra sentieri nei boschi.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO DI 4 CLASSE, superficie 8704, reddito agrario 2,70 €, reddito dominicale 1,35 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Coerenze: procedendo da Nord in senso orario: particella n. 117 in ditta catastale idem, particella n. 118 in ditta catastale omissis, particella n. 36 in ditta catastale omissis ed altri, particella n. 41 in ditta catastale omissis e altri, particella n. 157 e 156 in ditta catastale omissis, particella n. 40 in ditta omissis e omissis, particella n. 34 in ditta catastale omissis e particella n. 33 in ditta catastale omissis e altri.

- foglio 21 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEUO DI 4^ CLASSE, superficie 340, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Coerenze: procedendo da Nord in senso orario: particella n. 33 in ditta catastale omissis e altri, particella n. 118 in ditta catastale omissis e particella n. 35 in ditta catastale omonima.

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: castagni e faggi.



Vista dalla sede del Municipio di Cervinara



Interno del lotto di terreno

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Martino Valle Caudino (AV), Montesarchio (BN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



**Superfici accessorie:**

Prezzo/Prezzo richiesto: 5.300,00 pari a 0,53 Euro/mq

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

(16/07/2016)

Domanda: scarsa

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1,5 anni

Valore minimo: 1,00

Valore massimo: 1,50

Note: il valore indicato è espresso in Euro/mq.

(16/07/2016)

Domanda: scarsa

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 2,50

Valore massimo: 3,00

Note: i valori unitari sono espressi in Euro/mq

(16/07/2016)

Domanda: scarsa

Offerta: scarsa

Valore minimo: 2,00

Valore massimo: 2,50

Note: i valori unitari sono espressi in Euro/mq.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Nella determinazione del valore di cui all'articolo 568 c.p.c., lo scrivente esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente ed in maniera distinta, ove necessario, tutti gli adeguamenti e le correzioni della stima necessari in funzione delle caratteristiche d'influenza del valore, di seguito elencate:

- caratteristiche della zona, caratteristiche del lotto di terreno, ecc.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 9.044,00 x 2,00 = **18.088,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.088,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.029,33**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il metodo di valutazione utilizzato è quello del confronto di mercato, procedimento basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato, sviluppato attraverso diverse fasi, quali l'analisi del mercato per la rilevazione di immobili simili, la verifica delle informazioni in termini di criteri e di segmento di mercato, la scelta delle caratteristiche immobiliari (elementi di

comparazione), redazione tabelle dati e valutazioni, ecc.

Mercato in forte contrazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Cervinara (AV), agenzie: Innova S.r.l., affiliato Tecnocasa, con sede in Rotondi (AV)., osservatori del mercato immobiliare O.M.I.\_Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia Entrate., ed inoltre: colleghi professionisti operanti nella zona e Studio Notarile dell'Avv. Carmen Maria Casale con sede in Cervinara, presso il quale sono stati reperiti i titoli di compravendita degli immobili utilizzati come comparabili.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione         | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto    |
|----|---------------------|-------------|-----------------|--------------------|-------------------|
| A  | terreno<br>agricolo | 9.044,00    | 0,00            | 18.088,00          | 6.029,33          |
|    |                     |             |                 | <b>18.088,00 €</b> | <b>6.029,33 €</b> |

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:

**€ 602,93**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Nel caso specifico, in aderenza alla ratio legis, la divisibilità della quota può considerarsi "comoda", potendosi frazionare l'intero lotto senza dover fare ricorso a particolari operazioni (necessita un rilievo topografico e la predisposizione da parte di un tecnico abilitato di tipo di frazionamento, il cui costo può indicarsi in circa Euro 1.800,00) e senza che le singole quote subiscano un notevole decremento rispetto all'intero.

La superficie che potrebbe essere staccata in favore della procedura è pari a mq. 3.014,67 (mq. 9.044,00 x 1/3).

|  |             |
|--|-------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):   | €. 0,00     |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  | €. 5.426,40 |
| <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>  |             |
| Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | €. 271,32   |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:   | €. 0,00     |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | €. 0,00     |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  | €. 5.155,08 |

data 02/12/2016

il tecnico incaricato  
LUIGISPINA GEOMETRA