

**Gabriele Acocella ingegnere**

**via Aldo Pini,10 (83100) Avellino**

cell.+39.348.6011376; studio.acogab@tin.it

pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it

**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO:**  
**dott.ssa PATRIZIA GRASSO**

**CURATORE:**  
**Avv. TRANQUILLINO SARNO**

**FALLIMENTO COGEI srl**  
**n. reg. gen. 46/2015**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA IMMOBILIARE**

**1. INCARICO**

---

Con provvedimento del 19 ottobre 2015 il Giudice Delegato dott.ssa Patrizia Grasso ha nominato lo scrivente Ing. Gabriele Acocella Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura fallimentare n. 46/2015 R.G. a carico di “Costruzioni Generali Irpine srl (COGEI srl)”, con l’incarico di stimare il valore dei beni oggetto della procedura.

Successivamente, in data 22.10.2015, il Curatore Fallimentare avv. Tranquillino Sarno ha conferito allo scrivente l’incarico della descrizione e della stima dei beni.

Nell’espletamento dell’incarico conferitogli lo scrivente si pregia di rassegnare quanto segue.

## **2. CONSISTENZA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

---

I beni oggetto dell'incarico estimativo conferito dal Curatore Fallimentare fanno parte di un compendio immobiliare costituito da un **fabbricato con destinazione esclusivamente residenziale, composto da quattro piani fuori terra più un piano interrato destinato a garage e depositi, sito in Volturara Irpina (Av) alla via Croce snc**. Detti beni sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Volturara Irpina (Av) e sono così di seguito catastalmente identificati:

- ***Appartamento al piano terra della scala B, composto di otto vani catastali, rilevato al C.F. foglio 11, particella 2519, sub 6, cat. A2, cl. 2, piano T, vani 8;***
- ***Appartamento al piano terra della scala A, composto di 2,5 vani catastali, rilevato al C.F. foglio 11, particella 2519, sub 7, cat. A2, cl. 2, piano T, vani 2,5;***
- ***Appartamento al piano terra della scala A, composto di 6,5 vani catastali, rilevato al C.F. foglio 11, particella 2519, sub 8, cat. A2, cl. 2, piano T, vani 6,5;***
- ***Appartamento al piano terra della scala B, composto di 6,5 vani catastali, rilevato al C.F. foglio 11, particella 2519, sub 10, cat. A2, cl. 2, piano 1, vani 6,5;***
- ***N. 5 locali autorimesse,rilevati al C.F. foglio 11, particella 2519, sub 27, 30, 32, 35, 39, piano S1, cat. F03, natura C6.***

Con nota a mezzo pec del 21.03.2016 il Curatore Fallimentare ha comunicato allo scrivente di escludere dai beni oggetto di stima le seguenti unità immobiliari:

- ***Appartamento al piano terra della scala A, composto di 6,5 vani catastali, rilevato al C.F. foglio 11, particella 2519, sub 8, cat. A2, cl. 2, piano T, vani 6,5;***
- ***Appartamento al piano terra della scala B, composto di 6,5 vani catastali, rilevato al C.F. foglio 11, particella 2519, sub 10, cat. A2, cl. 2, piano 1, vani 6,5;***

in quanto già ricompresi nella procedura esecutiva n. 75/2011 a carico della Solido Building s.r.l..

Pertanto, in definitiva, i beni oggetto di stima risultano essere i seguenti:

- ***Appartamento al piano terra della scala B, composto di otto vani catastali, rilevato al C.F. foglio 11, particella 2519, sub 6, cat. A2, cl. 2, piano T, vani 8;***
- ***Appartamento al piano terra della scala A, composto di 2,5 vani catastali, rilevato al C.F. foglio 11, particella 2519, sub 7, cat. A2, cl. 2, piano T, vani 2,5;***
- ***N. 5 locali autorimesse,rilevati al C.F. foglio 11, particella 2519, sub 27, 30, 32, 35, 39, piano S1, cat. F03, natura C6.***

Il compendio immobiliare fa parte di un edificio multipiano realizzato dalla Solido Building srl giusta Permesso di Costruire n. 18/2007 del 23.10.2007 e successiva Dia prot. n. 4287 del 30.06.2010, di cui più avanti si dirà.

### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

---

Le operazioni peritali hanno avuto inizio presso l'**Agenzia del Territorio di Avellino**, ove si è proceduto all'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali, e presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Volturara Irpina** dove sono stati richiesti ed assunti i documenti e le certificazioni di carattere urbanistico-edilizio utili ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Le visure e le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio sono riportate in allegato alla relazione (cfr. Allegati da n. 1 a n. 14).

Le operazioni peritali sono proseguite presso gli immobili oggetto della procedura espropriativa, ove lo scrivente si è recato per effettuare i rilievi dello stato di fatto.

Il primo accesso agli immobili è avvenuto in data 4 aprile 2016, con inizio alle ore 16.00, come da comunicazione trasmessa dal Curatore Fallimentare il 21.03.2016.

In occasione del primo accesso, alla presenza del Curatore Fallimentare avv. Tranquillino [REDACTED] conduttore delle unità immobiliari catastalmente identificate come sub. 7 e sub. 39, si è dato avvio alle attività di ricognizione degli immobili.

Nell'occasione lo scrivente ha potuto accedere alle seguenti unità immobiliari:

sub. 6 – appartamento piano terra

sub. 7 – appartamento piano terra

sub. 35 – box piano interrato


sub. 39 – box piano interrato

Non è stato possibile accedere alle unità immobiliari:

sub. 27 – box piano interrato

sub. 30 – box piano interrato

sub. 32 – box piano interrato

Successivamente, e precisamente il 16.04, il 6.05 e il 18.05 u.s., previa comunicazione inviata ai conduttori delle relative unità, è stato possibile accedere alle rimanenti unità immobiliari, di cui sono conduttori 

Nell'ispezionare il compendio immobiliare si è prestata particolare attenzione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche concorrenti alla determinazione del più probabile valore di mercato in regime di libera contrattazione, quali lo stato di possesso, la localizzazione, l'esposizione, la distribuzione planimetrica interna, lo stato manutentivo generale del fabbricato, il tipo e lo stato delle finiture e, non ultima, la tipologia e la funzionalità degli impianti tecnologici.

Le caratteristiche salienti, dell'insieme e dei particolari, sono descritte nella documentazione fotografica (cfr. Allegati da n. 15 a n. 21).

Preliminarmente sul punto si rappresenta che i rilievi hanno evidenziato alcune difformità tra lo stato di fatto e le relative planimetrie catastali delle unità immobiliari identificate come "sub. 6 – appartamento piano terra" e "sub. 7 – appartamento piano terra", di cui lo scrivente ha dato comunicazione al Curatore avv. Tranquillino Sarno con propria nota a

mezzo pec in data 11.04.2016, chiedendo formale autorizzazione alla predisposizione delle relative variazioni catastali (cfr. Allegato n. 27).

Il Curatore, con comunicazione a mezzo pec in data 12.04.2016, ha autorizzato lo scrivente *“..ad effettuare le enunciate variazioni..”* (cfr. Allegato n. 28).

Pertanto in data 19.04 lo scrivente, previa accordi telefonici intercorsi con il Curatore Fallimentare, si è recato presso il compendio immobiliare in oggetto per effettuare le ulteriori necessarie ricognizioni finalizzate alla redazione degli elaborati relativi alle variazioni catastali.

L'aggiornamento ha avuto ad oggetto, oltre alle piantine catastali degli immobili indicati, anche l'elaborato planimetrico.

Gli elaborati tecnici relativi alle variazioni catastali sono stati consegnati presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Avellino in data 3.06.2016 e vengono depositati unitamente alla presente relazione di stima (cfr. allegato n. 29, 30 e 31).

Ulteriori accertamenti sono stati compiuti infine presso gli operatori del settore della compravendita immobiliare dai quali sono state attinte informazioni utili ai fini della stima.

#### **4. STATO DI POSSESSO DEI BENI**

---

I beni oggetto di stima sono tuttora rispettivamente nel possesso dei seguenti soggetti:

descrizione	foglio	part.IIIa	sub	stato di possesso/possessore
appartamenti	11	2519	6	██████████
			7	██████████
garages	11	2519	27	██████████
			30	██████████
			32	██████████
			35	██████████
			39	██████████

#### **5. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE**

---

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti, e di ogni altra documentazione acquisita, espone quanto segue.

Preliminarmente si rappresenta che la realizzazione dei manufatti edilizi suindicati è stata autorizzata dal Comune di Volturara Irpina con Permesso di Costruire n. 18/2007 del 23/10/2007 (cfr. allegato n. 22) e successiva D.I.A. di variante in corso d'opera, senza modifica di volume, di cui al prot. n° 4287 del 30/06/2010

La D.I.A., sotto il profilo dei parametri urbanistici ed edilizi, rispetto al Permesso di Costruire ha comportato semplicemente un incremento della superficie dei balconi (da 54 e 62,64 mq) e della superficie del parcheggio interrato (da 711,40 a 734,44 mq).

Per quel che concerne invece la conformazione planimetrica delle unità abitative le variazioni si sono configurate mediante una modifica della disposizione interna degli appartamenti, per venire incontro alle richieste dei “futuri acquirenti”.

Si rappresenta inoltre che:

✓ i beni oggetto della presente procedura:

- **sono censiti** al N.C.E.U. del Comune di Volturara Irpina al f. 11, part. IIa 2519;

- **non sono provvisti** dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE).

✓ l’edificio di cui fanno parte i beni oggetto di stima:

- **risulta essere accatastato;**

- **provvisto** di certificato di collaudo statico del 23.04.2010 a firma dell’ing. Giancarlo landolo;

- **non provvisto** di certificato di agibilità.

Dall’attestazione acquisita presso il comune di Volturara Irpina (cfr. allegato n. 23) emerge che:

- **la richiesta di agibilità** è stata acquisita al prot. n. 4719 del 21.07.2010 (cfr. allegato n. 24), e che, con comunicazione del 17.09.2010, è stata richiesta la documentazione tecnico-



amministrativa ad integrazione della richiesta di agibilità (cfr. allegato n. 25), la quale non risulta presentata ed acquisita.

- **non risultano segnalate e/o rilevate** difformità di carattere urbanistico.

Ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità la ditta costruttrice era stata invitata a presentare la documentazione elencata ai punti 2), 3), 4), 5, 6), 7, 8) e 9) della comunicazione del 17.09.2010 e al versamento delle somme di cui ai punti 1) e 10).

Per mera completezza espositiva **si rappresenta**, in merito all'agibilità, che con l'articolo 30, comma 1, lettere g) e h), del D.L. n. 69/2013 (*Decreto del Fare*) convertito con modificazioni dalla relativa legge di conversione, sono state apportate modifiche al procedimento di rilascio del certificato di agibilità, relativamente agli artt. 24 e 25 del D.P.R. n.380/01. La novità di maggior rilievo per il certificato di agibilità interviene dall'articolo 30, comma 1, lettera g) del Decreto del Fare, poiché introduce il comma 4-bis all'art. 24 del D.P.R. n.380/01, che prevede la possibilità di **rilascio del certificato di agibilità parziale degli edifici**.

In concreto, il certificato di agibilità può essere rilasciato per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni, oppure per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse e siano certificati gli impianti. Peraltro, la lettera h) del comma 1 dell'art. 30 del Decreto del Fare, convertito con modificazioni dalla relativa legge di conversione, introduce anche il comma 5-bis all'art. 25 del D.P.R. n.380/01, relativo alla

disciplina del procedimento di rilascio del certificato di agibilità, disponendo che, ove l'interessato non proponga domanda del rilascio del certificato, fermo restando l'obbligo di presentazione del certificato di collaudo statico, del certificato del competente ufficio tecnico della Regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche, e la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, questi può presentare la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico, valutate secondo la normativa vigente.

Si rappresenta infine che le "difformità catastali" di cui lo scrivente ha precedentemente fatto cenno non hanno rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio, trattandosi di modifiche relative alle distribuzioni interne degli appartamenti, che non determinano incrementi di superficie utile e/o di volume.

Tuttavia i relativi aggiornamenti si sono resi necessari ai sensi del disposto di cui al D.L. 31/05/2010 n. 78 art. 19, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122 (-

*preventiva verifica della conformità catastale pena la nullità degli atti di trasferimento di immobili-).*

Sul punto si rappresenta inoltre, come meglio si dirà in seguito, che in una delle autorimesse site al piano interrato (in catasto sub. 30) sono state riscontrate delle modifiche interne.

Si attesta infine che tutti gli altri immobili oggetto di stima, tranne quelli citati nel precedente paragrafo, sono planimetricamente conformi alle piantine catastali.

## **6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

---

Sulla base degli accertamenti documentali, dei sopralluoghi, dei rilievi e di ogni informazione assunta, il sottoscritto rappresenta preliminarmente di aver distinto gli immobili oggetto della procedura in **SETTE LOTTI**, di seguito così identificati:

- **LOTTO N. 1: abitazione censita al f. 11, part. 2519 sub. 6;**
- **LOTTO N. 2: abitazione censita al f. 11, part. 2519 sub. 7;**
- **LOTTO N. 3: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 27;**
- **LOTTO N. 4: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 30;**
- **LOTTO N. 5: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 32;**
- **LOTTO N. 6: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 35;**
- **LOTTO N. 7: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 39.**

## **7. DESCRIZIONE DEI BENI**

---

Il compendio immobiliare è situato in posizione limitrofa rispetto all'abitato centrale di Volturara Irpina, in zona classificata dal PRG come "Zona B Completamento Edilizio", le cui prescrizioni sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'UTC, a richiesta dello scrivente, in data 15.01.2016 (cfr. Allegato n. 26).

L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica consistente in un volume regolare, sviluppato su cinque livelli, di cui quattro fuori terra a destinazione residenziale e uno interrato destinato a garage e depositi, ed è orientato prevalentemente secondo l'asse E-O.

Il fabbricato presenta una struttura portante costituita da un reticolo di travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature esterne in blocchi di laterizio termico. I solai di interpiano e quello di copertura sono in latero-cemento.

Il manto di copertura è in tegole di laterizio, le grondaie e le discese sono acciaio zincato preverniciato. Le facciate sono rifinite in parte con intonaco cementizio di tipo civile tinteggiato ed in parte con mattoncini faccia vista, decorati con ricorsi orizzontali in pietra lavica.

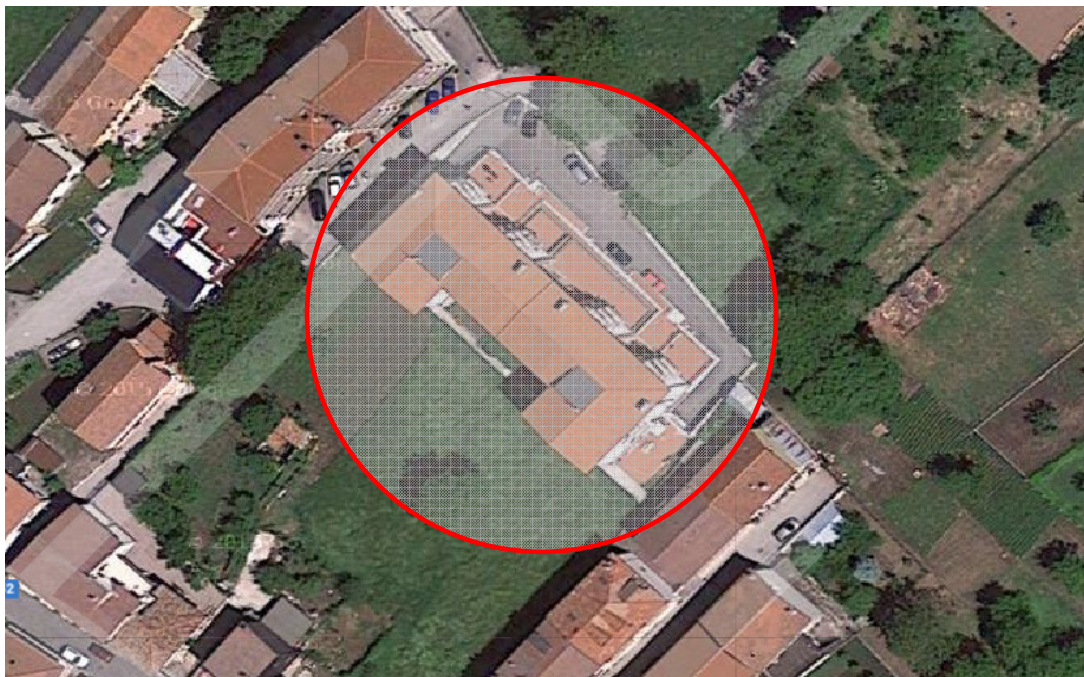
Le pavimentazioni esterne condominiali sono realizzate in piastrelle di cotto; gli androni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico e le scale sono rivestite in lastre di pietra tipo "breccia irpina". Le aree di manovra sono asfaltate. I portoni di accesso alle due scale sono in alluminio e vetro con finitura effetto legno.

## Gabriele Acocella ingegnere

via Aldo Pini,10 (83100) Avellino  
cell.+39.348.6011376; studio.acogab@tin.it  
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it

L'edificio è servito da due scale, ciascuna dotata di ascensore, la cui corsa si sviluppa tra il piano interrato ed il piano terzo.

L'area complessiva di sedime del suddetto immobile risulta essere pari a circa 690 mq.



## 8. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE SALIENTI

---

Le caratteristiche salienti ai fini estimativi sono state così individuate:

### **LOTTO N. 1: appartamento censito al f. 11, part. 2519 sub. 6 (piano terra)**

Locali	Sup. utile calpestabile (mq)	Sup. accessoria (mq)	Altezza netta (ml)	Esposizione
soggiorno	40,70		2,70	NORD-EST
cucina	21,00		2,70	SUD-OVEST
studio	9,80		2,70	SUD-OVEST
bagno	7,60		2,70	SUD-OVEST
disimpegno	4,85		2,70	INTERNO
camera da letto n.1	10,90		2,70	NORD-EST
camera da letto n.2	11,20		2,70	NORD-EST
camera da letto n.3	17,25		2,70	SUD-OVEST
wc n. 1	3,40		2,70	NORD-EST
wc n. 2	3,00		2,70	SUD-OVEST
guardaroba n.1	2,20		2,70	INTERNO
guardaroba n.2	1,70		2,70	INTERNO
guardaroba n.3	2,60		2,70	INTERNO
terrazzo		96,00	-	NORD-EST
terrazzo		41,00	-	SUD-OVEST
giardino		54,00		SUD-OVEST
<b>TOT SUP. UT. CALP.</b>	<b>136,20</b>	<b>191,00</b>	-	-

così meglio definita:

- superficie netta: 136,20 mq;

- superficie lorda: 159,00 mq;
- superficie accessoria:
  - terrazzo lato nord-est 96,00 mq pavimentato in piastrelle quadrate di ceramica per esterni con parapetti in tufo; **condizioni: soddisfacenti; si osservano diffuse manifestazioni di umidità caratterizzate da efflorescenze saline sulla parte basamentale del paramento esterno delle rompagnature fino ad un'altezza massima di circa 50 cm;**
  - terrazzo lato sud-ovest 41,00 mq pavimentato in listelli di cotto per esterni; **condizioni: soddisfacenti; manca la delimitazione con l'attigua unità immobiliare sub. 7;**
  - **giardino** sud-ovest 54,00 mq, dotato di recinzione in rete metallica; **condizioni: soddisfacenti;**
- altezza interna netta: 2,70 m;
- ingressi: portone di ingresso principale in legno blindato; **condizioni: buone;**
- infissi: interni non presenti, esterni in legno-alluminio con vetro camera, persiane in alluminio verniciate in grigio micalizzato; **condizioni: buone;**
- pavimenti: non presenti, ad eccezione della cucina e dei locali igienici, ove sono in gres ceramico; **condizioni: buone;**
- rivestimenti: nei servizi in piastrelle di ceramica; **condizioni: buone;**
- rifiniture pareti interne: ad intonaco privo di tinteggiatura; **condizioni: buone;**
- impianti tecnologici: dotati di canalizzazioni e predisposizioni, non completi.

L'unità immobiliare è composta da una zona giorno costituita da ingresso-soggiorno, cucina e studio; dal soggiorno, attraverso il disimpegno, si accede alla zona notte costituita da un bagno autonomo e tre camere da letto, dotate tutte di guardaroba e due delle quali anche di

bagno. L' unità immobiliare è inoltre dotata di due ampi terrazzi pavimentati in cotto e di giardino di uso esclusivo, a cui si accede rispettivamente dal soggiorno e dalla cucina.

Allo stato attuale l'immobile risulta non completamente ultimato per quanto concerne gli impianti, la posa degli infissi interni, dei pavimenti e di parte dei rivestimenti, dei servizi igienici nei bagni e delle relative rubinetterie ed infine della tinteggiature.

Soltanto la cucina risulta essere pavimentata con piastrelle di gres ceramico, mancando tuttavia i rivestimenti; i due bagni annessi alle camere da letto sono dotati di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, nonché di piatti doccia.

Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con vetro camera, le persiane sono in alluminio verniciate in grigio micalizzato.

Tutti gli ambienti sono areati ed illuminati in maniera adeguata ad eccezione dei guardaroba e dei bagni a servizio della camere da letto.

Per quel che concerne gli impianti tecnologici, è stata rilevata la presenza di:

- ✓ predisposizione per impianto idrico e fognario;
- ✓ predisposizione per impianto elettrico;
- ✓ predisposizione per impianto di riscaldamento autonomo (mancante della caldaia, del termostato ambiente e dei terminali in alluminio);
- ✓ predisposizione per impianto televisivo terrestre e satellitare (solo fili, mancano le prese);
- ✓ predisposizione per impianto telefonico (solo fili, mancano le prese);



- ✓ predisposizione per impianto citofonico (solo filo, manca il terminale ricevitore);
- ✓ predisposizione per impianto di allarme.

Tutti gli impianti tecnologici, per il loro stato di incompletezza, sono ovviamente non funzionanti.

**LOTTO N. 2: appartamento censito al f. 11, part. 2519 sub. 7 (piano terra)**

Locali	Sup. utile calpestabile (mq)	Sup. accessoria (mq)	Altezza netta (ml)	Esposizione
soggiorno- cucina	26,50		2,70	SUD-OVEST
camera da letto	11,60		2,70	NORD-EST
ripostiglio	2,70		2,70	NORD-EST
bagno	7,40		2,70	SUD-OVEST
terrazzo		28,00	-	NORD-EST
terrazzo		13,00	-	SUD-OVEST
giardino		17,40		SUD-OVEST
<b>TOT SUP. UT. CALP.</b>	<b>48,20</b>	<b>58,40</b>	-	-

così meglio definita:

- superficie netta: 48,20mq;
- superficie lorda: 56,00 mq;
- superficie accessoria:
  - terrazzo lato nord-est 28,00 mq pavimentato in piastrelle quadrate di ceramica per esterni con parapetti in tufo; **condizioni: soddisfacenti; si osservano diffuse manifestazioni di umidità caratterizzate da efflorescenze saline sulla parte basamentale del paramento esterno delle rompagnature fino ad un'altezza massima di circa 50 cm;**

- terrazzo lato sud-ovest 13,00 mq pavimentato in listelli di cotto per esterni; **condizioni: soddisfacenti; manca la delimitazione con l'attigua unità immobiliare sub. 6;**

- **giardino** sud-ovest 17,00 mq, dotato di recinzione in rete metallica; **condizioni: soddisfacenti;**

- altezza interna netta: 2,70 m;
- ingressi: portone di ingresso principale in legno blindato; **condizioni: buone;**
- infissi: interni in legno tamburato impiallacciato effetto mogano, esterni legno-alluminio con vetro camera, persiane in alluminio verniciate in grigio micalizzato; **condizioni: buone;**
- pavimenti: in listoncini di parquet essenza rovere ad eccezione del bagno in piastrelle di gres ceramico; **condizioni: ottime;**
- rivestimenti: nei servizi in gres ceramico, nella cucina in piastrelle ceramiche; **condizioni: ottime;**
- rifiniture pareti interne: intonaco con tinteggiatura di colore chiaro; **condizioni: ottime;**

L'immobile è così composto: soggiorno-cucina, camera da letto, bagno e ripostiglio; è inoltre dotato di due ampie terrazze pavimentate in cotto e di giardino di uso esclusivo, a cui si accede dalla cucina e dalla camera da letto.

Tutto l'appartamento è pavimentato con parquet essenza rovere, ad eccezione del bagno pavimentato invece con piastrelle di gres ceramico.

La parete della cucina, retrostante i piani di lavoro, è rivestita con piastrelle ceramiche di colore scuro. I rivestimenti dei bagni sono in gres ceramico alternate ad elementi decorativi dello stesso materiale.

Le porte interne sono in tamburato impiallacciato effetto mogano. Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con vetro camera, le persiane sono in alluminio verniciate in grigio micalizzato.

Tutti gli ambienti sono areati ed illuminati in maniera adeguata.

L'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione e si caratterizza per un ottimo grado di rifinitura.

Per quel che concerne gli **impianti tecnologici** si rileva che sono presenti i seguenti impianti:

- ✓ impianto idrico e fognario, quest'ultimo regolarmente allacciato alla fogna comunale;
- ✓ impianto elettrico;
- ✓ impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas, posizionata in apposita sede ad incasso e protetta, e con radiatori in alluminio;
- ✓ impianto televisivo terrestre e satellitare;
- ✓ impianto telefonico;
- ✓ impianto citofonico;
- ✓ predisposizione per impianto di allarme.

Tutti gli impianti tecnologici, per quanto è stato possibile appurare in sede di sopralluogo, sono in buono stato di manutenzione e funzionanti.

### **LOTTO N. 3: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 27**

L'unità immobiliare è posizionata lungo il fronte destro della corsia di manovra, accedendo dalla rampa carrabile sul lato nord, ed è la quarta oltre il vano scala. Allo stato è detenuta in

possesso da [REDACTED] 'autorimessa ha una superficie lorda di 28,00 mq ca, è dotata di una porta metallica basculante, pavimento di tipo industriale, pareti e soffitto intonacate, illuminazione naturale mediante mattoni in vetrocemento posizionati sul soprastante terrazzo e predisposizione impianto elettrico di illuminazione.

Lo stato di conservazione è discreto, salvo tracce di umidità all'estradosso inferiore del solaio soprastante.

**LOTTO N. 4: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 30**

L'unità immobiliare è posizionata lungo il fronte destro della corsia di manovra, accedendo dalla rampa carrabile sul lato nord, ed è la seconda oltre la serranda di accesso, in adiacenza al vano scala. Allo stato è detenuta in possesso di [REDACTED] locale ha una superficie lorda di 57,00 mq ca, ed è stato oggetto di modifiche, a partire dall'accesso che, allo stato attuale, avviene attraverso una porta di luce netta pari a cm 90 circa, e pertanto non è più accessibile dalle autovetture. Il pavimento è di tipo ceramico, le pareti e il soffitto sono intonacati, salvo una parte rivestita in piastrelle. Il locale è dotato di quadro elettrico e di impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, nonché di predisposizione per scarichi e allacci idrici.

Le modifiche interne, in ragione delle quali il locale non è utilizzabile per il ricovero delle autovetture e quindi per la destinazione di box, sono desumibili dal rilievo planimetrico contrassegnato come allegato 32.

Ai fini della stima si rappresenta preliminarmente che l'unità immobiliare non può essere valutata come box-auto, bensì, nello stato in cui si trova, come deposito.

**LOTTO N. 5: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 32**

L'unità immobiliare è posizionata all'esterno, lungo la rampa carrabile posizionata sul lato nord del fabbricato e allo stato è detenuta in possesso [REDACTED]

L'autorimessa ha una superficie lorda di 49,00 mq ca, è dotata di una porta metallica ad azionamento elettrico, pavimento di tipo industriale, pareti e soffitto intonacate e impianto elettrico di illuminazione. All'interno è posizionata una caldaia a pallets a servizio dell'appartamento detenuto in possesso se [REDACTED] e ubicato al piano terra dell'edificio.

Lo stato di conservazione è buono.

**LOTTO N. 6: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 35**

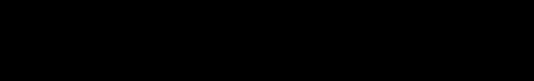
L'unità immobiliare è posizionata lungo il fronte sinistro della corsia di manovra, accedendo dalla rampa carrabile sul lato nord, ed è la terza dall'ingresso. Allo stato è detenuta in [REDACTED]

[REDACTED] l'autorimessa ha una superficie lorda di 46,00 mq ca, è dotata di una porta metallica basculante, pavimento di tipo industriale, pareti e soffitto intonacate, illuminazione naturale mediante mattoni in vetrocemento posizionati sul soprastante terrazzo e predisposizione impianto elettrico di illuminazione.

Lo stato di conservazione è buono.

**LOTTO N. 7: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 39**

L'unità immobiliare è posizionata lungo il fronte sinistro della corsia di manovra, accedendo dalla rampa carrabile sul lato nord, ed è la settima dall'ingresso. Allo stato è detenuta in

 torimessa ha una superficie lorda di 28,00 mq ca, è dotata di una porta metallica basculante, pavimento di tipo industriale, pareti e soffitto intonacate, illuminazione naturale mediante mattoni in vetrocemento posizionati sul soprastante terrazzo e predisposizione impianto elettrico di illuminazione.

Lo stato di conservazione è discreto, salvo tracce di umidità all'estradosso inferiore del solaio soprastante.

**9. OSSERVAZIONI E CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA**

---

Per quel che concerne gli appartamenti si osserva preliminarmente che la **distribuzione interna** degli stessi risulta essere perfettamente **funzionale**; in particolare, quello non completo (cfr. Lotto n. 1), è diviso in una zona giorno e in una zona notte tra di loro separate e provviste entrambi di servizi.

Non potendo rassegnare considerazioni circa le condizioni di comfort abitativo dell'appartamento non completo, lo scrivente si esprime sull'altro appartamento (cfr. Lotto n. 2), esponendo quanto segue:

Lo **stato manutentivo** dell'appartamento è più che soddisfacente.

Negli ambienti interni risultano verificate le condizioni di **comfort ambientale** e segnatamente di **benessere termo igrometrico**, dal momento che non si apprezzano manifestazioni di umidità dovute a infiltrazioni di acque meteoriche, sia di discesa che di risalita, nè fenomeni di condensa, effluorescenze e muffe, nonché di distacco di intonaci sulle pareti e sui soffitti.

Manifestazioni di umidità si registrano solo sui paramenti murari esterni e sono visibili dai terrazzi, in particolare sul fronte nord-est e all'intradosso del solaio di copertura dei garages.

Diffuse manifestazioni di umidità sono inoltre presenti all'estradosso inferiore dei solai di copertura di alcuni box.

Ad ulteriore esplicitazione delle considerazioni esposte si rimanda alla documentazione fotografica allegata (cfr. allegati da n. 15 a n. 21).

## **10. VALUTAZIONE DEI BENI – CENNI SUI CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

---

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni summenzionati si ritiene opportuno procedere mediante metodologia di stima di tipo **sintetico – comparativa**, che si basa sul parametro del mq di **superficie commerciale**.

### **10.1. MODALITA' DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

---

Al fine di definire un univoco criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima, per un corretto approccio alla valutazione, si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: Normazione Tecnica UNI e Legislativa, Agenzia del Territorio. Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della Superficie Commerciale, dettato dalla norma UNI 10750, la quale stabilisce che per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare la somma delle:

- ✓ superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% superficie calpestabile, 100% superficie pareti divisorie interne non portanti, 50% superficie pareti portanti interne e perimetrali; nel caso di immobili



indipendenti e/o monofamiliari la percentuale della superficie delle pareti portanti e perimetrali deve essere considerata al 100%; il computo della superficie delle pareti portanti non potrà, in ogni modo, eccedere il 10% della somma della superficie calpestabile e della superficie pareti divisorie interne non portanti);

- ✓ superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, prati e giardini;
- ✓ superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto coperti e scoperti, box ecc.

Nel panorama immobiliare italiano, quasi tutte le fonti informative (banche dati, istituti di ricerca, enti, etc) suggeriscono dei loro specifici coefficienti di ponderazione. Detti coefficienti, esplicitati con riferimento al mercato locale, sono rappresentati nella tabella che segue:

<b>Coefficienti di ponderazione Superficie Commerciale</b>	
<b>Superficie coperta</b>	1,00
<b>Superficie scoperta:</b>	
- Verande	0,60
- Patii e porticati	0,35
- Balconi e terrazzi coperti (chiuso su tre lati)	0,35
- Balconi e terrazzi scoperti	0,25
- Giardini d'appartamento	0,15
- Giardini di ville e villini	0,10
<b>Pertinenze:</b> terreno agricolo e slargo condominiale	Aumento del 5% della consistenza

La consistenza degli immobili è stata verificata sulla scorta dei rilievi effettuati sui luoghi. Si precisa al riguardo che si considera la superficie lorda così come rilevata nei sopralluoghi.

### **10.1.2. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

---

Per la determinazione del valore medio di zona al mq, si esegue una stima sintetica – comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle analisi particolareggiate, intrinseche ed estrinseche, sopra esposte.

Per l'individuazione del valore medio di mercato, si è partiti dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al 1° semestre dell'anno 2015, che tuttavia, per la specificità delle categorie in oggetto, non risultano essere adeguatamente rappresentative. Pertanto si è ritenuto opportuno fare riferimento esclusivamente alle indicazioni reperite presso gli operatori del mercato immobiliare, relative alla zona medesima e a zone di caratteristiche omogenee a quella in cui è situato l'immobile in oggetto.

Si rappresenta che il complesso immobiliare è posizionato in un contesto centrale dell'abitato, in un tessuto insediativo comunque caratterizzato da un equilibrato rapporto tra il costruito e il verde.

Sulla scorta della consultazione dei dati acquisiti presso gli operatori della compravendita immobiliare si è così ricavato il prezzo al metro quadrato di superficie vendibile.

Il prezzo al mq della **superficie a destinazione residenziale** si può ragionevolmente ritenere compreso tra  $V_{min} = € 800,00$  e  $V_{max} = € 1.000,00$  con un valore medio  **$V_{med} = € 900,00$**  che si ritiene idoneo quale più probabile valore unitario di mercato.

Il prezzo al mq della **superficie a destinazione autorimessa** si può invece ritenere compreso tra  $V_{min} = € 400,00$  e  $V_{max} = € 600,00$  con un valore medio  **$V_{med} = € 500,00$** , che si ritiene idoneo quale più probabile valore di unitario di mercato.

**Da ciascuno dei valori che saranno determinati occorre detrarre:**

- **l'importo dei costi relativi alla redazione dei certificati di Attestazione delle Prestazioni Energetiche (APE) che si possono stimare in € 250,00 per ciascun appartamento**
- **l'importo pro-quota necessario per l'integrazione della pratica finalizzata all'ottenimento del certificato di agibilità, che si può stimare presumibilmente in € 750,00 per ciascun appartamento e in € 200,00 per ciascuna autorimessa.**

Applicando i valori unitari sopra indicati si perviene alla determinazione dei seguenti

valori:

▪ **LOTTO N. 1: abitazione censita al f. 11, part. 2519 sub. 6:**

	(mq)	Valore unitario (€/mq)	Coeff. di riduzione/ponderazione (%)	Valore totale (€)
Superficie lorda interna	159	900	82 (*)	117.342,00
Superficie esterna	191	900	25 (**)	42.975,00
				<b><u>160.317,00</u></b>

(\*) Il valore è stato determinato applicando l'incidenza percentuale delle opere necessarie per il completamento:

pavimenti 3%

tinteggiature e rivestimenti 3%

serramenti interni 5%

impianti 7%

(\*\*) Vedi tabella paragrafo 10.1

Decurtazioni:

- Attestato di prestazione energetica € 250,00

- Certificato di agibilità € 750,00

Sommano le decurtazioni € 1.000,00

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni € (160.317,00 – 1.000,00) = € 159.317,00**

**Costo delle spese condominiali mensili = € 62,80**

▪ **LOTTO N. 2: abitazione censita al f. 11, part. 2519 sub. 7:**

	(mq)	Valore unitario (€/mq)	Coeff. di riduzione/ponderazione (%)	Valore totale (€)
Superficie lorda interna	56	900	100	50.400,00
Superficie esterna	58	900	25 (**)	13.050,00
				<b><u>63.450,00</u></b>

**Decurtazioni:**

- Attestato di prestazione energetica € 250,00

- Certificato di agibilità € 750,00

Sommano le decurtazioni € 1.000,00

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni € (63.450,00 – 1.000,00) = € 62.450,00**

Costo delle spese condominiali mensili = € 33,95

▪ **LOTTO N. 3: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 27:**

	(mq)	Valore unitario (€/mq)	Coeff. di riduzione/ponderazione (%)	Valore totale (€)
Superficie lorda interna	28	500	100	<b><u>14.000,00</u></b>

**Decurtazioni:**

- Certificato di agibilità € 200,00

**Sommano le decurtazioni € 200,00**

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni € (14.000,00 – 200,00) = € 13.800,00**

**Costo delle spese condominiali mensili = N.D.**

▪ **LOTTO N. 4: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 30:**

	(mq)	Valore unitario (€/mq)	Coeff. di riduzione/ponderazione (%)	Valore totale (€)
Superficie lorda	57	500	60	<u>17.100,00</u>
interna				

(\*) Il valore è stato determinato in considerazione della non utilizzabilità come box garage, ma come se fosse avesse la destinazione di deposito.

**Decurtazioni:**

- Certificato di agibilità € 200,00

**Sommano le decurtazioni € 200,00**

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni € (17.100,00 – 200,00) = € 16.900,00**

**Costo delle spese condominiali mensili = N.D.**

▪ **LOTTO N. 5: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 32:**

	(mq)	Valore unitario (€/mq)	Coeff. di riduzione/ponderazione (%)	Valore totale (€)
Superficie lorda	49	500	100	<u>24.500,00</u>
interna				

**Decurtazioni:**

- Certificato di agibilità **€ 200,00**

Sommano le decurtazioni **€ 200,00**

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni € (24.500,00 – 200,00) = € 24.300,00**

Costo delle spese condominiali mensili = N.D.

▪ **LOTTO N. 6: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 35:**

	(mq)	Valore unitario (€/mq)	Coeff. di riduzione/ponderazione (%)	Valore totale (€)
Superficie lorda interna	46	500	100	<b><u>23.000,00</u></b>

**Decurtazioni:**

- Certificato di agibilità **€ 200,00**

Sommano le decurtazioni **€ 200,00**

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni € (23.000,00 – 200,00) = € 22.800,00**

Costo delle spese condominiali mensili = N.D.

▪ **LOTTO N. 7: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 39:**

	(mq)	Valore unitario (€/mq)	Coeff. di riduzione/ponderazione (%)	Valore totale (€)
Superficie lorda interna	27,60	500	100	<b><u>13.800,00</u></b>

**Decurtazioni:**

- **Certificato di agibilità** **€ 200,00**

**Sommano le decurtazioni** **€ 200,00**

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni € (13.800,00 – 200,00) = € 13.600,00**

**Costo delle spese condominiali mensili = N.D.**

Tanto rassegna lo scrivente nell'espletamento dell'incarico conferitogli restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati in essa richiamati:

- **Allegati nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 - visure catastali**
- **Allegati nn. 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 - piantine catastali**
- **Allegati nn. 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 – rilievi fotografici**
- **Allegato n. 22 – permesso di costruire**
- **Allegato n. 23 – attestazione Comune di Volturara Irpina**
- **Allegato n. 24 – istanza di agibilità**
- **Allegato n. 25 – richiesta di integrazione istanza di agibilità**
- **Allegato n. 26 – certificato di destinazione urbanistica**
- **Allegato n. 27 – richiesta al Curatore di autorizzazione per aggiornamento piantine catastali**
- **Allegato n. 28 – autorizzazione del Curatore per aggiornamento piantine catastali**
- **Allegato n. 29 – documentazione tecnica aggiornamento elaborato planimetrico, piantina catastale unità sub. 6 e piantina catastale unità sub. 7**
- **Allegato n. 30 – ricevuta di avvenuta denuncia**
- **Allegato n. 31 – ricevuta di acquisizione al protocollo**



▪ **Allegato n. 32 – rilievo planimetrico unità sub. 30**

ed infine la

**Specifica delle spese e delle competenze professionali, corredata dai seguenti documenti**

**giustificativi delle spese:**

**ALL. n. 1.P – certificazione chilometrica ACI**

**ALL. n. 2.P – fattura Iannone digitale**

**ALL. n. 3.P – ricevuta di pagamento Agenzia del Territorio**

La presente relazione è stata redatta su n. 33 facciate ed è corredata degli allegati precedentemente identificati e numerati.

Tanto rassegna lo scrivente nell'espletamento dell'incarico conferitogli

Avellino, 7 giugno 2016



Ing. Gabriele Acocella