



**Studio Tecnico di Progettazione Architettonica  
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime**

## **TRIBUNALE DI AVELLINO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\* \* \*

**OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N.09/2023**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI AVELLINO**

**"ATRADIUS CREDITO Y CAUTIONS.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS**

**/**

**DE ANGELIS MICHELE ANIELLO"**

\* \* \*

**GIUDICE DELEGATO: DOTT./SSA GRASSO  
CUSTODE IMMOBILI: DOTT./SSA IANNACCONI  
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ARCH. SERGIO MAGLIO**

\* \* \*

***Al Signor Giudice, Dott./ssa Grasso***

### **Premessa**

Il sottoscritto Arch. Sergio Maglio con studio in Avellino alla via Tagliamento n.43, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino con il n.1075, veniva nominato dalla S.V., Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di stimare gli immobili oggetto del procedimento n. 09/2023:

Dall'Atto di pignoramento del 09/01/2023, si rileva che gli immobili in argomento sono così descritti:

- 1) *"Il diritto di proprietà per l'intero dell'immobile sito in Ospedaletto d'Alpinolo censito al catasto fabbricati, al **Fg. 3 part./la 495, sub.2**, sito in Piazza Demanio, 2 piano T-S1, Cat. D/8";*
- 2) *"Il diritto di proprietà per l'intero dell'immobile sito in Ospedaletto d'Alpinolo censito al catasto fabbricati, al **Fg. 3 part./la 495, sub.3**, sito in Piazza Demanio, 2 piano T, Cat. A/2";*
- 3) *"Il diritto di proprietà per l'intero dell'immobile sito in Ospedaletto d'Alpinolo censito al catasto fabbricati, al **Fg. 3 part./la 495, sub.4**, sito in Piazza Demanio, 2 piano 1°, Cat. D/2";*
- 4) *"Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Ospedaletto d'Alpinolo censito al catasto terreni, al **Fg. 4 part./la 211, seminativo arborato classe 2°**";*
- 5) *"Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Ospedaletto d'Alpinolo censito al catasto terreni, al **Fg. 4 part./la 214, seminativo arborato classe 3°**";*
- 6) *"Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Ospedaletto d'Alpinolo censito al catasto terreni, al **Fg. 4 part./la 181, seminativo arborato classe 3°**".*

\* \* \*

Studio Tecnico Maglio - Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino  
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808  
e-mail: [essemme2002@libero.it](mailto:essemme2002@libero.it) - [sergio.maglio@aeopec.it](mailto:sergio.maglio@aeopec.it)



**Studio Tecnico di Progettazione Architettonica  
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime**

**RELAZIONE TECNICA**

**Accertamenti Catastali**

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto sono stati effettuati gli opportuni accertamenti presso l'U.T.E. di Avellino, dai quali è risultato che gli immobili, oggetto di stima, sono così riportati: (vedasi allegato n.3 – Visure – Planimetrie Catastali)

- 1) Porzione di fabbricato, sito in Ospedaletto d'Alpinolo in Piazza Demanio n.2 e riportato nel N.C.E.U. al Fg. 3 part./la 495, sub.2, piano T-S1, Cat. D/8;
- 2) Porzione di fabbricato, sito in Ospedaletto d'Alpinolo in Piazza Demanio n.2 e riportato nel N.C.E.U. al Fg. 3 part./la 495, sub.3, piano T, Cat. A/2";
- 3) Porzione di fabbricato, sito in Ospedaletto d'Alpinolo in Piazza Demanio n.2 e riportato nel N.C.E.U. al Fg. 3 part./la 495, sub.4, piano 1°, Cat. D/2";
- 4) Appezamento di terreno sito in Ospedaletto d'Alpinolo alla località Ponte, riportato nel N.C.T. al Fg. 4 part./la 211, seminativo arborato classe 2°;
- 5) Appezamento di terreno sito in Ospedaletto d'Alpinolo alla località Ponte, riportato nel N.C.T. al Fg. 4 part./la 214, seminativo arborato classe 3°;
- 6) Appezamento di terreno sito in Ospedaletto d'Alpinolo alla località Ponte, riportato nel N.C.T. al Fg. 4 part./la 181, seminativo arborato classe 3°;

Da quanto accertato è risultato che i dati riportati nell'atto di pignoramento, sono concordi con quelli riscontrati dal sottoscritto.

Dagli stessi accertamenti è risultato, altresì, che agli atti degli uffici dell'UTE di Avellino non è possibile visionare e richiedere le planimetrie degli immobili di che trattasi, pertanto si è proceduto ad effettuare, in data 24/10/2023, istanza di accesso agli atti per visionare ed eventualmente estrarre copia della documentazione contenuta nella busta riferita alla "COSTITUZIONE del 26/02/1988, PRATICA N.157189, IN ATTI dal 23/11/2000". (vedasi allegato n.3)

Pertanto, con la scorta dei dati rilevati, si è proceduto agli ulteriori accertamenti per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

\* \* \*

**Sopralluoghi**

Nello svolgimento delle operazioni peritali, il sottoscritto ha effettuato vari sopralluoghi, presso gli immobili in argomento, all'U.T.C. di Ospedaletto d'Alpinolo (AV) e all'UTE di Avellino.

In particolare, lo scrivente, d'intesa con il Custode, [REDACTED] e previo avviso alle parti, in data 26/04/2023, si è recato, in Ospedaletto d'Alpinolo (AV) in Piazza Demanio n.2,

Studio Tecnico Maglio - Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino  
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808  
e-mail: [essemme2002@libero.it](mailto:essemme2002@libero.it) - [sergio.maglio@geopec.it](mailto:sergio.maglio@geopec.it)



## Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

presso gli immobili per cui è causa.

In questa sede lo scrivente ha proceduto ad una ricognizione preliminare, per prendere visione degli immobili pignorati, ivi compresi gli appezzamenti di terreno, effettuando rilievo fotografico. **(vedasi allegato n.2)**

Inoltre si è riscontrato che l'immobile era occupato dal [REDACTED]

Le operazioni peritali sono proseguite con la richiesta a mezzo PEC del 18/05/2023, all'U.T.C. di Ospedaletto d'Alpinolo (AV) della seguente documentazione: **(vedasi allegato n.4)**

- 1) *copia delle autorizzazioni edilizie rilasciate per il fabbricato sopra descritto, ivi comprese varianti e/o concessioni in sanatoria;*
- 2) *copia dei certificati di agibilità e/o abitabilità del fabbricato e/o della singola unità abitativa che lo compongono.*
- 3) *copia degli allegati grafici inerenti l'immobile di cui al punto 1:*
  - a. *In mancanza del certificato di agibilità:*
    - *Estremi del numero di deposito presso il Genio Civile;*
    - *Relazione a Struttura Ultimata;*
    - *Certificato di Ultimazione dei Lavori e Collaudo Statico;*
- 4) *Certificato di destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno ubicato in località "PONTE" e censito al N.C.T. al fg.4, particelle nn.181-211-214.*

La richiesta è stata riscontrata in data 26/05/2023 con appuntamento fissato al 31 maggio, presso gli uffici tecnici del Comune di Ospedaletto, per prendere visione della documentazione.

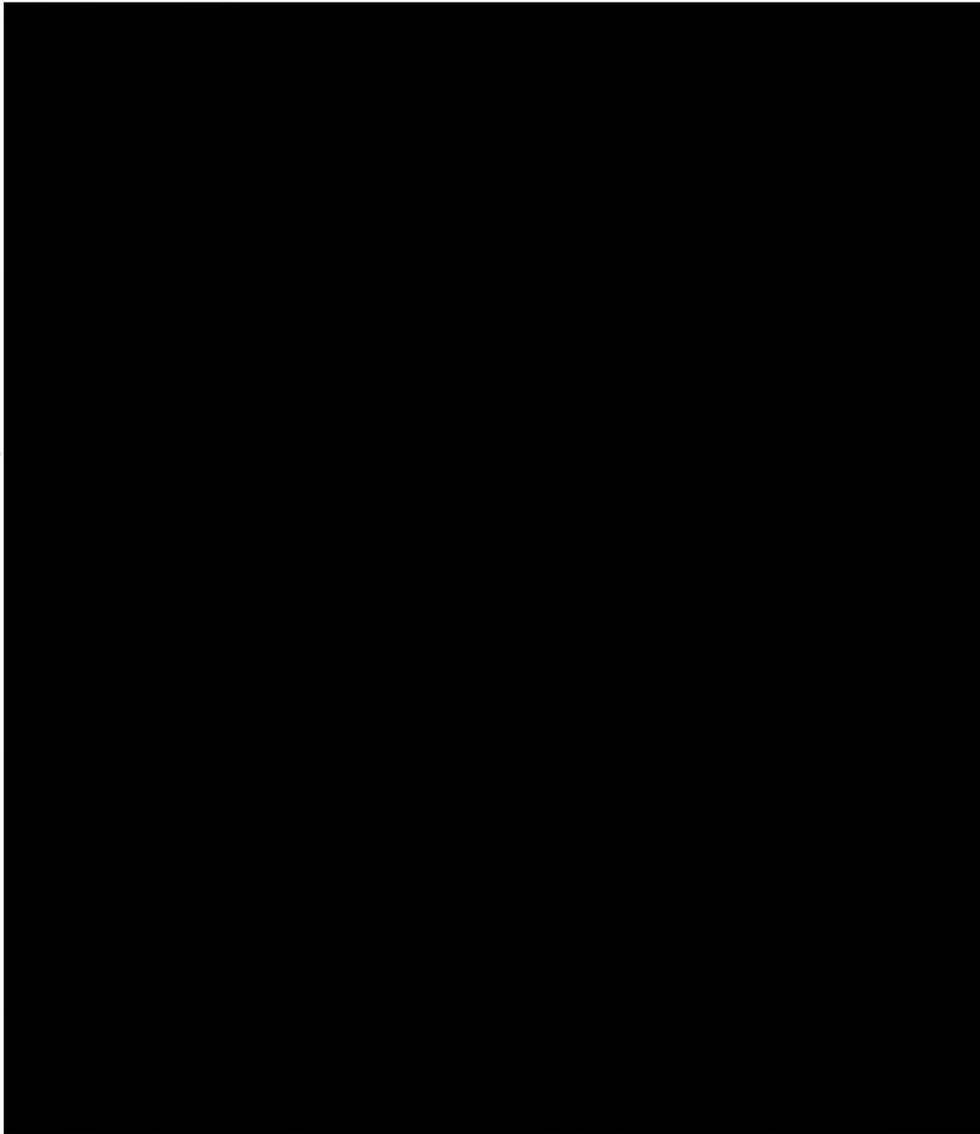
Nell'incontro del 31/05 non è stato possibile definire gli atti utili al sottoscritto, vista la copiosa e confusionaria documentazione relativa al fabbricato di che trattasi, per cui si è reso necessario effettuare ulteriori accessi nei giorni 22, 26 e 28 giugno 2023, nei quali con il supporto cronologico degli atti registrati sono stati selezionati quelli ritenuti utili all'espletamento dell'incarico, richiedendone formalmente copia.

L'iter di acquisizione della documentazione, presso l'UTC, dopo ulteriore sollecito a mezzo PEC del 11/07/2023, si è finalmente concluso in data 15/09/2023, con la sottoscrizione del verbale di consegna degli atti richiesti e del Certificato di Destinazione urbanistica dei terreni, che di seguito si riporta integralmente: **(vedasi allegato n.4: Verbale consegna documentazione)**



**Studio Tecnico di Progettazione Architettónica  
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime**

**OGGETTO:** Richiesta accesso agli atti e richiesta documentazione in ditta DE ANGELIS Michele Aniello. VERBALE Consegna documentazione.-



Il CTU  
Arch. *MAGLIO Sergio*



Il Responsabile Area Tecnica  
Ing. *GUERRIERO Mauro*



## **Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime**

Successivamente, tenuto conto delle dimensioni del fabbricato di Piazza Demanio n.2, il sottoscritto ha esperito le sue attività di accertamento sull'edificio coadiuvato dal collaboratore, [REDACTED], suddividendole in vari giorni concordati con la proprietà (gg.20 ottobre – 05 e 13 novembre 2023).

Si è proceduto, quindi, ai rilievi metrici utili alla determinazione della consistenza, nonché al riscontro della tipologia e qualità delle finiture adottate per la costruzione dell'immobile.

All'uopo si precisa che:

[REDACTED] tale attività è stata effettuata alla presenza continua del Sig. [REDACTED]  
[REDACTED]

- tutti gli ambienti sono stati ispezionati, salvo alcuni dove, per la presenza di mobili e/o suppellettili o per la mancanza delle chiavi. (es. centrale termica) non è stato possibile procedere alle misurazioni. (vedasi allegato n.1: Verbali di sopralluogo)

Con l'acquisita della documentazione urbanistica ed effettuati i sopralluoghi in sito si sono concluse le operazioni peritali esterne ed è iniziata la successiva fase con la restituzione grafica dei rilievi effettuati e lo studio della documentazione acquisita.

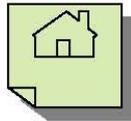
### **Esito dei Sopralluoghi-Accertamenti**

Alla luce dei sopralluoghi effettuati in sito e dei relativi accertamenti, si è riscontrato che gli immobili oggetto di stima sono costituiti da:

- a) **Fabbricato multipiano ubicato in Ospedaletto d'Alpinolo (AV) in Piazza Demanio n.2, in zona centrale in relazione al perimetro urbano della cittadina, in area a vocazione storica-residenziale, diffusamente urbanizzata in cui sono presenti i principali servizi di trasporto locale.**

In particolare l'edificio è composto da quattro piani fuori terra serviti da scala interna ed ascensore, così distribuito:

- Piano Seminterrato, destinato a Ristorante e Pizzeria, della superficie utile di circa mq.357,83 e S.n.r. pari a circa mq.62,19;
- Piano terra destinato in parte ad attività commerciale, Bar-Pasticceria ed in parte ad uso residenziale, come appartamento del proprietario, le cui superfici sono rispettivamente,



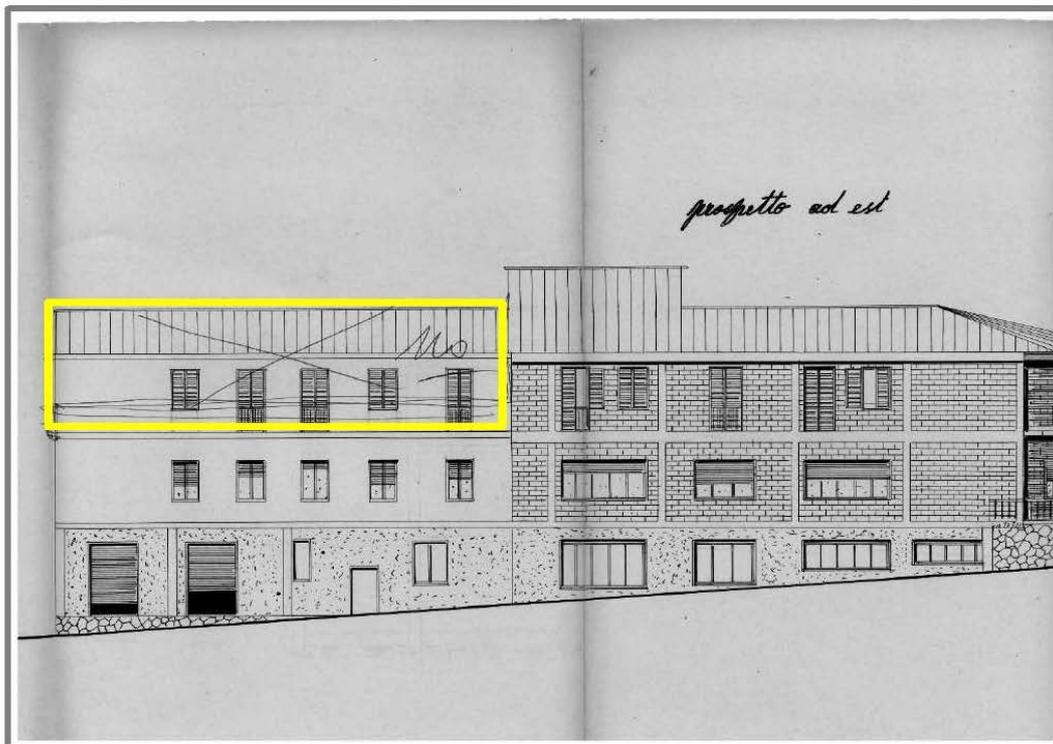
## Studio Tecnico di Progettazione Architettónica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

circa Sup. Utile mq. 191,47 ed s.n.r. mq.67,11 (Bar-Pasticceria) e Sup. utile circa mq.163,28 ed S.n.r. mq.11,34 (Appartamento);

- Piano primo, destinato ad attività alberghiera, composto da n.8 camere e servizi della superficie utile di circa mq. 195,69, nonché terrazze, S.n.r. di circa mq. 104,65;
- Piano sottotetto, utilizzato come attività alberghiera, composto da n.4 camere e servizi, nonché locale ad uso deposito della superficie non residenziale di circa mq.202,82 .

L'edificio sopra descritto ha avuto un iter autorizzativo lungo e travagliato ma i principali titoli abilitativi con cui è stato realizzato sono:

- 1) **Concessione edilizia** [REDACTED], avente ad oggetto il completamento-ampliamento del fabbricato esistente adibito ad albergo-ristorante. Si precisa che il nulla-osta rilasciata dalla Soprintendenza ai Monumenti della Campania, per la citata concessione, era condizionato alla eliminazione del piano superiore (come evidenziato nei grafici);





## Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

2) **Concessione edilizia** [REDACTED], rilasciata ai sensi della Legge 47/85, per la sanatoria delle opere eseguite in difformità alla Concessione edilizia n.35/75. Nella relazione descrittiva delle opere abusive si fa riferimento ad un aumento di superfici ai vari piani con conseguente aumento di volume, il tutto come si rileva dal quadro di raffronto che segue.

PIANO	SUPERFICI REALIZZATE			SUPERFICI PREVISTE IN CONCESSIONE EDIL.			DIFFERENZE	
	Sr	Snr	totali	Sr	Snr	totali	Sr	Snr
SEMINT.	463,00	✓	463,00	346,85	✓	346,85	116,15	✓
TERRA	392,00	✓	392,00	375,26	✓	375,26	16,74	✓
1°	205,00	✓ 149,50	354,50	221,36	✓	221,36	-16,36	✓ 149,50
<b>totali</b>	<b>1.060,00</b>	<b>149,50</b>	<b>1.209,50</b>	<b>943,47</b>		<b>943,47</b>	<b>116,53</b>	<b>✓ 149,50</b>

*CALCOLO DEL VOLUME ECCELENTE REALIZZATO:*  
 $(116,15 \times 3,47) + (16,74 \times 3,37) - (16,36 \times 2,90) - \text{mc } 412,01. \checkmark$

Dai sopralluoghi effettuati in sito e dai rilievi metrici eseguiti, risulta che il fabbricato effettivamente realizzato si presenta diversamente eseguito anche rispetto all'ultima concessione in sanatoria rilasciata [REDACTED].

Di seguito si riportano le superfici riscontrate ai vari piani che costituiscono l'immobile.

➤ **Piano Seminterrato:**

*Superfici utili:*

Sala Ristorante mq. 196,25

Servizi igienici mq. 8,56

Cabina mq. 3,00

Cucina Ristorante mq. 59,92

Pizzeria-forno mq. 84,71

Servizi igienici mq. 5,40

**Sommano Mq. 357,88**

*Superfici non residenziali*

Deposito mq. 47,07

Centrale termica mq. 15,12

**Sommano Mq. 62,19**

Studio Tecnico Maglio - Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino

C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808

e-mail: [essemme2002@libero.it](mailto:essemme2002@libero.it) - [sergio.maglio@geopec.it](mailto:sergio.maglio@geopec.it)



## Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

### ➤ Piano Terra:

Superfici utili (Attività Commerciale):

Bar-Gelateria/Pasticceria	mq. 87,56
Sala-Gelateria/Pasticceria	mq. 86,38
Servizi igienici	mq. 8,23
Servizi igienici	mq. 9,30
<b>Sommano</b>	<b>Mq.191,47</b>

Superfici non residenziali:

Terrazzo	Mq.55,35
Scala interna	Mq.11,76
<b>Sommano</b>	<b>Mq.67,11</b>

Superfici utili (Appartamento):

Camera 1	mq. 16,45
Camera 2	mq. 18,45
Camera 3	mq. 12,57
Camera 4	mq. 31,05
W.C.	mq. 2,21
Disimpegno	mq. 11,39
Camera 5	mq. 8,67
Camera 6	mq. 19,71
Camera 7	mq. 18,16
Cucina	mq. 12,24
Bagno	mq. 4,73
Ingresso	mq. 7,65
<b>Sommano</b>	<b>Mq.163,28</b>

Superfici non residenziali:

Scala interna	<b>Mq.11,34</b>
---------------	-----------------

### ➤ Piano Primo:

Superfici utili (Attività Alberghiera):

Camera 1	mq. 19,03
W.C.	mq. 1,99
Disimpegno	mq.28,87
Camera 2	mq. 14,22
W.C.	mq. 4,23
Camera 3	mq. 14,22
W.C.	mq. 4,23
Camera 4	mq. 14,30
Disimpegno	mq. 2,99
W.C.	mq. 5,25
Camera 5	mq. 14,22
W.C.	mq. 4,08
Camera 6	mq. 13,93
Disimpegno	mq. 5,42



## Studio Tecnico di Progettazione Architettónica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

W.C.	mq. 4,27
Camera 7	mq. 19,11
W.C.	mq. 5,10
Camera 8	mq. 16,00
W.C.	mq. 4,23

**Sommano Mq.195,69**

### Superfici non residenziali:

Terrazzo 1	mq. 91,76
Terrazzo 2	mq. 5,62
Terrazzo 3	mq. 7,27

**Sommano Mq.104,65**

### ➤ Piano Sottotetto \*:

#### Superfici (adibite ad Attività Alberghiera):

Camera 1	mq. 28,77
W.C.	mq. 8,80
Disimpegno	mq. 13,78
Camera 2	mq. 19,20
W.C.	mq. 12,09
Deposito	mq. 29,48
Camera 3	mq. 32,85
Camera 4	mq. 34,42
Terrazzo	mq. 23,43

**Sommano Mq.202,82**

**\* Si precisa che per il piano sottotetto non si è proceduto alla distinzione tra le superfici utili e quelle non residenziali, in quanto la destinazione originaria del piano doveva essere "sottotetto non praticabile", allo stato gli ambienti ricavati ed utilizzati come camere, non soddisfano i requisiti di abitabilità (altezza e rapporti areo-illuminanti), pertanto tutte le superfici di detto piano sono state considerate come non residenziali e pertinenti al piano primo.**

### Descrizione delle rifiniture

- Pavimenti in ceramica di vari formati e colori risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato;
- Infissi esterni in alluminio, con persiane avvolgibili in plastica al piano terra, in legno con persiane alla romana e scuretti interni nelle camere adibite ad albergo, nonché infissi in alluminio nella zona pizzeria;
- Infissi interni in legno tamburato;

Tutti i bagni ed i w.c. sono dotati di sanitari e rivestimenti in ceramica risalenti all'epoca della realizzazione dell'immobile di mediocre qualità;

Impianti, elettrico, idrico e di scarico, sono stati realizzati sottotraccia e collegati alle reti di servizio;

Impianto di riscaldamento autonomo centralizzato (centrale termica) a gas metano e radiatori in ghisa.



## Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

Pertanto, nel corso dei sopralluoghi effettuati oltre alle misurazioni per il calcolo delle superfici esistenti utili alla determinazione della consistenza immobiliare, si è proceduto alla verifica delle caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato e delle varie porzioni interne allo stesso.

Complessivamente l'immobile risulta di discreta fattura architettonica, le finiture ed i materiali utilizzati sono risalenti all'epoca della realizzazione del fabbricato e sono del tipo comune, in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

### Calcolo della Superficie Convenzionale Totale degli Immobili

Alla luce delle superfici sopra indicate, ai fini della determinazione del valore dell'immobile, si ritiene utile procedere al calcolo della superficie convenzionale totale, rapportando le superfici non residenziali alle superfici utili nella misura del:

- 60% per le superfici deposito e sottotetto
- 25% per le superfici scoperte terrazze/balconi

Pertanto si ha:

#### A) FABBRICATO SITO IN OSPEDALETTO D'ALPINOLO – PIAZZA DEMANIO N.2

PIANO	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE NON RES./LE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
PS.1	mq. 357,88	mq.62,19 X 0,60 = mq.37,31	MQ.395,19
TERRA	mq.191,47	mq. 67,11 X 0,25 = mq.16,78	MQ.208,25
TERRA	mq. 163,28	mq. 11,34 X 0,25 = mq.2,83	MQ. 166,11
PRIMO	mq.195,69	mq.104,65 X 0,25 = mq.26,16	MQ.221,85
PIANO SOTTOTETTO	_____	mq.202,82 X 0,60 = mq.121,69	MQ.121,69
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ.			MQ.1.113,09

❖ Ai fini della determinazione del prezzo medio di mercato degli immobili si è rilevato che:

come evidenziato nei paragrafi precedenti l'edificio è composto da varie attività, commerciali, produttive e residenziali, le stesse sono facilmente rilevabili anche dalle diverse categorie catastali con le quali il fabbricato è stato registrato presso il N.C.E.U. [REDACTED]



## Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

Pertanto nelle Tabella OMI relative alle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2023, riferite al Comune di Ospedaletto d'Alpinolo (AV) ed alla zona, dove è ubicato l'immobile oggetto di stima, si è rilevato il valore al mq. riferito alla tipologia di immobili simili a quelli in argomento.

In particolare:

- 1) **Categoria catastale D/8** "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" cui corrispondono le superfici di tutto il piano seminterrato e di parte del piano terra, destinati a Pizzeria, Ristorante e Bar-Gelateria/pasticceria, nonché le superfici non residenziali pertinenti è stato associato il valore di cui alle tabella OMI "commerciale: Negozi – normale", valore tra gli €/mq.630-930.

**Nel caso specifico, si è ritenuto di applicare il valore minimo tra i due indicati, pari ad €/mq.630, tenuto conto dello stato di conservazione/manutenzione riscontrato in loco.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato						
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1						
Provincia: AVELLINO						
Comune: OSPEDALETTO D'ALPINOLO						
Fascia/zona: Centrale/LA PARTE CENTRALE DELLO ABITATO,P.ZZA GARIBOLDI,L.GO MONTEVERGINE,P.ZZA PARTENIO.						
Codice di zona: B1						
Microzona catastale n.: 1						
Tipologia prevalente: Abitazioni civili						
Destinazione: Commerciale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Magazzini	NORMALE	510	630	L	2	2,6
Magazzini	Ottimo	630	740	L	2,5	3,1
Negozi	NORMALE	630	930	L	2,7	3,8
Negozi	Ottimo	930	1200	L	3,8	4,8

- 2) **Categoria catastale A/2** "Abitazioni con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture in linea con le locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale; cui corrispondono le superfici della porzione di piano terra, destinata ad appartamento (abitazione del proprietario) è stato associato il valore di cui alle tabella OMI "residenziale – abitazioni di tipo economico - normale", valore tra gli €/mq.670-830.

**Nel caso specifico, si è ritenuto di applicare il valore minimo tra i due indicati, pari ad €/mq.670, tenuto conto dello stato di conservazione/manutenzione riscontrato in loco.**



## Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato						
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1						
Provincia: AVELLINO						
Comune: OSPEDALETTO D'ALPINOLO						
Fascia/zona: Centrale/LA PARTE CENTRALE DELLO ABITATO P.ZZA GARIBOLDI, LGO MONTEVERGINE, P.ZZA PARTENIO.						
Codice di zona: B1						
Microzona catastale n.: 1						
Tipologia prevalente: Abitazioni civili						
Destinazione: Residenziale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	730	920	L	2,7	3,4
Abitazioni civili	Ottimo	920	1100	L	3,3	4
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	830	990	L	2,8	3,4
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	830	L	2,3	2,9
Box	NORMALE	460	680	L	1,6	2,3
Ville e Villini	Ottimo	1050	1200	L	3,7	4,4
Ville e Villini	NORMALE	790	1050	L	3	3,7

- 3) **Categoria catastale D/2** "Alberghi e pensioni (con fine di lucro); cui corrispondono le superfici del primo piano e quelle pertinenziali del piano sottotetto, destinata ad attività Alberghiera, è stato associato il valore di cui alle tabella OMI "terziaria – uffici - normale", **valore tra gli €/mq.650-840.**

Nel merito, si precisa che si è tenuto conto della definizione generale riferita alla categoria D: categorie speciali a fine produttivo e terziario

**Nel caso specifico, si è ritenuto di applicare il valore minimo tra i due indicati, pari ad €/mq.650, tenuto conto dello stato di conservazione/manutenzione riscontrato in loco.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: AVELLINO							
Comune: OSPEDALETTO D'ALPINOLO							
Fascia/zona: Centrale/LA PARTE CENTRALE DELLO ABITATO P.ZZA GARIBOLDI, LGO MONTEVERGINE, P.ZZA PARTENIO.							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Terziaria							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	840	960	L	3,3	4	L
Uffici	NORMALE	650	840	L	2,6	3,3	L



## Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

prezzi rilevati per singole categorie catastali/destinazioni d'uso dalle tabelle di cui sopra sono risultati quasi equivalenti, pertanto tenuto conto che le tre tipologie-categorie catastali/destinazioni d'uso sono risultate quasi equivalenti, anche in termini di superfici, si è ritenuto di utilizzare quale prezzo di mercato il valore medio dei tre indicati nelle singole tabelle. Pertanto il prezzo di mercato da applicare alla determinazione del valore immobiliare è pari ad €/mq.650 ( €/mq. 630+670+650 / 3 )

Applicando il prezzo di mercato sopra determinato alla consistenza immobiliare rilevata, si è calcolato il valore dell'immobile pari a:

Sup. Conv./le Totale Mq.1.113,09 x €/mq.650. = €.**723.508,50**

Tuttavia, tale valore si ritiene debba essere ulteriormente rideterminato, tenuto conto della impossibilità di sanare parte delle difformità riscontrate, considerando gli eventuali interventi di ripristino allo stato ante riferito alla Licenza edilizia del 1975.

Per cui si è ritenuto di applicare una decurtazione percentuale pari al 15%, al valore di cui sopra, pertanto si ha: **VALORE DEL LOTTO N.1 FABBRICATO DI PIAZZA DEMANIO N.2**

**€.**723.508** – 15% = €.**723.508** - €.**108.526,20** = €.**614.981,80** - IN CIFRA TONDA €.**614.980,00****

\* \* \*

- b) **Appezamento di terreno ubicato in Ospedaletto d'Alpinolo (AV) in località Ponte in una zona poco fuori il centro urbano, costituito da tre distinte particelle catastali contigue contraddistinte dai nn.181-211-214, della superficie complessiva di mq. 9.958,00 ( Mq. 3.169+3.022+3.767 ).**



Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino  
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808  
e-mail: [essemme2002@libero.it](mailto:essemme2002@libero.it) - [sergio.maglio@geopec.it](mailto:sergio.maglio@geopec.it)



## Studio Tecnico di Progettazione Architettónica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

Allo stato i terreni di cui sopra sono catastalmente individuati nella categoria "seminativo arborato".

Dai rilievi fotografici effettuati in sito i terreni non presentano particolari colture in atto, ma in ogni caso si rileva una manutenzione e conservazione delle alberature ivi allocate.



Il lotto di terreno sopra individuato è riportato negli strumenti urbanistici vigenti e/o approvati dal comune di Ospedaletto d'Alpinolo (AV), come segue:

❖ **In relazione al Piano Regolatore Generale Vigente**, l'area di cui sopra (particelle 181-211-214) è riportata quale "ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (RC) Comparto 10"

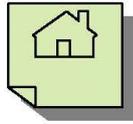
In tali zone è consentita la realizzazione di nuovi edifici.

❖ **In relazione al PUC adottato con delibera di G.C. n.12 del 06/05/2020**, l'area di cui sopra è suddivisa in due Zone,

La particella n.181 ed una porzione della 211 (mq.1.022) sono riportate come, "ZONA D3 – PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO" in cui sono ammesse le seguenti destinazioni di cui alla categoria funzionale produttiva direzionale:

- Artigianato produttivo e industria;
- Depositi e magazzini;

Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino  
C.F.: MGL SR G 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808  
e-mail: [esemme2002@libero.it](mailto:esemme2002@libero.it) - [sergio.maglio@geopec.it](mailto:sergio.maglio@geopec.it)



## Studio Tecnico di Progettazione Architettónica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

- Usi commerciali;
- Usi terziari direzionali.

La particella 214 e la restante parte della particella 211 (mq.2000) sono riportate come, “ZONA C2 – RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO” in cui sono ammesse le seguenti categorie funzionali: Residenziale, Commerciale, Produttiva e Direzionale;

**Il tutto dettagliatamente indicato nel Certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. (vedasi allegato n. 4)**

Da quanto sopra si rileva che l’appezzamento di terreno, in entrambi i casi evidenziati dal Certificato di destinazione urbanistica, PRG vigente o PUC in approvazione, ha una valenza edificatoria, che nel primo lo qualifica in toto come “RESIDENZIALE”, mentre nel secondo risulta in parte “RESIDENZIALE” ed in parte “ATTIVITA’ PRODUTTIVE”.

Tale caratteristica e/o valenza edificatoria del lotto di terreno in questione è altresì confermata dalla Convenzione stipulata dal Comune di Ospedaletto d’Alpinolo in data 19/09/2003, con il Sig. De Angelis Michele Aniello (proprietario dell’appezzamento di terreno) e con altri 11 proprietari di terreni adiacenti, per la realizzazione di un Progetto di Lottizzazione, previa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

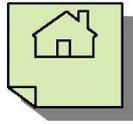
L’area di intervento era pari a circa mq.19.380, per un volume complessivo realizzabile di mc.39.098, distinti in n.5 lotti, con un’area destinata all’edificazione di circa mq.5.295.

Detta Convenzione allo stato è scaduta e solo uno dei proprietari ha usufruito del piano di lottizzazione descritto.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che per la valutazione dell’appezzamento di terreno di che trattasi, non si possa tenere conto delle caratteristiche indicate dalle visure catastali: **“terreno agricolo – seminativo arborato”**, bensì della vocazione edificatoria del lotto, costituito dalle particelle 181-211-214, per una superficie complessiva di circa mq.9.958.

Nel merito, in riferimento al prezzo medio di mercato, da utilizzare per la valutazione dei terreni si è tenuto conto che:

- a) in entrambi gli strumenti urbanistici i suoli hanno capacità edificatoria;
- b) allo stato lo strumento urbanistico vigente è il PRG, nel quale i terreni hanno una valenza



### Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

edificatoria di tipo "Residenziale", con un prezzo commerciale, rilevato dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, variabile tra €45/50 al mq.;

- c) nello strumento urbanistico in approvazione, invece, i terreni sono considerati in parte destinati ad uso residenziale ed in parte ad attività produttive, con un prezzo commerciale rilevato dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, variabile tra €25/30 al mq.;

Ciò detto, il sottoscritto, visto l'attuale momento non favorevole del mercato immobiliare ha ritenuto, di procedere applicando i prezzi più bassi riscontrati.

Valore terreni: residenziale = €45/mq. - attività produttive = €25/mq.

Con il criterio che di seguito si riporta:

- Particella n.181, (intera superficie) destinazione prevista non coincidente: P.R.G. "Residenziale", PUC "Attività Produttiva", prezzo da applicare nella stima, media dei valori riscontrati: Prezzo di mercato = (€45/mq. + €25/mq.) / 2 = €35/mq.
- Particella n.211 (superficie parziale mq.1.022), destinazione prevista non coincidente; P.R.G. "Residenziale", - PUC "Attività Produttiva", prezzo da applicare nella stima, media dei valori riscontrati: Prezzo di mercato = (€45/mq. + €25/mq.) / 2 = €35/mq.
- Particella n.211 (superficie parziale mq.2.000), destinazione prevista coincidente: P.R.G. e PUC "Residenziale", prezzo da applicare nella stima, Prezzo di mercato = €45/mq.;
- Particella n.214 (intera superficie), destinazione prevista coincidente: P.R.G. e PUC "Residenziale", prezzo da applicare nella stima, Prezzo di mercato = €45/mq.;

Applicando i prezzi di mercato, così come sopra determinati, alla consistenza delle particelle 181-211-214, si è calcolato il valore del

#### LOTTO N.2 RELATIVO ALL'APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN LOCALITA'PONTE,

PARTICELLA	MQ.	PREZZO €/MQ.	VALORE €.
181	3.169	35	110.915
211	1.022	35	35.770
211	2.000	45	90.000
214	3.767	45	169.515
<b>TOTALE</b>	<b>9.958</b>	<b>TOTALE</b>	<b>406.200</b>

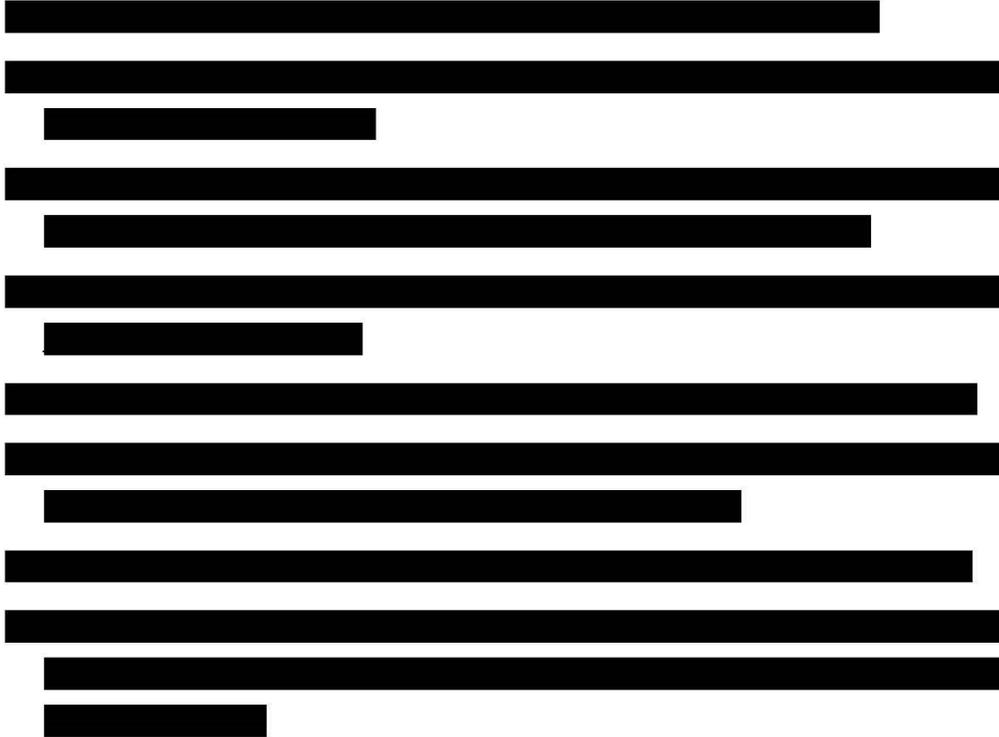


**Studio Tecnico di Progettazione Architettónica  
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime**

\* \* \*

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Il fabbricato di Piazza Demanio n.2 risulta assentito dai seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Ospedaletto (AV):



Verificati gli atti di cui sopra e confrontando i principali titoli abilitativi con l'effettivo stato dei luoghi si è riscontrato che l'immobile presenta alcune difformità.

Queste possono sinteticamente riassumersi in:

- *Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra (zona Bar) ed al piano seminterrato (zona pizzeria), con la realizzazione di locali w.c.;*
- *Nuova distribuzione interna del locale sottotetto definito dalla Concessione in Sanatoria "sottotetto non praticabile" ed utilizzato in parte come camere da letto e in parte a deposito;*
- *Diversa realizzazione della copertura del fabbricato con apertura di balconi e finestre;*
- *Impianto ascensore a servizio di tutti i piani ivi compreso piano sottotetto;*

il tutto come evidenziato dalle foto che seguono.



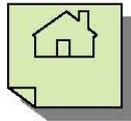
**Studio Tecnico di Progettazione Architettonica  
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime**

**Foto nn.1-2-3-4-5:**

**la diversa distribuzione interna al piano seminterrato (zona pizzeria) e piano terra (zona bar)**



Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino  
C.F.: MGLSRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808  
e-mail: [essemme2002@libero.it](mailto:essemme2002@libero.it) - [sergio.maglio@geopec.it](mailto:sergio.maglio@geopec.it)



## Studio Tecnico di Progettazione Architettónica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

Foto nn.6-7-8-9-10-11: Lo stato dei luoghi al piano sottotetto, con accesso dalla scala e con ascensore a servizio dei vari piani, in sequenza alcuni degli ambienti utilizzati come camere comprensive di servizi igienici ed uno dei locali adibiti a deposito



Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino  
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808  
e-mail: [essemme2002@libero.it](mailto:essemme2002@libero.it) - [sergio.maglio@geopec.it](mailto:sergio.maglio@geopec.it)



**Studio Tecnico di Progettazione Architettónica  
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime**



**Foto nn.12-13-14-15-16: La diversa esecuzione della copertura con una quota di impostazione totalmente diversa da quella autorizzata.**

Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino  
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808  
e-mail: [essemme2002@libero.it](mailto:essemme2002@libero.it) - [sergio.maglio@geopec.it](mailto:sergio.maglio@geopec.it)



**Studio Tecnico di Progettazione Architettonica  
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime**

**Le aperture di balconi e finestre sulla copertura e sul fronte laterale del fabbricato**



Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n. 43 - 83100 Avellino  
C.F.: MGLSRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808  
e-mail: [essemme2002@libero.it](mailto:essemme2002@libero.it) - [sergio.maglio@aeopec.it](mailto:sergio.maglio@aeopec.it)



## Studio Tecnico di Progettazione Architettónica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

Considerati gli strumenti urbanistici vigenti/adottati nel Comune di Ospedaletto d'Alpinolo e tenuto conto che tutto il territorio comunale è vincolato ai sensi dell'art.136 lett. c del Dlgs. 42/04, le difformità riscontrate sono in parte sanabili ed in parte non del tutto suscettibili di sanatoria.

All'uopo, si è ritenuto utile il confronto con l'U.T.C. del Comune di Ospedaletto d'Alpinolo per la verifica della effettiva sanabilità delle difformità, attraverso la nota trasmessa a mezzo PEC del 08/02/2024. (vedasi allegato n.4)

L'ufficio preposto, nella persona del Responsabile dell'area tecnica, Ing. Mauro Guerriero, sulla specifica richiesta dello scrivente ha riscontrato come segue:

VISTI gli atti d'ufficio;

in riferimento a quanto richiesto si comunica quanto segue:

1. *Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra (zona BAR) ed al piano seminterrato (zona pizzeria), con al realizzazione di locali w.c.* – la predetta difformità può essere sanata trattandosi di opere interne;
2. *Nuova distribuzione interna del locale sottotetto definito dalla Concessione in Sanatoria "sottotetto non praticabile" ed utilizzato in parte come camere da letto ed in parte a deposito* – la predetta difformità non può essere sanata trattandosi di aumenti di superfici utili e di volumi;
3. *Diversa realizzazione della copertura del fabbricato con apertura di balconi e finestre* - la predetta difformità può essere sanata solamente se non ha comportato aumenti di superfici utili e di volumi;
4. *Impianto ascensore a servizio di tutti i piani ivi compreso piano sottotetto* - la predetta difformità può essere sanata se trattasi di opere completamente interne o con funzione di abbattimento delle barriere architettoniche.

NEL MERITO si fa presente che tutto il territorio del Comune di Ospedaletto D'Alpinolo è soggetto a vincolo per la tutela delle Bellezze Naturali di cui all'art. 136 lett. c del D.lgs 42/04.-

Infine, in relazione alla ulteriore richiesta pervenuta, per le vie brevi dal C.T.U., Arch. Sergio Maglio, circa l'abitabilità del fabbricato in argomento, per lo stesso è stato rilasciato, in data 06/08/1992, un certificato di abitabilità parziale per il solo piano terra, "con la riserva di disporre l'accertamento tecnico di conformità dei lavori alla concessione edilizia n.13/S del 26/06/91 non appena verrà comunicata l'ultimazione lavori".

Di tale documento (accertamento tecnico e ultimazione lavori), però non vi è evidenza tra agli atti dell'ufficio.



Il Responsabile Area Tecnica

Ing. GUERRIERO Mauro

Dalla nota di cui sopra si riscontra la conferma delle affermazioni preliminarmente fatte dallo scrivente, ma si rileva altresì che il fabbricato complessivamente e/o parzialmente, in relazione alla

Studio Tecnico Maglio - Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino  
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808  
e-mail: [essemme2002@libero.it](mailto:essemme2002@libero.it) - [sergio.maglio@geopec.it](mailto:sergio.maglio@geopec.it)

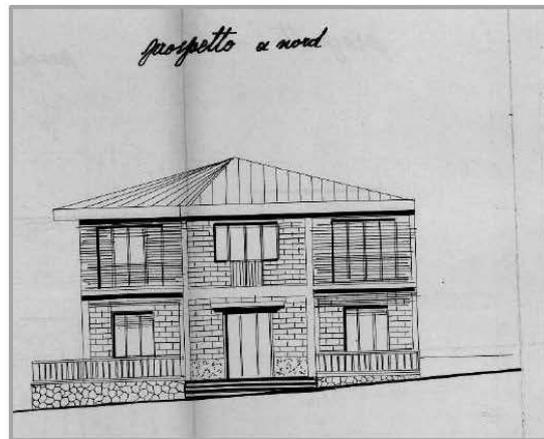


## Studio Tecnico di Progettazione Architettónica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

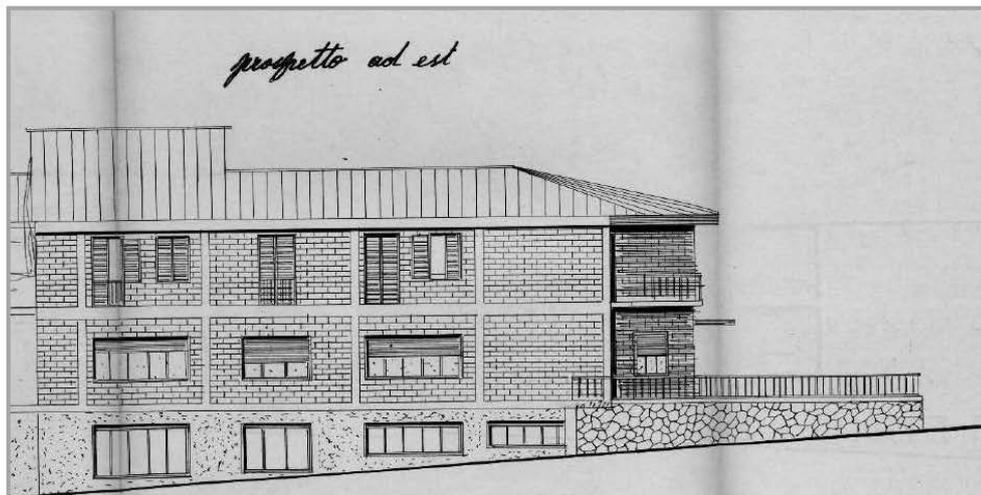
duplice tipologia di destinazione d'uso, residenziale e alberghiera è sostanzialmente privo di un certificato di abitabilità valido. Infatti quello risultante agli atti era condizionato ad un accertamento tecnico da effettuarsi alla fine dei lavori relativi alla Concessione in Sanatoria n.13/S del 1991, di cui non vi è evidenza agli atti dell'ufficio.

**Pertanto alla luce di quanto sopra si ritiene che:**

- 1) La difformità di cui al punto 1) relativa alle variazioni interne al fabbricato è sanabile mediante la presentazione di una CILA e successiva variazione catastale da inoltrare presso l'UTE di Avellino;
- 2) Le difformità di cui ai punti 2) e 3) non sono sanabili, la prima perché prevede un aumento di superficie utile-volume e la seconda in quanto l'andamento della copertura totalmente diverso da quello previsto in progetto configura un aumento dei volumi del piano sottotetto.



*Il fabbricato come Licenza edilizia del 1975*



Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino  
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808  
e-mail: [essemme2002@libero.it](mailto:essemme2002@libero.it) - [sergio.maglio@aeopec.it](mailto:sergio.maglio@aeopec.it)



**Studio Tecnico di Progettazione Architettonica  
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime**

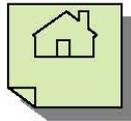
**Si rileva altresì l'apertura  
di finestre e balconi**

*Il fabbricato alla data dei  
sopralluoghi*



**Da notare la quota di imposta della  
copertura modificata-aumentata rispetto  
al progetto**





## Studio Tecnico di Progettazione Architettónica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

In questa foto sono ancora più evidenti le modifiche apportate alla copertura, sia in fase di impostazione alla gronda, che in relazione all'andamento della falda.

Inoltre si rileva l'apertura di finestre



### Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e/o catastale

#### 1) Procedura urbanistica:

- ❖ CILA in sanatoria per le variazioni interne realizzate ai vari piani;
  - sanzione amministrativa minima € 516,00;
  - spese tecniche per la presentazione della CILA in sanatoria, pari a circa € 1.500.
- ❖ SCIA per Agibilità,
  - sanzione amministrativa minima € 516,00;
  - spese amministrative e bolli : da determinarsi
  - spese tecniche per la presentazione della SCIA, pari a circa € 1.500.

#### 2) Procedura catastale

- ❖ Variazione catastale DOCFA tassa di registrazione n.4 planimetrie = 4 x € 100 = € 400,00;
  - spese tecniche, predisposizione planimetrie cat/li+mod.D1 e Modello NB 1°e2°parte € 800,00



## Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

### Stima degli Immobili

Per la stima dell'immobile si è tenuto conto:

#### 1. Della ubicazione ed esposizione

Gli immobili oggetto di stima, costituiti da:

- a) Fabbricato multipiano ubicato in Ospedaletto d'Alpinolo (AV) in Piazza Demanio n.2, in una zona centrale in relazione al perimetro urbano della cittadina, in un'area a vocazione storica-residenziale, diffusamente urbanizzata in cui sono presenti i principali servizi di trasporto locale.
- b) Appezamento di terreno ubicato in Ospedaletto d'Alpinolo (AV) in località Ponte in una zona poco fuori il perimetro urbano del comune, costituito da tre distinte particelle catastali contigue contraddistinte dai nn.181-211-214, della superficie complessiva pari a circa mq. 9.958,00 ( Mq. 3.169+3.022+3.767 ).

#### 2. Dello stato di Conservazione e manutenzione

Come già riportato nel paragrafo "Esito dei sopralluoghi":

- Il fabbricato complessivamente risulta di discreta fattura architettonica, le finiture ed i materiali utilizzati sono risalenti all'epoca della realizzazione del fabbricato e sono del tipo comune, in mediocre stato di conservazione e manutenzione.
- L'appezzamento di terreno allo stato è catastalmente individuato nella categoria "seminativo arborato", dai sopralluoghi effettuati in sito i terreni non presentano particolari colture in atto, ma in ogni caso si rileva una manutenzione e conservazione delle alberature ivi allocate.

#### 3. Delle Superfici Utili

##### FABBRICATO SITO IN OSPEDALETTO D'ALPINOLO – PIAZZA DEMAIO N.2

PIANO	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE NON RES./LE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
PS.1	MQ. 357,88	MQ.62,19 X 0,60 = MQ.37,31	MQ.395,19
TERRA	MQ.191,47	MQ. 67,11 X 0,25 = MQ.16,78	MQ.208,25
TERRA	MQ. 163,28	MQ. 11,34 X 0,25 = MQ.2,83	MQ. 166,11
PRIMO	MQ.195,69	MQ.104,65 X 0,25 = MQ.26,16	MQ.221,85
PIANO SOTTOTETTO	_____	MQ.202,82 X 0,60 = MQ.121,69	MQ.121,69
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ.			MQ.1.113,09



**Studio Tecnico di Progettazione Architettonica  
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime**

**APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN LOCALITA'PONTE**

<b>PARTICELLA</b>	<b>ESTENSIONE</b>
<b>181</b>	<b>Mq. 3.169</b>
<b>Mq.</b>	<b>Mq. 1.022</b>
<b>211</b>	<b>Mq. 2.000</b>
<b>214</b>	<b>Mq. 3.767</b>
<b>TOTALE</b>	<b>Mq. 9.958,00</b>

**4. Dell'attuale mercato degli immobili con particolare riferimento alla domanda ed offerta**

Dalle indagini effettuate in loco, anche presso Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di Ospedaletto d'Alpinolo (AV) e dalla consultazione delle Tabelle OMI relative al 1° semestre 2023, per la valutazione degli immobili è risultato che la compravendita di fabbricati e terreni con caratteristiche simili a quello in oggetto ha i seguenti prezzi medi di mercato:

**Fabbricato:**

- Categoria catastale D/8:, valore tra gli €.630-930/mq.
- Categoria catastale A/2, valore tra gli €.670-830/mq.
- Categoria catastale D/2, valore tra gli €.650-840/mq.

**Terreni:**

- Valore terreni residenziale =€.45/mq.
- Valore terreni attività produttive =€.25/mq

**Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto:**

- della ubicazione ed esposizione degli immobili;
- del loro stato di conservazione e manutenzione in relazione all'epoca di realizzazione
- della superficie complessiva;
- dell'attuale mercato di compravendita;

**Applicando il prezzo di mercato così come determinato alla consistenza immobiliare rilevata, si è calcolato il valore degli immobili individuando n.2 LOTTI:**



**Studio Tecnico di Progettazione Architettonica  
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime**

**LOTTO N.1**

A) Fabbricato multipiano ubicato in Ospedaletto d'Alpinolo (AV) in Piazza Demanio n.2, composto da quattro piani fuori terra serviti da scala interna ed ascensore, riportato nel N.C.E.U.:

1) Porzione di fabbricato, Fg. 3 part./la 495, sub.2, piano T-S1, Cat. D/8;

2) Porzione di fabbricato, Fg. 3 part./la 495, sub.3, piano T, Cat. A/2'';

3) Porzione di fabbricato, Fg. 3 part./la 495, sub.4, piano 1°, Cat. D/2'';

*Il tutto con le seguenti superfici:*

PIANO	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE NON RES./LE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
PS.1	MQ. 357,88	MQ.62,19	MQ.395,19
TERRA	MQ.191,47	MQ. 67,11	MQ.208,25
TERRA	MQ. 163,28	MQ. 11,34	MQ. 166,11
PRIMO	MQ.195,69	MQ.104,65	MQ.221,85
PIANO SOTTOTETTO	—————	MQ.202,82	MQ.121,69
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ.			MQ.1.113,09

**VALORE STIMATO = €.614.980,00**

**LOTTO N.2**

B) Apezzamento di terreno ubicato in Ospedaletto d'Alpinolo (AV) in località Ponte in una zona poco fuori il perimetro urbano del comune, costituito da tre distinte particelle catastali contigue contraddistinte dai nn.181-211-214, della superficie complessiva pari a circa mq. 9.958,00 ( Mq. 3.169+3.022+3.767 ).

RIPORTATO NEL N.C.T. AL FG.4:

1) part./la 211, seminativo arborato classe 2°;

2) part./la 214, seminativo arborato classe 3°;

3) part./la 181, seminativo arborato classe 3°.

**VALORE STIMATO = 406.200,00**



## Studio Tecnico di Progettazione Architettónica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

Ringraziandola per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualunque chiarimento.

Avellino 21/02/2024

Il CTU: Arch. Sergio Maglio



Elenco degli allegati:

Allegato n.1: Verbali di sopralluogo;

Allegato n.2: Rilievo fotografico;

Allegato n.3: Visure e Planimetrie Catastali;

Allegato n.4: Note-certificazioni.UTC;

Allegato n.5: Principali-Titoli-Abilitativi\_Fabbricato