

Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto arch. Giuseppe de Vito nato ad Avellino il 07/05/1963 ed ivi residente in via Rubilli n. 20, iscritto nell'elenco dei periti CTU presso il Tribunale di Avellino con il n. 1573, per incarico ricevuto dal G.E. dott.ssa Michela Palladino della Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Avellino, giurato il 17/12/2018, nel procedimento di espropriazione immobiliare n. R.G.E. 60/2018 (creditore: xxxxxxxx, debitore: xxxxxxxx, terzo opponente xxxxxxxx), in ottemperanza ai quesiti posti dal G.E. redige la seguente relazione.

Beni in xxxxxxxx(AV)

Gli immobili oggetto della suddetta procedura risultano essere:

- terreno seminativo di 60 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxx (AV), in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1030, classe 1, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01, in comproprietà in regime di comunione dei beni;
- terreno seminativo di are 06 e 60 ca. sito in agro del Comune di xxxxxx (AV), in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1094, classe 2, reddito dominicale € 4,09, reddito agrario € 1,02;
- terreno seminativo di are 02 e 22 ca. sito in agro del Comune di xxxxx (AV), in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1095, classe 2, reddito dominicale € 1,38, reddito agrario € 0,34;
- terreno seminativo di are 1 e 68 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxx (AV), in catasto terreni al foglio 29, particella n.°593, classe 1, reddito dominicale € 1,34, reddito agrario € 0,26, in comproprietà in regime di comunione dei beni;



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

- terreno seminativo di 83 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxx (AV), in catasto terreni al foglio 29, particella n.°640, classe 1, reddito dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,13;
- terreno seminativo di 73 ca. sito in agro del Comune di xxxxxx (AV), in catasto terreni al foglio 29, particella n.°696, classe 1, reddito dominicale € 0,58, reddito agrario € 0,11;
- terreno seminativo di 82 ca. sito in agro del Comune xxxxxxx (AV), in catasto terreni al foglio 29, particella n.°786, classe 1, reddito dominicale € 0,51, reddito agrario € 0,13;
- bosco ceduo di are 07 e 00 ca. sito in agro del Comune di xxxxxx(AV), in catasto terreni al foglio 39, particella n.74, classe 3, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,22, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- bosco ceduo di are 19 e 00 ca. sito in agro del Comune xxxxxxxx (AV), in catasto terreni al foglio 39, particella n.°75, classe 3, reddito dominicale € 6,76, reddito agrario € 3,69, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- immobile sito in xxxxxxxx (AV), alla Via xxxxxxxx, individuato catastalmente al foglio 29, particella 810 sub 10, piano S1;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxx, individuato catastalmente al foglio 29, particella 1029 sub 1, 2, 3 e 4, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxx, individuato catastalmente al foglio 29, particella 1297 (ex 558), sub 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10 e 11, proprietà per 250/1000;



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

LOTTO UNO



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Identificazione del bene oggetto di vendita:

Palazzina di 3 piani, più locale cantina interrato e più sottotetto fruibile di circa 70 mq a piano sito in via xxxxxxxxxxxxxxxx AV;

In catasto risulta:

Fg. 29, part. 1029, sub 1, cat. A/2 cl. 1, vani 7, tot. Mq 187 di cui, escluse aree scoperte, mq179, rendita € 415,75;

fg. 29, part. 1029, sub 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq17, sup.cat. mq 19, rendita € 31,61;

fg. 29, part. 1029, sub 3, cat. C/6, cl. 4, consistenza mq 23, sup. cat. mq 23 rendita € 59,39;

fg. 29, part. 1029, sub 4, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 60, sup. cat. mq 75 rendita € 92,60;

fg 29, part. 696, qualità seminativo arborato cl. 1, sup.73ca, reddito don. € 0,58, agr. € 0,11, reddito dom. €1,34, agr € 0,26.

Fg.29, p 68art. 593, qualità seminativo arborato, cl 1, sup. are1 ca

Confini: via Sant'Eustacchio, stessa ditta, proprietà Varallo, proprietà Di Genua.

Descrizione sommaria dei beni

Trattasi di palazzina di 3 piani, più locale cantina interrato e più sottotetto fruibile, servito da due corti, una anteriore ed una posteriore, così suddiviso: al piano interrato h = 2,50 m, troviamo un deposito multi uso adibito in parte a cantina, in parte a deposito ed in parte a locale caldaia, esso risulta completamente interrato, ma l'areazione è garantita dalla presenza di bocche di lupo laterali all'edificio; al piano terra, h= 3.50, troviamo l'ingresso con il corpo scala che serve tutti i piani del fabbricato,



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

con un piccolo bagno, sulla destra entrando, troviamo altri due ambienti , uno adibito a deposito ed uno adibito a garage, ambedue sono passanti e comunicano con le due corti, quella anteriore con accesso da via xxxxxxxxxx e quella posteriore con accesso da via xxxxxxxxxx; al piano primo, h= 2.80, troviamo, sul pianerottolo delle scale, un piccolo armadio a muro, l'accesso ad un ampio bagno frontale alle scale, mentre lateralmente accediamo ad un'ampia zona soggiorno con cucina living, su questo livello troviamo in oltre, tre terrazzini, uno con accesso dal bagno, ed altri due con accesso dalla cucina soggiorno, uno anteriore ed uno posteriore, salendo ancora arriviamo al piano secondo, h= 2.80, adibito a zona notte, costituito da un disimpegno, un bagno e tre camere da letto, anche qui abbiamo gli stessi tre terrazzini ognuno a servizio di una camera, in cima alla scala troviamo infine il sottotetto con altezza centrale di m 2.40 mentre i due lati bassi sono di 1.20 e 0.90; sia il sottotetto risultano allo stato di rustico, mentre tutti gli altri ambienti risultano ben rifiniti ed in buono stato di conservazione, tranne il garage che è semplicemente intonacato, le scale sono rivestite di legno, tranne le rampe che portano al sottotetto ed al piano interrato che sono in metallo, il riscaldamento è garantito da caldaia a legna, ma è presente anche boiler a metano nel bagno al primo piano, le ringhiere delle scale e dei balconi sono in ferro battuto, il pavimento in gress porcellanato le porte interne sono in tamburato semi massello di noce tanganica mentre gli infissi esterni sono in massello di castagno con vetro camera le persiane avvolgibili sono in alluminio pre verniciato, al piano terra, il garage è munito di saracinesca metallica sulla corte anteriore e tutte le altre aperture del piano sono in legno massello; la struttura del fabbricato è in cemento armato con tamponamenti perimetrali realizzati con doppia tavella più camera d'aria con lana di roccia isolante.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Stato di conservazione dei beni.

Lo stato di conservazione dei beni, in linea di massima, risulta in buone condizioni.

Caratteristiche della zona.

Il fabbricato è ubicato nella parte centrale del centro urbano a circa 300 metri dal municipio, dalle scuole, dalla villa comunale e dal centro sportivo, nella zona di maggior pregio del paese.

Stato di possesso.

Al momento l'immobile risulta abitato dal proprietario e dalla moglie.

Proprietari.

xxxxxxxxxxxxx in comunione dei beni per 1000/1000

Vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

- Trascrizioni domande giudiziali: nessuna
- Convenzioni matrimoniali: l'immobile risulta in comunione dei beni
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali.

- **Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:** l'unità immobiliare risulta provvista di concessione edilizia, e collaudo statico ed abitativo.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Pignoramento immobiliare trascritto il 16 aprile 2018 ai nn.5933/5008 a favore di xxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxx sui seguenti immobili:

- terreno seminativo di 60 ca. sito in agro del Comune di xxxxxx (AV), in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1030, classe 1, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01, in comproprietà in regime di comunione dei beni;
- terreno seminativo di are 06 e 60 ca. sito in agro del Comune di xxxxx (AV), in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1094, classe 2, reddito dominicale € 4,09, reddito agrario € 1,02;
- terreno seminativo di are 02 e 22 ca. sito in agro del Comune di xxxxx (AV), in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1095, classe 2, reddito dominicale € 1,38, reddito agrario € 0,34;
- terreno seminativo di are 1 e 68 ca. sito in agro del Comune di xxxxxa (AV), in catasto terreni al foglio 29, particella n.°593, classe 1, reddito dominicale € 1,34, reddito agrario € 0,26, in comproprietà in regime di comunione dei beni;
- terreno seminativo di 83 ca. sito in agro del Comune di xxxxxx (AV), in catasto terreni al foglio 29, particella n.°640, classe 1, reddito dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,13;
- terreno seminativo di 73 ca. sito in agro del Comune di xxxxxx (AV), in catasto terreni al foglio 29, particella n.°696, classe 1, reddito dominicale € 0,58, reddito agrario € 0,11;
- terreno seminativo di 82 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxx (AV), in catasto terreni al foglio 29, particella n.°786, classe 1, reddito dominicale € 0,51, reddito agrario € 0,13;



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

- bosco ceduo di are 07 e 00 ca. sito in agro del Comune di xxxxxx (AV), in catasto terreni al foglio 39, particella n.74, classe 3, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,22, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- bosco ceduo di are 19 e 00 ca. sito in agro del Comune di xxxx (AV), in catasto terreni al foglio 39, particella n.°75, classe 3, reddito dominicale € 6,76, reddito agrario € 3,69, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxx, individuato catastalmente al foglio 29, particella 810 sub 10, piano S1;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxx, individuato catastalmente al foglio 29, particella 1029 sub 1, 2, 3 e 4, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxx, individuato catastalmente al foglio 29, particella 1297 (ex 558), sub 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10 e 11, proprietà per 250/1000;

Altre informazioni per acquirente.

- **Spese fisse annue:** nulle

Precedenti proprietari.

- Come da certificato storico ventennale notarile.

Pratiche edilizie.

- Licenza Edilizia, agibilità,

Valore del canone di occupazione/locazione degli immobili.

Al momento l'edificio risulta essere occupato dal proprietario.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Valore complessivo dell'immobile

Per quanto riguarda la valutazione dell'immobile si è seguito il criterio sintetico comparativo o "diretto a quotazione di mercato".

L'individuazione del più probabile valore di mercato, si basa sull'esame delle offerte di vendita di immobili della medesima tipologia nella zona dove è ubicato l'immobile da valutare o in zone limitrofe e sull'esame delle attuali quotazioni immobiliari fornite da osservatori operanti sul territorio nazionale. Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno influenza sul probabile valore di mercato.

A seguito di indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona, presso l'Agenzia del Territorio "OMI", Borsino immobiliare, immobiliare.it, ecc., i prezzi correnti al mq per immobili aventi caratteristiche comparabili a quello in esame, si possono comprendere tra i seguenti valori:

OMI

Tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, min. 740,00 €/mq
– max. 970,00 €/mq.

BORSINO IMMOBILIARE

Tipologia abitazioni civili in stato conservativo buono in prima fascia
813,00€/mq.

IMMOBILIARE .IT

Tipologia abitazioni civili in case indipendenti, valore medio dei prezzi richiesti per appartamenti: 1000,00 €/mq.

AGENZIE VARIE DELLA ZONA



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Da indagine diretta presso varie agenzie immobiliari collocate sulla zona, i valori sono comunque mediamente allineati a quelli degli osservatori ufficiali già elencati.

Per tanto, facendo la media delle suddette quotazioni, possiamo individuare quella più probabile che ammonta a **€/mq 890,00**

Per il calcolo dei metri quadri da moltiplicare per il valore unitario prescelto si terrà in considerazione la seguente tabella:

Superficie commerciale 100%.

Superficie di terrazzi e balconi scoperti 25%

Superficie di cantine 75%

Superfici di corti a patio 35%

Superficie a garage 75%

Quindi la superficie computabile sarà data da:

Superficie commerciale mq 172,00 x 100% =	mq 172,00
Superficie di terrazzi e balconi mq 30,48 x 25% =	mq 7,60
Superficie di cantine e sottotetto mq 128,00 x 75%=	mq 96,00
Superficie patii mq 241,00 x 35%=	mq 84,35
Superficie a garage mq 26 x 75%=	mq 19,50
Totale superficie computabile =	mq 379,45

Per quanto attiene al coefficiente di merito, possiamo considerarlo trascurabile, in quanto, sia le caratteristiche intrinseche che quelle estrinseche del fabbricato e della singola unità abitativa e sia i fattori posizionali, tra quelli positivi e quelli negativi, più o meno si compensano.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Per quanto riguarda ,invece, la quotazione di mercato al mq considerando il confronto delle quotazioni individuate, possiamo considerare una valutazione media di **€ 890,00** al mq, per cui il

VALORE DELL'IMMOBILE

pertanto il valore reale, considerando V_r = valore reale, sc = superficie commerciale computabile, cm = coefficiente di merito, sarà:

$$V_r = sc \times vu + cm = mq \ 379,45 \text{ €/mq} \ 890,00 + 0\% = \text{€ } \mathbf{337.710,50}$$



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

LOTTO DUE



Appartamento al terzo piano del fabbricato su esposto



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Identificazione del bene oggetto di vendita.

Appartamento al terzo piano di palazzina di nuova costruzione, non ancora abitato, sito in xxxxxxxxxxxxxxxx, più autorimessa sita nel piano interrato dello stesso edificio con accesso a mezzo rampa carrabile dal civico 63/B, l'appartamento ha una superficie di circa 105,00 mq più due terrazzi, uno sul fronte principale ed uno sul retro, mentre l'autorimessa ha una superficie di circa 18 mq.

In catasto risulta:

fg. 29, part. 1297, sub. 7, cat. A/3, cl. 2, consistenza 6,5 vani, sup. cat. mq 110, di cui escluse aree scoperte mq 105, rendita € 419,62.

Fg. 29, part. 1297, sub. 10, cat. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, sup. cat. mq 18, rendita €41,32.

Confini:

stessa ditta iniziale, viaxxxxxxxxx, altra ditta.

Descrizione sommaria dei beni

La palazzina di cui fanno parte l'appartamento e l'autorimessa, si sviluppa su quattro piani fuori terra più uno interrato protetto da saracinesca metallica sull'accesso da viaxxxxxxxxx, essa presenta delle buone rifiniture nelle parti comuni, con portone in legno massello, scale in granito grigio, ringhiera in alluminio ed ascensore oleodinamico moderno con porte in acciaio; per quanto riguarda l'appartamento, in oggetto, come detto, si trova al terzo ed ultimo piano dell'edificio, vi ci si accede attraverso una porta blindata ed all'interno troviamo rifiniture e materiali di livello alto, pavimenti in quadroni di gress porcellanato porte interne impiallacciate in rovere laccato con maniglie cromate infissi in larice massello con vetro camera ed all'esterno tapparelle in alluminio motorizzate, per quanto



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

riguarda l'impianto termo idraulico, esso è servito da pannelli solari termici situati sul tetto e caldaia a metano indipendente, la struttura dell'edificio è in cemento armato, i tamponamenti esterni sono costituiti da due pareti di tavelle da 12 cm con camera d'aria munita di manto di lana di roccia e sulla parte esterna è applicato un cappotto termico di doppio foglio di polistirene spessore 3 cm collocati in modo sfalsato per coprire le giunzioni per uno spessore totale di 6 cm; dal punto di vista tipologico, l'appartamento è costituito da un ampio salone di ingresso, una cucina, tre camere da letto, due bagni, uno nella zona giorno ed uno nella zona notte ed un piccolo locale lavanderia, separati da un disimpegno centrale; ci sono in oltre due lunghi terrazzi, uno sul lato nord, su via xxxxxxxxx, ed uno sul lato sud, di circa 7 metri ciascuno; s per quanto riguarda, invece l'autorimessa, essa, come detto, si trova nel piano interrato, ed situata all'interno dell'area condominiale dei garages; si fa infine presente che tale immobile è interessato da un contratto preliminare di compravendita non registrato, già presente negli atti del procedimento, in virtù del quale, la prominente acquirente ha fatto mettere a verbale durante il sopralluogo che gran parte delle importanti rifiniture sarebbero state da lei pagate, il tutto confermato dal sig xxxxxxxxx (debitore) attraverso la sottoscrizione del verbale.

Stato di conservazione dei beni.

Non essendo ancora abitato ed essendo stato realizzato con buone finiture, possiamo dire che lo stato di conservazione del bene risulta ottimo.

Caratteristiche della zona.

Il fabbricato è ubicato nella parte centrale del centro urbano a circa 300 metri dal municipio, dalle scuole, dalla villa comunale e dal centro sportivo, nella zona di maggior pregio del paese.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Stato di possesso.

Al momento l'appartamento non risulta ancora abitato ma le chiavi d'accesso sono detenute dalla sig.ra xxxxxxxx, terzo oppositore, in virtù del su citato preliminare.

Proprietari.

xxxxxxx per 250/1000

xxxxxxx per 250/1000

xxxxxxxxxxx per 250/1000

xxxxxxxxxxxxxxx per 250/1000

Vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

- Trascrizioni domande giudiziali: nessuna
- Convenzioni matrimoniali: l'immobile risulta in comunione dei beni
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali.

Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:

l'unità immobiliare risulta provvista di concessione edilizia, e collaudo statico ed abitativo.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Pignoramento immobiliare trascritto il 16 aprile 2018 ai nn.5933/5008 a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx sui seguenti immobili:

- terreno seminativo di 60 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1030, classe 1, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01, in comproprietà in regime di comunione dei beni;
- terreno seminativo di are 06 e 60 ca. sito in agro del Comune di xxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1094, classe 2, reddito dominicale € 4,09, reddito agrario € 1,02;
- terreno seminativo di are 02 e 22 ca. sito in agro del Comune di xxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1095, classe 2, reddito dominicale € 1,38, reddito agrario € 0,34;
- terreno seminativo di are 1 e 68 ca. sito in agro del Comune di xxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°593, classe 1, reddito dominicale € 1,34, reddito agrario € 0,26, in comproprietà in regime di comunione dei beni;
- terreno seminativo di 83 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°640, classe 1, reddito dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,13;
- terreno seminativo di 73 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°696, classe 1, reddito dominicale € 0,58, reddito agrario € 0,11;



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

- terreno seminativo di 82 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°786, classe 1, reddito
dominicale € 0,51, reddito agrario € 0,13;
- bosco ceduo di are 07 e 00 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 39, particella n.74, classe 3, reddito dominicale
€ 0,40, reddito agrario € 0,22, proprietà per 1000/1000 in regime di
comunione dei beni;
- bosco ceduo di are 19 e 00 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 39, particella n.°75, classe 3, reddito dominicale
€ 6,76, reddito agrario € 3,69, proprietà per 1000/1000 in regime di
comunione dei beni;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
individuato catastalmente al foglio 29, particella 810 sub 10, piano S1;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
individuato catastalmente al foglio 29, particella 1029 sub 1, 2, 3 e 4,
proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
individuato catastalmente al foglio 29, particella 1297 (ex 558), sub 1, 4,
5, 6, 7, 9, 10 e 11, proprietà per 250/1000;

Altre informazioni per acquirente.

- Spese fisse annue: nulle

Precedenti proprietari.

- Come da certificato storico ventennale notarile.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Pratiche edilizie.

- Licenza Edilizia, agibilità, (come da certificazione allegata)

Valore del canone di occupazione/locazione degli immobili.

Al momento l'edificio non risulta essere occupato.

Valore complessivo dell'immobile

Per quanto riguarda la valutazione dell'immobile si è seguito il criterio sintetico comparativo o "diretto a quotazione di mercato".

L'individuazione del più probabile valore di mercato, si basa sull'esame delle offerte di vendita di immobili della medesima tipologia nella zona dove è ubicato l'immobile da valutare o in zone limitrofe e sull'esame delle attuali quotazioni immobiliari fornite da osservatori operanti sul territorio nazionale. Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno influenza sul probabile valore di mercato.

A seguito di indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona, presso l'Agenzia del Territorio "OMI", Borsino immobiliare, immobiliare.it, ecc., i prezzi correnti al mq per immobili aventi caratteristiche comparabili a quello in esame, si possono comprendere tra i seguenti valori:

OMI

Tipologia abitazioni civili in stato conservativo ottimo, min. 960,00 €/mq – max. 1100,00 €/mq.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

BORSINO IMMOBILIARE

Tipologia abitazioni civili in stato conservativo ottimo in prima fascia
976,00€/mq.

IMMOBILIARE .IT

Tipologia abitazioni civili valore medio dei prezzi richiesti per
appartamenti: 1050,00 €/mq.

AGENZIE VARIE DELLA ZONA

Da indagine diretta presso varie agenzie immobiliari collocate sulla zona, i
valori sono comunque mediamente allineati a quelli degli osservatori
ufficiali già elencati.

Per tanto, facendo la media delle suddette quotazioni, possiamo
individuare quella più probabile che ammonta a **€/mq 1020,00**

Per il calcolo dei metri quadri da moltiplicare per il valore unitario
prescelto si terrà in considerazione la seguente tabella:

Superficie commerciale 100%

Superficie di terrazzi e balconi scoperti 25%

Superficie garage 75%

Quindi la superficie computabile sarà data da:



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Superficie commerciale mq 105,00 x 100% =	mq 105,00
Superficie di terrazzi e balconi mq 17,00 x 25% =	mq 4,25
Superficie a garage mq 18,00 x 75%=	mq 13,50
Superficie totale computabile	mq 122,75

Per quanto attiene al coefficiente di merito, possiamo considerarlo positivo, in particolare quelli più significativi dal punto di vista dell'incremento di valore, sono i seguenti:

nuova costruzione non ancora abitata	+ 10%
buona luminosità per la posizione all'ultimo piano	+ 5%
riscaldamento autonomo	+ 5%
trascurando i restanti in percentuale decimale: tot. Incremento =	+ 20%

VALORE DELL'IMMOBILE

pertanto il valore reale, considerando Vr = valore reale, sc = superficie commerciale computabile, cm = coefficiente di merito, sarà:

$Vr = sc \times vu + cm = mq122,75 \times €/mq 1020,00 + 20\% = \mathbf{€ 150.246,00}$ di cui la quota parte acquistabile risulta del 25% = $150.246,00 \times 25\% = \mathbf{€ 37.561,50}$



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

LOTTO TRE



Appartamento secondo piano dell'edificio su esposto



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Identificazione del bene oggetto di vendita.

Appartamento al secondo piano di palazzina di nuova costruzione, non ancora abitato, sito in via xxxxxxxxxxxx AV, più autorimessa da frazionare catastalmente, in quanto, sarà parte del sub 8 che rappresenta la parte comune indivisa del piano S1 adibito a garages, sita nel piano interrato dello stesso edificio con accesso a mezzo rampa carrabile dal civico 63/B, l'appartamento ha una superficie di circa 105,00 mq più due terrazzi, uno sul fronte principale ed uno sul retro, mentre l'autorimessa da frazionare, ha una superficie di circa 18 mq.

In catasto risulta:

fg. 29, part. 1297, sub. 6, cat. A/3, cl. 2, consistenza 6,5 vani, sup. cat. mq 110, di cui escluse aree scoperte mq 105, rendita € 419,62.

Fg. 29, part. 1297, sub. 8, risultante da tipo mappale in quanto non ancora frazionata

Confini:

stessa ditta iniziale, via xxxxxxxxa, altra ditta.

Descrizione sommaria dei beni

La palazzina di cui fanno parte l'appartamento e l'autorimessa, si sviluppa su quattro piani fuori terra più uno interrato protetto da saracinesca metallica sull'accesso da via xxxxxxxxxxxx, essa presenta delle buone rifiniture nelle parti comuni, con portone in legno massello, scale in granito grigio, ringhiera in alluminio ed ascensore oleodinamico moderno con porte in acciaio; per quanto riguarda l'appartamento, in oggetto, come detto, si trova al secondo piano dell'edificio, vi ci si accede attraverso una porta blindata ed all'interno troviamo rifiniture e materiali di buon livello, pavimenti in quadroni di gress porcellanato fiandre, porte



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

interne in semi massello impiallacciate ciliegio con maniglie satinato, di marca Garofoli infissi in larice massello con vetro camera ed all'esterno tapparelle in alluminio motorizzate, per quanto riguarda l'impianto termo idraulico, esso è servito da caldaia a metano indipendente, la struttura dell'edificio è in cemento armato, i tamponamenti esterni sono costituiti da due pareti di tavole da 12 cm con camera d'aria munita di manto di lana di roccia e sulla parte esterna è applicato un cappotto termico di doppio foglio di polistirene spessore 3 cm collocati in modo sfalsato per coprire le giunzioni per uno spessore totale di 6 cm; dal punto di vista tipologico, l'appartamento è costituito da un ampio salone di ingresso, una cucina, tre camere da letto, tre bagni, uno nella zona giorno ed due nella zona notte, separati da un disimpegno centrale; i bagni non risultano ancora muniti dei pezzi igienici, ci sono una vasca da bagno ed una cabina doccia, in oltre due lunghi terrazzi, uno sul lato nord, su via xxxxxxxxxxxx, ed uno sul lato sud, di circa 7 metri ciascuno; per quanto riguarda, invece l'autorimessa da frazionare catastalmente, essa, come detto, si trova nel piano interrato, ed situata all'interno dell'area condominiale dei garages; si fa infine presente che tale immobile è interessato da un contratto preliminare di compravendita non registrato.

Stato di conservazione dei beni.

Non essendo ancora abitato ed essendo stato realizzato con buone finiture, possiamo dire che lo stato di conservazione del bene risulta ottimo.

Caratteristiche della zona.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Il fabbricato è ubicato nella parte centrale del centro urbano a circa 300 metri dal municipio, dalle scuole, dalla villa comunale e dal centro sportivo, nella zona di maggior pregio del paese.

Stato di possesso.

Al momento l'appartamento non risulta ancora abitato, ma è interessato da preliminare di contratto di compravendita non ancora registrato.

Proprietari.

xxxxxxxxx per 250/1000

xxxxxxxxxxxxx per 250/1000

xxxxxxxxxxxxx per 250/1000

xxxxxxxxxxxxx per 250/1000

Vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

- Trascrizioni domande giudiziali: nessuna
- Convenzioni matrimoniali: l'immobile risulta in comunione dei beni
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali.

Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:

l'unità immobiliare risulta provvista di permesso di costruire ed agibilità parziale.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Pignoramento immobiliare trascritto il 16 aprile 2018 ai nn.5933/5008 a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx sui seguenti immobili:

- terreno seminativo di 60 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1030, classe 1, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01, in comproprietà in regime di comunione dei beni;
- terreno seminativo di are 06 e 60 ca. sito in agro del Comune di xx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1094, classe 2, reddito dominicale € 4,09, reddito agrario € 1,02;
- terreno seminativo di are 02 e 22 ca. sito in agro del Comune di xx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1095, classe 2, reddito dominicale € 1,38, reddito agrario € 0,34;
- terreno seminativo di are 1 e 68 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°593, classe 1, reddito dominicale € 1,34, reddito agrario € 0,26, in comproprietà in regime di comunione dei beni;
- terreno seminativo di 83 ca. sito in agro del Comune di xxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°640, classe 1, reddito dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,13;
- terreno seminativo di 73 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°696, classe 1, reddito dominicale € 0,58, reddito agrario € 0,11;



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

- terreno seminativo di 82 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°786, classe 1, reddito
dominicale € 0,51, reddito agrario € 0,13;
- bosco ceduo di are 07 e 00 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 39, particella n.74, classe 3, reddito dominicale
€ 0,40, reddito agrario € 0,22, proprietà per 1000/1000 in regime di
comunione dei beni;
- bosco ceduo di are 19 e 00 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 39, particella n.°75, classe 3, reddito dominicale
€ 6,76, reddito agrario € 3,69, proprietà per 1000/1000 in regime di
comunione dei beni;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
individuato catastalmente al foglio 29, particella 810 sub 10, piano S1;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
individuato catastalmente al foglio 29, particella 1029 sub 1, 2, 3 e 4,
proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
individuato catastalmente al foglio 29, particella 1297 (ex 558), sub 1, 4,
5, 6, 7, 9, 10 e 11, proprietà per 250/1000;

Altre informazioni per acquirente.

- Spese fisse annue: nulle

Precedenti proprietari.

- Come da certificato storico ventennale notarile.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Pratiche edilizie.

- Licenza Edilizia, agibilità parziale

Valore del canone di occupazione/locazione degli immobili.

Al momento l'edificio non risulta essere occupato.

Valore complessivo dell'immobile

Per quanto riguarda la valutazione dell'immobile si è seguito il criterio sintetico comparativo o "diretto a quotazione di mercato".

L'individuazione del più probabile valore di mercato, si basa sull'esame delle offerte di vendita di immobili della medesima tipologia nella zona dove è ubicato l'immobile da valutare o in zone limitrofe e sull'esame delle attuali quotazioni immobiliari fornite da osservatori operanti sul territorio nazionale. Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno influenza sul probabile valore di mercato.

A seguito di indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona, presso l'Agenzia del Territorio "OMI", Borsino immobiliare, immobiliare.it, ecc., i prezzi correnti al mq per immobili aventi caratteristiche comparabili a quello in esame, si possono comprendere tra i seguenti valori:

OMI

Tipologia abitazioni civili in stato conservativo ottimo, min. 960,00 €/mq – max. 1100,00 €/mq.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

BORSINO IMMOBILIARE

Tipologia abitazioni civili in stato conservativo ottimo in prima fascia
976,00€/mq.

IMMOBILIARE .IT

Tipologia abitazioni civili valore medio dei prezzi richiesti per
appartamenti: 1050,00 €/mq.

AGENZIE VARIE DELLA ZONA

Da indagine diretta presso varie agenzie immobiliari collocate sulla zona, i
valori sono comunque mediamente allineati a quelli degli osservatori
ufficiali già elencati.

Per tanto, facendo la media delle suddette quotazioni, possiamo
individuare quella più probabile che ammonta a **€/mq 1020,00**

Per il calcolo dei metri quadri da moltiplicare per il valore unitario
prescelto si terrà in considerazione la seguente tabella:

Superficie commerciale 100%

Superficie di terrazzi e balconi scoperti 25%

Superficie garage 75%

Quindi la superficie computabile sarà data da:

Superficie commerciale mq 105,00 x 100% = mq 105,00

Superficie di terrazzi e balconi mq 17,00 x 25% = mq 4,25



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Superficie a garage mq 18,00 x 75%= mq 13,50

Superficie totale computabile **mq 122,75**

Per quanto attiene al coefficiente di merito, possiamo considerarlo positivo, in particolare quelli più significativi dal punto di vista dell'incremento di valore, sono i seguenti:

nuova costruzione non ancora abitata + 10%

buona luminosità + 5%

riscaldamento autonomo + 5%

trascurando i restanti in percentuale decimale: tot. Incremento = + **20%**

VALORE DELL'IMMOBILE

pertanto il valore reale, considerando V_r = valore reale, sc = superficie commerciale computabile, cm = coefficiente di merito, sarà:

$V_r = sc \times v_u + cm = mq122,75 \times €/mq 1020,00 + 20\% = \mathbf{€ 150.246,00};$

a tale importo si detrae:

costo medio per completamento pezzi igienici mancanti nei bagni per un importo di € 1000,00;

spese per frazionamento autorimessa da spazio comune garages, comprendendo oneri e spese tecniche, per un importo di € 1000,00;

totale a detrarre € 2000,00,

per tanto il valore finale degli immobili del lotto tre, sarà:

$\mathbf{€ 150.246,00 - € 2000,00 = € 148.246,00}$ di cui la quota parte acquistabile risulta del 25% = $148.246,00 \times 25\% = \mathbf{€ 37.061,50}$



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

LOTTO QUATTRO



Appartamento al primo piano dell'edificio su esposto



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Identificazione del bene oggetto di vendita.

Appartamento al secondo piano di palazzina di nuova costruzione, non ancora abitato, sito in via xxxxxxxxxxxx AV, più autorimessa e cantina, sita nel piano interrato dello stesso edificio con accesso a mezzo rampa carrabile dal civico 63/B, l'appartamento ha una superficie di circa mq 105,00, i locali garage e cantina hanno una superficie di mq 43,00.

In catasto risulta:

fg. 29, part. 1297, sub. 5, in corso di costruzione

Fg. 29, part. 1297, sub. 11, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 46, sup. cat. mq 43, rendita € 102.15

Confini:

stessa ditta iniziale, xxxxxx, altra ditta.

Descrizione sommaria dei beni

La palazzina di cui fanno parte l'appartamento e l'autorimessa, si sviluppa su quattro piani fuori terra più uno interrato protetto da saracinesca metallica sull'accesso da via xxxxxxxxxxxx, essa presenta delle buone rifiniture nelle parti comuni, con portone in legno massello, scale in granito grigio, ringhiera in alluminio ed ascensore oleodinamico moderno con porte in acciaio; per quanto riguarda l'appartamento, in oggetto, come detto, si trova al primo piano dell'edificio, vi ci si accede attraverso una porta blindata ed all'interno troviamo un unico ambiente ancora in corso di costruzione ed allo stato di grezzo, infatti sono ancora da realizzare gli impianti, il massetto col pavimento, gli intonaci e le divisioni interne, la pezzatura è di 105mq come gli altri due ai piani secondo e terzo, a differenza di essi, però, è munito di un solo terrazzino sul retro di dimensioni minori, mentre la parte al piano dei garages risulta molto più



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

grande, in quanto comprende autorimessa e cantina per un totale di mq 43,00.

Stato di conservazione dei beni.

Come già detto l'appartamento internamente risulta ancora in costruzione, allo stato di grezzo

Caratteristiche della zona.

Il fabbricato è ubicato nella parte centrale del centro urbano a circa 300 metri dal municipio, dalle scuole, dalla villa comunale e dal centro sportivo, nella zona di maggior pregio del paese.

Stato di possesso.

Al momento l'appartamento non risulta ancora abitato, in quanto non terminato

Proprietari.

xxxxxxxxxxxx per 250/1000

xxxxxxxxxxxx per 250/1000

xxxxxxxxxxxx per 250/1000

xxxxxxxxxxxx per 250/1000

Vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

- Trascrizioni domande giudiziali: nessuna
- Convenzioni matrimoniali: l'immobile risulta in comunione dei beni
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali.

Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:

l'unità immobiliare risulta provvista di permesso di costruire ed agibilità parziale.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Pignoramento immobiliare trascritto il 16 aprile 2018 ai nn.5933/5008 a favore di xxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx sui seguenti immobili:

- terreno seminativo di 60 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1030, classe 1, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01, in comproprietà in regime di comunione dei beni;
- terreno seminativo di are 06 e 60 ca. sito in agro del Comune di xxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1094, classe 2, reddito dominicale € 4,09, reddito agrario € 1,02;
- terreno seminativo di are 02 e 22 ca. sito in agro del Comune di xxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1095, classe 2, reddito dominicale € 1,38, reddito agrario € 0,34;
- terreno seminativo di are 1 e 68 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°593, classe 1, reddito dominicale € 1,34, reddito agrario € 0,26, in comproprietà in regime di comunione dei beni;
- terreno seminativo di 83 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxxx (AV),



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

in catasto terreni al foglio 29, particella n.°640, classe 1, reddito dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,13;

- terreno seminativo di 73 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°696, classe 1, reddito dominicale € 0,58, reddito agrario € 0,11;
- terreno seminativo di 82 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°786, classe 1, reddito dominicale € 0,51, reddito agrario € 0,13;
- bosco ceduo di are 07 e 00 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxxa (AV),
in catasto terreni al foglio 39, particella n.74, classe 3, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,22, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- bosco ceduo di are 19 e 00 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 39, particella n.°75, classe 3, reddito dominicale € 6,76, reddito agrario € 3,69, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
individuato catastalmente al foglio 29, particella 810 sub 10, piano S1;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
individuato catastalmente al foglio 29, particella 1029 sub 1, 2, 3 e 4, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

individuato catastalmente al foglio 29, particella 1297 (ex 558), sub 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10 e 11, proprietà per 250/1000;

Altre informazioni per acquirente.

- Spese fisse annue: nulle

Precedenti proprietari.

- Come da certificato storico ventennale notarile.

Pratiche edilizie.

- Licenza Edilizia, agibilità parziale

Valore del canone di occupazione/locazione degli immobili.

Al momento l'edificio non risulta essere occupato.

Valore complessivo dell'immobile

Per effettuare una valutazione più vicina possibile a quella di mercato, visto che l'appartamento risulta incompleto, si è proceduto per comparazione dello stesso, a quelli dei piani superiori di identica pezzatura, che risultano completi, tenendo presente i costi da sostenere per il completamento e tenendo anche presente che la parte al piano interrato risulta più maggiore a quella degli altri due di mq 25,00;

quindi, al valore stimato di € 150.000,00 circa, sottraiamo € 50.000,00 che ragionevolmente servono per il completamento, ed addizioniamo il valore della parte eccedente del garage, calcolata al 75% della superficie commerciale come da tabelle, e cioè il 75% di mq 25,00 pari a mq 18,75 moltiplicato il valore a mq individuato per gli altri di €/mq 1020 per un valore totale di $18,75 \times 1020 = € 19.125,00$; quindi il valore finale del lotto quattro, sarà: $150.000,00 - 50.000,00 + 19.125,00 = € 119.125,00$ di cui la quota parte acquistabile risulta del 25% = $119.125,00 \times 25\% = € 29.781,25$



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

LOTTO CINQUE



Locale al piano terra con corte posteriore



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Identificazione del bene oggetto di vendita.

Locale al piano terra a futura destinazione commerciale di palazzina di nuova costruzione, non ancora non ancora terminato, sito in via xxxxxxxx n. 65/C, xxxxxxxxxxxx AV, di mq 99,00 con corte posteriore di mq 40,00

In catasto risulta:

fg. 29, part. 1297, sub. 4, in corso di costruzione

Confini:

stessa ditta iniziale, via xxxxxxxxxxxx, altra ditta.

Descrizione sommaria dei beni

La palazzina di cui fanno parte l'appartamento e l'autorimessa, si sviluppa su quattro piani fuori terra più uno interrato protetto da saracinesca metallica sull'accesso da via xxxxxxxxxxxx, essa presenta delle buone rifiniture nelle parti comuni, con portone in legno massello, scale in granito grigio, ringhiera in alluminio ed ascensore oleodinamico moderno con porte in acciaio; per quanto riguarda il locale in oggetto, come detto, si trova al piano terra, presenta sei affacci, due sul fronte strada, due sul retro, sulla corte di pertinenza muniti di saracinesca metallica, e due finestre in alto sul lato ovest dell'edificio, internamente, risulta allo stato di grezzo, le divisioni interne non ci sono, ma dal punto di vista volumetrico si divide in due parti, di cui la prima si trova circa 80cm più alta rispetto alla seconda, in quanto sovrastante la rampa che porta ai garages dell'edificio, la struttura dell'edificio è in cemento armato, i tamponamenti esterni sono costituiti da due pareti di tavole da 12 cm con camera d'aria munita di manto di lana di roccia e sulla parte esterna è applicato un cappotto termico di doppio foglio di polistirene spessore 3



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

cm collocati in modo sfalsato per coprire le giunzioni per uno spessore totale di 6 cm;

Stato di conservazione dei beni.

Attualmente il locale risulta allo stato grezzo

Caratteristiche della zona.

Il fabbricato è ubicato nella parte centrale del centro urbano a circa 300 metri dal municipio, dalle scuole, dalla villa comunale e dal centro sportivo, nella zona di maggior pregio del paese, con ottimo sbocco commerciale.

Stato di possesso.

Al momento il locale risulta allo stato grezzo.

Proprietari.

xxxxxxxxxxxx per 250/1000

xxxxxxxxxxxx per 250/1000

xxxxxxxxxxxx per 250/1000

xxxxxxxxxxxx per 250/1000

Vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

- Trascrizioni domande giudiziali: nessuna
- Convenzioni matrimoniali: l'immobile risulta in comunione dei beni
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali.

Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:

l'unità immobiliare risulta provvista di permesso di costruire ed agibilità parziale.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Pignoramento immobiliare trascritto il 16 aprile 2018 ai nn.5933/5008 a favore di xxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxx sui seguenti immobili:

- terreno seminativo di 60 ca. sito in agro del Comune di xxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1030, classe 1, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01, in comproprietà in regime di comunione dei beni;
- terreno seminativo di are 06 e 60 ca. sito in agro del Comune di xxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1094, classe 2, reddito dominicale € 4,09, reddito agrario € 1,02;
- terreno seminativo di are 02 e 22 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1095, classe 2, reddito dominicale € 1,38, reddito agrario € 0,34;
- terreno seminativo di are 1 e 68 ca. sito in agro del Comune di xxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°593, classe 1, reddito dominicale € 1,34, reddito agrario € 0,26, in comproprietà in regime di comunione dei beni;



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

- terreno seminativo di 83 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°640, classe 1, reddito
dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,13;
- terreno seminativo di 73 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°696, classe 1, reddito
dominicale € 0,58, reddito agrario € 0,11;
- terreno seminativo di 82 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°786, classe 1, reddito
dominicale € 0,51, reddito agrario € 0,13;
- bosco ceduo di are 07 e 00 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 39, particella n.74, classe 3, reddito dominicale
€ 0,40, reddito agrario € 0,22, proprietà per 1000/1000 in regime di
comunione dei beni;
- bosco ceduo di are 19 e 00 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 39, particella n.°75, classe 3, reddito dominicale
€ 6,76, reddito agrario € 3,69, proprietà per 1000/1000 in regime di
comunione dei beni;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
individuato catastalmente al foglio 29, particella 810 sub 10, piano S1;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
individuato catastalmente al foglio 29, particella 1029 sub 1, 2, 3 e 4,
proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

individuato catastalmente al foglio 29, particella 1297 (ex 558), sub 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10 e 11, proprietà per 250/1000;

Altre informazioni per acquirente.

- Spese fisse annue: nulle

Precedenti proprietari.

- Come da certificato storico ventennale notarile.

Pratiche edilizie.

- Licenza Edilizia, agibilità parziale

Valore del canone di occupazione/locazione degli immobili.

Al momento l'edificio non risulta essere occupato.

Valore complessivo dell'immobile

Onde poter effettuare una stima il più possibile realistica, visto che l'immobile risulta ancora in costruzione, si è proceduto all'individuazione del valore di mercato come se lo stesso fosse ultimato con medie finiture e sottraendo dallo stesso i costi da sostenere mediamente per portarlo a compimento, quindi tenendo presente la comparazione tra i classici indicatori tabellari di riferimento ipotizzando destinazione commerciale a negozi, che risulta essere la sua naturale vocazione, si ha:

OMI

Min €/mq 1250,00 e max €/mq 1450, 00

Borsino Immobiliare

Zona di prima fascia €/mq 1424,00;



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Per tanto, facendo la media delle suddette quotazioni, possiamo individuare quella più probabile che ammonta a **€/mq 1387,00**.

Come coefficienti di merito, vista l'incompletezza del locale possiamo considerare solo:

buona luminosità	+ 5%
riscaldamento autonomo	+ 5%
totale	+ 10%

la superficie computabile sarà:

superficie commerciale	100%
superficie patio posteriore	35%

totale mq $99,00 + (40 \times 35\%) =$ **mq 113,00**

quindi ricaviamo il valore reale, considerando Vr = valore reale, sc = superficie commerciale computabile, cm = coefficiente di merito:

$Vr = sc \times vu + cm = mq113,00 \times \text{€/mq } 1387,00 + 10\% =$ **€ 172.404,10;**

l'importo stimato per portare a compimento l'opera possiamo ragionevolmente stimarlo in € 30.000,00 circa, quindi:

$\text{€ } 172.404,10 - \text{€ } 30.000,00 = \text{€ } 142.404,10$, che in quota del 25% (del sig. Vassallo Elio) sarà: $142.404,10 \times 25\% =$ **€ 35.601,00**



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

LOTTO SEI



Appezamento di terreno boschivo

Identificazione del bene oggetto di vendita.

Tale appezzamento di terreno si trova in contrada xxxxxxxx, ha una estensione di mq 12.600,00 ed è adibito a bosco ceduo.

In catasto risulta:

fg. 39, part. 74, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie are 7, reddito dom. € 0,40, reddito agr. € 0,22

Fg. 39, part. 75, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie ha 1 are 19, reddito dom. € 6,76, reddito agr. € 3,69

Confini:



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

demanio, vallone xxxxxxxx, strada Provinciale, altra ditta.

Descrizione sommaria dei beni

Trattasi di appezzamento di terreno ospitante bosco ceduo in età da taglio, in località xxxxxxxx tra la strada provinciale ed il torrente xxxxxx con pendenza abbastanza pronunciata, il bosco contenuto è composto da piante di specie varia da fuoco; come risulta da certificato di destinazione urbanistica, da PRG e PUC vigenti, la destinazione è a Zona Agricola di pregio "E2", in oltre tali terreni ricadono in zona sottoposta a vincolo idrogeologico e nella fascia di rispetto delle acque pubbliche soggetta a tutela ambientale.

Stato di conservazione dei beni.

Attualmente il bosco risulta in età da taglio

Caratteristiche della zona.

Il terreno è ubicato al di fuori del centro urbano in zona agricola

Stato di possesso.

Al momento il fondo risulta condotto dal proprietario.

Proprietari.

xxxxxxxxxxxxx in quota 1000/1000 in regime di comunione dei beni

Vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

- Trascrizioni domande giudiziali: nessuna
- Convenzioni matrimoniali: l'immobile risulta in comunione dei beni
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali.

Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:

non sono presenti fabbricati sul fondo

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Pignoramento immobiliare trascritto il 16 aprile 2018 ai nn.5933/5008 a favore di xxxxxxxxxxxx xxxxxx contro xxxxxx sui seguenti immobili:

- terreno seminativo di 60 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1030, classe 1, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01, in comproprietà in regime di comunione dei beni;
- terreno seminativo di are 06 e 60 ca. sito in agro del Comune di xxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1094, classe 2, reddito dominicale € 4,09, reddito agrario € 1,02;
- terreno seminativo di are 02 e 22 ca. sito in agro del Comune di xxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°1095, classe 2, reddito dominicale € 1,38, reddito agrario € 0,34;
- terreno seminativo di are 1 e 68 ca. sito in agro del Comune di xxxxxx (AV),
in catasto terreni al foglio 29, particella n.°593, classe 1, reddito dominicale € 1,34, reddito agrario € 0,26, in comproprietà in regime di comunione dei beni;
- terreno seminativo di 83 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxxxx (AV),



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

in catasto terreni al foglio 29, particella n.°640, classe 1, reddito dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,13;

- terreno seminativo di 73 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxx (AV),

in catasto terreni al foglio 29, particella n.°696, classe 1, reddito dominicale € 0,58, reddito agrario € 0,11;

- terreno seminativo di 82 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxx (AV),

in catasto terreni al foglio 29, particella n.°786, classe 1, reddito dominicale € 0,51, reddito agrario € 0,13;

- bosco ceduo di are 07 e 00 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxx (AV),

in catasto terreni al foglio 39, particella n.74, classe 3, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,22, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;

- bosco ceduo di are 19 e 00 ca. sito in agro del Comune di xxxxxxxxx (AV),

in catasto terreni al foglio 39, particella n.°75, classe 3, reddito dominicale € 6,76, reddito agrario € 3,69, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;

- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxx,

individuato catastalmente al foglio 29, particella 810 sub 10, piano S1;

- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxx,

individuato catastalmente al foglio 29, particella 1029 sub 1, 2, 3 e 4, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;

- immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxx,



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

individuato catastalmente al foglio 29, particella 1297 (ex 558), sub 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10 e 11, proprietà per 250/1000;

Altre informazioni per acquirente.

- Spese fisse annue: nulle

Precedenti proprietari.

- Come da certificato storico ventennale notarile.

Pratiche edilizie.

- All'interno del lotto non ci sono fabbricati, e neanche risultano richieste di permesso a costruire.

Valore del canone di occupazione/locazione degli immobili.

Al momento il terreno è condotto dal proprietario.

Valore complessivo dell'immobile

Per il calcolo del valore dell'immobile, trattandosi di appezzamento di terreno, si è tenuto conto delle offerte di vendita nella zona e delle quotazioni tabellari dell'Agenzia delle Entrate, rispetto alle colture in esso praticate, aggiungendo i coefficienti di merito dovuti al fatto che il bosco è in età da taglio e che vi è un volume edificabile per casa colonica, con If (indice di fabbricabilità) pari a 0.05 mc/mq residenziale più 0.10 mc/mq per pertinenze.

Superficie lotto: **ha 1 are 26 ca 0**



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

TABELLE AGENZIA DELLE ENTRATE VALORI AGRICOLI MEDI ANNO 2019

Bosco ceduo € /ha 6.300,00

VALORI MEDI OFFERTE DI VENDITA NELLA ZONA

Terreno agricolo € /ha 10.000,00

Per tanto dalla media delle quotazioni risulterà **€/ha 8.150,00**

Quindi il valore parziale dell'immobile sarà:

sup. lotto ha 1 are 26 ca 0 X €/ha 8.150,00 = **€ 10.269,00**

Coefficienti di merito:

età di maturità del bosco + 10%

coefficiente di edificabilità + 20%

tot. coeff. di merito + **30%**

valore finale:

€ 10.269,00 + 30% = **€ 13.349,70**

LOTTO DELLE UNITA' RESTANTI

Per quanto attiene alle altre unità restanti oggetto del pignoramento possiamo trascurare la stima in quanto:

- La particella 1030 del fg.29 rappresenta il giunto tecnico tra il fabbricato di cui alla particella 1029 e quello confinante.
- La 1094,1095e786 del fg.29 sono particelle che fanno parte di area lottizzata, costruita e venduta come villette a schiera, che non sono state mai volturate e che non appartengono più al debitore.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

- La particella 640 del fg. 29 rappresenta il marciapiede della particella 810 su cui il debitore ha costruito un palazzo che ha venduto.
- La particella 810 sub. 10 sarebbe un piccolo vanetto scoperto della particella di cui sopra contenente il bombolone del gpl, ora dismesso dopo l'allaccio del metano.

Per tanto riassumendo l'intero cespite è dato da:

lotto uno 1000/1000	€ 337.710,50
lotto due 250/1000	€ 37.561,50
lotto tre 250/1000	€ 37.061,50
lotto quattro 250/1000	€ 29.781,25
lotto cinque 250/1000	€ 35.601,00
lotto sei 1000/1000	€ 13.349,70
ammontare totale dei beni	€ 491.065,45

il sottoscritto CTU, nel caso in cui l'Illustrissimo Giudice decidesse di porre a carico della procedura l'aggiornamento dei tipi mappali in funzione dei lotti di vendita formati, rimane a disposizione.

Avellino li 24/05/2019

il CTU

Arch. Giuseppe de Vito

