

TRIBUNALE AVELLINO
Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. : Dott. G. GUGLIELMO

Rg. Esec. : 162/2016

CAUSA CIVILE

promossa da :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Avellino 19.05.2017

C. T. U.
ARCH. MICHELE FOLLO

INDICE GENERALE

RELAZIONE

Premessa introduttiva	.....	2
Quesiti	.....	3
Sopralluoghi	.....	4
Fase istruttoria	.....	5
Criteri di analisi	.....	5
Analisi dei lotti	.....	8
Conclusioni	.....	27

ELENCO ALLEGATI

Scheda sintetica Lotto 1 criptata

Scheda sintetica Lotto 2 criptata

Scheda sintetica Lotto 3 criptata

Scheda sintetica Lotto 4 criptata

Scheda sintetica Lotto 5 criptata

Allegato n° 3 CERTIFICATI CATASTALI

3A	Stralcio mappa catastale Sant'Angelo Dei Lombardi NCEU Fg.32 Part.1066
3B	Planimetria catastale Sant'Angelo Dei Lombardi NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.3
3C	Planimetria catastale Sant'Angelo Dei Lombardi NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.4
3D	Planimetria catastale Sant'Angelo Dei Lombardi NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.5
3E	Planimetria catastale Sant'Angelo Dei Lombardi NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.6
3F	Planimetria catastale Sant'Angelo Dei Lombardi NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.7
3G	Planimetria catastale Sant'Angelo Dei Lombardi NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.8
3Q	Elenco subalterni
3R	Dimostrazione grafica dei subalterni

Allegato n° 4 CERTIFICATI URBANISTICI

4M	Planimetria progetto assentito comune Sant'Angelo Dei Lombardi Piano Terra
4N	Planimetria progetto assentito comune Sant'Angelo Dei Lombardi Piano Primo

Allegato n° 5 RILIEVI

5A	Rilievo Immobile Lotto 1 Sant'Angelo dei L. NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.3-4
5B	Rilievo Immobile Lotto 2 Sant'Angelo dei L. NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.5
5C	Rilievo Immobile Lotto 3 Sant'Angelo dei L. NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.6
5D	Rilievo Immobile Lotto 4 Sant'Angelo dei L. NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.7
5E	Rilievo Immobile Lotto 5 Sant'Angelo dei L. NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.8

Allegato n° 6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 162/2016

promossa da : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. : Dott. G. GUGLIELMO

C.T.U. : Arch. Michele Follo

Premessa introduttiva

In data 17 Ottobre 2016, il sottoscritto Arch. Michele Follo, nato ad Avellino il 25.07.1968, con studio tecnico in Via Roma 43, Castelvetero sul Calore (AV), regolarmente iscritto nell'Albo degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Avellino al n.786 e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino, ha formalizzato l'accettazione dell'incarico, dopo aver preso visione dei quesiti richiesti, con il giuramento di rito.

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali, attenendosi ai quesiti formulati dal Giudice Esecutore.

A seguito delle indagini effettuate ha redatto la presente "**Consulenza tecnica d'ufficio**" allo scopo di far conoscere tutti gli elementi rilevanti nella vertenza in oggetto.

Quesiti

Al sottoscritto C.T.U., il Giudice Esecutore ha affidato l'incarico di:

1) Individuare i beni oggetto di pignoramento, identificando i confini e i dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza con quelli indicati nell'atto di pignoramento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, descrivere gli immobili pignorati, indicandone la tipologia del bene, la composizione interna con le relative dimensioni dei singoli ambienti, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, le caratteristiche delle finiture interne, degli impianti idrico, elettrico, fognario e termico, precisando per ciascuno lo stato di manutenzione generale e la loro rispondenza alle normative vigenti;

2) Elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile, verificare la regolarità dello stesso dal profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e successive modifiche e integrazioni e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

3) Indicare le dotazioni condominiali come posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili;

4) Determinare il valore degli immobili o dei singoli lotti, con specificazione dei criteri di stima adottati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascuno immobile con il valore al mq ed eventuali adeguamenti e correzioni della stima, dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Nel caso vi siano oneri o pesi, determinare un valore al netto delle decurtazioni, un valore in cui tali pesi siano a carico della procedura ovvero un valore in cui i pesi siano a carico della parte acquirente;

5) Indicare la provenienza del bene ed individuare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, nel caso si tratti di quota indivisa, fornire la valutazione della sola quota precisando se il bene risulti divisibile ed identificando, nel caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Sopralluoghi

Il sottoscritto, esaminata la documentazione acquisita presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, in seguito all'accettazione dell'incarico, disponeva ed effettuava un sopralluogo per poter prendere visione dello stato dei luoghi ed acquisire tutte le informazioni utili alla stesura della presente consulenza tecnica d'ufficio.

A seguito di comunicazione alle parti per il primo sopralluogo fissato per il giorno 22.02.2017 la signora xxxxxxxxxxxx comunicava a mezzo raccomandata AR l'impossibilità di poter essere presente e la richiesta di uno spostamento che il sottoscritto comunicava alle parti.

A seguito di comunicazione alle parti per il primo sopralluogo fissato per il giorno 15.03.2017, la signora xxxxxxxxxxxx comunicava a mezzo posta elettronica l'impossibilità di poter essere presente e la richiesta di uno spostamento che il sottoscritto comunicava alle parti.

Il primo sopralluogo, fissato a mezzo raccomandata AR e posta certificata per il 06 del mese di Aprile dell'anno 2017 alle ore 11:00, presso i luoghi oggetto di contenzioso, in Sant'Angelo Dei Lombardi AV alla Via A. Bartolomei snc, era presente il sig. xxxxxxxxxxxx marito della signora xxxxxxxxxxxx proprietaria degli immobili oggetto di consulenza.

Nel corso del sopralluogo, il signor xxxxxxxxxxxx accompagnava il sottoscritto per eseguire un esame dello stato dei luoghi, per operare un accurato rilievo planimetrico e fotografico e per acquisire quanto necessario per la redazione della presente consulenza tecnica.

Fase istruttoria

Il sottoscritto, esaminata la documentazione acquisita presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, in seguito all'accettazione dell'incarico, riteneva opportuno svolgere ulteriori approfondimenti per poter rispondere ai quesiti richiesti.

Certificati urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Dei Lombardi per accertare la regolarità edilizia e ricevere tutte le possibili informazioni riguardanti la situazione urbanistica e le varie fasi che hanno accompagnato la vita degli immobili.

Visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Avellino, per la verifica di eventuali vulture e per accertare la rispondenza delle planimetrie catastali con lo stato effettivo delle singole unità immobiliari e dei loro confini.

Documentazione Genio Civile presso gli Uffici del Genio Civile della Regione Campania allo scopo di assumere tutte le informazioni possibili riguardanti il deposito dei calcoli strutturali delle costruzioni.

Rilievo degli immobili per poter verificare l'effettiva consistenza immobiliare.

Assunzione di tutte le informazioni utili alla stesura di questa consulenza tecnica, attraverso contatti con operatori del settore e quanti potessero fornire notizie sul comune, sulla zona e sul mercato immobiliare.

Criteria di analisi

Dalla documentazione ipocatastale, assunta presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, si evince che gli immobili, oggetto della presente consulenza tecnica, sono ubicati nel comune di Sant'Angelo Dei Lombardi alla Via A. Bartolomei così individuati:

- 1) Proprietà per 1/1 di Autorimessa, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.3, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Piano terra, Consistenza 22mq;
- 2) Proprietà per 1/1 di Autorimessa, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.4, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Piano terra, Consistenza 18mq;
- 3) Proprietà per 1/1 di Abitazione, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.5, Categoria A2 (Abitazione di tipo civile), Piano terra, Consistenza 5,5 vani;
- 4) Proprietà per 1/1 di Deposito, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.6, Categoria C2 (Magazzini-Deposito), Piano terra, Consistenza 58mq;
- 5) Proprietà per 1/1, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.7, Categoria A2 (Abitazione di tipo civile), Piano terra-primi, Consistenza 6,5 vani;
- 6) Proprietà per 1/1 di Abitazione, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.8, Categoria A2 (Abitazione di tipo civile), Piano terra-primi, Consistenza 5 vani.

Il pignoramento interessa la proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx.

Il criterio

Per rendere meglio comprensibile la presente consulenza tecnica, in prima analisi, si configureranno i singoli lotti ed in seguito si risponderà, per ognuno di essi, ai quesiti formulati dal G.E..

Il metodo estimativo

Per la determinazione del valore da attribuire ad ogni singolo lotto saranno adottati i principi dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima.

Il procedimento, nell'applicazione del metodo estimativo, sarà il comparativo unitamente ad una stima per capitalizzazione di redditi, il valore sarà quello mediato tra i due tipi di stima.

Possibilità di vendita in lotti

Prima di definire il valore venale degli immobili, bisogna individuare il modo migliore per raggiungere il maggiore guadagno possibile, da qui la possibilità di una vendita in lotti, evitando frazionamenti che possono risultare infelici o inadeguati, sia per l'elevato costo delle opere necessarie per attuare il frazionamento, sia per alcuni aspetti negativi, quali: una insoddisfacente funzionalità delle porzioni; la diversità di ricchezza che conseguirebbero confrontando la somma dei valori delle singole porzioni con il valore che il bene avrebbe conservato se fosse rimasto intero; una scarsa funzionalità rispetto ai percorsi interni ed alla distribuzione degli ambienti stessi; la costituzione di eventuali servitù particolarmente gravose.

Configurazione dei singoli lotti

Dalla analisi della documentazione e dalle risultanze del sopralluogo effettuato, per gli immobili in oggetto, viene proposta una soluzione che prevede la vendita in **cinque lotti** individuati come segue:

Lotto n°1 Intera proprietà di una autorimessa in Sant'Angelo Dei Lombardi AV alla Via A. Bartolomei, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.3, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Piano terra, Consistenza 22mq e nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.4, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Piano terra, Consistenza 18mq, Rendita €.46,48, (Allegato 3B-3C-5A);

Lotto n°2 Intera proprietà di una abitazione in Sant'Angelo Dei Lombardi AV alla Via A. Bartolomei, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.5, Categoria A2 (Abitazione di tipo civile), Piano terra, Consistenza 5,5 vani, Rendita €.383,47, (Allegato 3D-5B);

Lotto n°3 Intera proprietà di un deposito in Sant'Angelo Dei Lombardi AV alla Via A. Bartolomei, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.6, Categoria C2 (Deposito), Piano terra, Consistenza 58mq, Rendita €.128,80, (Allegato 3E-5C);

Lotto n°4 Intera proprietà di una abitazione in Sant'Angelo Dei Lombardi AV alla Via A. Bartolomei, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.7, Categoria A2 (Abitazione di tipo civile), Piano terra-primi, Consistenza 6,5 vani, Rendita €.453,19, (Allegato 3F-5D);

Lotto n°5 Intera proprietà di una abitazione in Sant'Angelo Dei Lombardi AV alla Via A. Bartolomei, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.8, Categoria A2 (Abitazione di tipo civile), Piano terra-primi, Consistenza 5 vani, Rendita €.348,61 (Allegato 3G-5E).

Analisi dei lotti

Quesito 1 “Descrizione degli immobili”

Tutti i singoli immobili sono collocati in una costruzione del tipo isolato su due livelli in Sant'Angelo Dei Lombardi AV alla Via Bartolomei, nel NCEU Fg.32 Part.10166 in un'area residenziale, caratterizzata da costruzioni del tipo isolato, a margine del centro della città ben collegata alle principali arterie stradali comunali e al raccordo con l'Ofantina Bis verso le principali direzioni di tutta la Campania. (Allegato 3A)

Il fabbricato presenta una regolarità geometria sia planimetrica che altimetrica assimilabile ad un parallelepipedo, realizzato negli anni ottanta con una struttura in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento con coperture a falde, fondazioni a travi rovesce, con ampie balconate disposte in tutti gli angoli della costruzione. (Foto 1-2-3-4-5-6-7)

L'accesso alla costruzione avviene da un varco costituito da un cancelletto pedonale in ferro battuto ad una anta con sovrastante pensilina in calcestruzzo faccia vista e dove è disposto un impianto citofonico e un cancello, per accesso veicolare, in ferro battuto a due battenti dotato di dispositivo elettronico di apertura a distanza su un'ampia area pavimentata esterna, con betonelle in calcestruzzo, che abbraccia, attraverso percorsi semplici, tutta la costruzione. (Foto 8-9-10).

L'area esterna, pertinenziale a tutte le unità immobiliari, si caratterizza per la presenza di verde attrezzato con aree ludiche e pavimentazione calcaree galleggianti con numerose piante ornamentali e di alto fusto, recinzioni con balaustre in ferro battuto su muretti in calcestruzzo armato. (Foto 11-12).

La costruzione presenta un ingresso alle abitazioni disposto in zona centrale sul lato longitudinale del prospetto principale con vista su via Bartolomei, caratterizzato dalla presenza di un primo portone in PVC ampio e luminoso e un secondo collocato all'interno in legno a doppio battente a creare un area di disimpegno che precede l'ampio ballatoio interno con pavimentazione e zoccolini in marmo lucidato e che precede il corpo scala per il raggiungimento del primo livello. La scala presenta due rampe con interposto pianerottolo anch'essi rivestite in marmo lucidato con balaustra in ferro battuto. Anche il secondo livello è caratterizzato da un ampio e luminoso ballatoio con balconcino sul prospetto principale con pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro. Dal corpo scala, sprovvisto di sistema meccanico di risalita ai

piani, si accede, dal piano terra, ad un locale deposito e ad un primo appartamento e dal secondo piano a due appartamenti (Foto 13-14-15-16). Le autorimesse sono accessibili dall'area esterna unitamente alla centrale termica (Foto 17-18).

Le facciate esterne sono molto semplici, trattate con intonaci di colore rosa, copertura a falde con manto di tegole del tipo alla marsigliese, caratterizzata dalla presenza di balconate nei quattro angoli, ringhiere in ferro battuto, vanali e discese in lamiera preverniciata.

I beni, oggetto di consulenza, sono corrispondenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento, è stato riscontrato il disallineamento tra le reali proprietà, ricostruite attraverso le indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con l'attuale l'intestazione catastale.

Lotto n.1 Autorimessa NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.3 e Sub.4

Il lotto n.1 individua l'intera proprietà di una autorimessa in Sant'Angelo Dei Lombardi AV alla Via A. Bartolomei, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.3, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Piano terra, Consistenza 22mq, Rendita €.56,81 e nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.4, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Piano terra, Consistenza 18mq, Rendita €.46,48 (Allegato 3B-3C-5A).

La configurazione del lotto è determinata dal fatto che sebbene catastalmente sono individuate due distinte unità non esiste una divisione fisica degli immobili e che si presentano come un locale unico.

Il locale presenta un ambiente unico di 42,60mq con altezza utile pari a 2,85mt con un doppio ingresso sul lato Nord della costruzione con infissi in PVC bianco a due battenti, il primo ingresso è arretrato rispetto al filo della costruzione in modo da creare un piccolo portico, il secondo è collocato a filo della facciata. L'autorimessa è caratterizzata dalla struttura portante, costituita da un reticolo di travi e pilastri, a vista con una pavimentazione in piastrelle in ceramica di piccole dimensioni. Tutte le pareti sono intonacate e trattate con pitture color rosa. (Foto 19-20-20-21)

Il locale, privo di servizi igienici, è tuttavia è dotato di attacco idrico per la fornitura di acqua calda e fredda, l'impianto elettrico è minimale con punti luce e prese.

Confina a Ovest con locale tecnico condominiale, a Nord ed Est con aree esterne condominiali e a Sud con deposito stessa ditta.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla signora xxxxxxxxxxxxxx e dai suoi familiari, in qualità di proprietaria.

E' stata riscontrata la difformità tra lo stato attuale (Allegato 5A), le planimetrie catastali (Allegato 3B-3C) e la planimetria depositata in comune (Allegato 4M).

Lotto n.2 Abitazione NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.5

Il lotto n.2 individua l'intera proprietà di un abitazione in Sant'Angelo Dei Lombardi AV alla Via A. Bartolomei, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.5, Categoria A2 (Abitazione di tipo civile), Piano terra, Consistenza 5,5 vani, Rendita €.383,47 (Allegato 3D-5B).

Dal pianerottolo del piano terra si accede per mezzo di un portone in legno all'appartamento costituito da un profondo disimpegno con una superficie di 11,60mq, lungo il quale si distribuiscono rispettivamente un soggiorno, una prima camera da letto, una cucina, il bagno e una seconda camera da letto, (Foto 23-24) per complessivi 109,60mq utili abitabili con altezza utile interna di 2,85mt.

Il primo ambiente, collocato a ridosso dell'ingresso principale, dove è disposto un accesso di servizio sul corpo scala, è il soggiorno con una superficie di 31,80mq di forma regolare, con ampia finestra sul prospetto principale e con una stufa a legno in ghisa (Foto 25-26), segue la prima di camera da letto di 18,50mq di forma regolare, con ampia finestra sul prospetto principale, caratterizzata dalla presenza di un termo-camino rivestito in mattoni, su parete trattata con colori del tipo alla veneziana (Foto 27-28), la cucina di forma rettangolare di 12,60mq, con porta del tipo scorrevole, finestra sul lato Sud e porta di uscita esterna sul lato Ovest, le pareti presentano rivestimenti in ceramica chiara lungo tutte le pareti (Foto 29-30), a seguire l'unico bagno dell'appartamento di 8,40mq con rivestimento in piastrelle chiare, con sanitari quali vaso, bidet, lavabo e vasca in porcellana bianca, cabina doccia, tutti con rubinetteria in acciaio (Foto 31-32). Infine la seconda camere da letto di 26,70mq di forma regolare con due finestre sul lato Ovest (Foto 35-36).

Nel complesso, l'appartamento presenta una buona distribuzione planimetrica, tutti gli ambienti sono ben disimpegnati, di forma regolare e ben

dimensionati, l'esposizione e la luminosità sono buoni grazie alla presenza di ampie finestre e balconi sui lati Est, Sud e Ovest.

Gli infissi esterni sono doppi, quello interno è in legno quello esterno è in alluminio con intermedie serrande avvolgibili in plastica e grate in ferro di sicurezza. Le finiture interne sono buone con pitture lavabili a colori tenui ed in buone condizioni, gli infissi interni sono in legno, le pavimentazioni in gres-porcellanato di colore chiaro, il tutto in buono stato conservativo.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti e risultano allacciati alle pubbliche reti, così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti, con bruciatore a metano condominiale disposto in apposito locale con accesso esterno, inoltre l'appartamento è dotato di alternativi sistemi di riscaldamento come una stufa a legna e termo-camino a legna e sistema alternativi per la produzione di acqua calda con apposito scaldabagno elettrico.

Confina a Nord con corpo scala e ingresso condominiale interno, a Est, Sud, e Ovest con area condominiale esterna.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla signora xxxxxxxxxxxxxx e dai suoi familiari, in qualità di proprietaria.

E' stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale (Allegato 5B) la planimetria catastale e piccole difformità con le planimetrie depositata in comune (Allegato 4M).

Lotto n.3 Deposito NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.6

Il lotto n.3 individua l'intera proprietà di un deposito in Sant'Angelo Dei Lombardi AV alla Via A. Bartolomei, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.6, Categoria C2 (Deposito), Piano terra, Consistenza 58mq, Rendita €.128,80 (Allegato 3E-5C).

Il locale presenta un ambiente unico di 60,10mq con altezza utile pari a 2,85mt, con ingresso dal ballatoio del piano terra attraverso una porta in legno, è ben illuminato grazie alla presenza di tre ampie finestre, due sul lato posteriore ad Ovest ed una su quello principale ad Est. Gli infissi sono doppi, in legno quelli all'interno in PVC quelli esterni con interposte serrande avvolgibili in plastica e grate di sicurezza in ferro.

Il deposito è caratterizzato dalla struttura portante a vista costituita da un reticolo di travi e pilastri, con pavimentazione in piastrelle in ceramica chiare, tutte le pareti sono intonacate e trattate con pitture colori chiari (Foto 35-36).

Il locale è privo di servizi igienici dotato di impianto elettrico con punti luce, prese e luci di emergenza.

Confina a Est e Ovest con aree esterne condominiali a Nord con locale tecnico condominiale e autorimesse della stessa ditta a Sud con corpo scala e ballatoio condominiali.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla signora xxxxxxxxxxxxxx e dai suoi familiari, in qualità di proprietaria.

I beni, oggetto di consulenza, sono corrispondenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento. E' stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale (Allegato 5C), la planimetria catastale (Allegato 3E) e la planimetria depositata in comune (Allegato 4M).

Lotto n.4 Abitazione NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.7

Il lotto n.4 individua Intera proprietà di una abitazione in Sant'Angelo Dei Lombardi AV alla Via A. Bartolomei, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.7, Categoria A2 (Abitazione di tipo civile), Piano terra-primo, Consistenza 6,5 vani, Rendita €.453,19.

Dal pianerottolo al piano primo si accede per mezzo di un portone in legno all'appartamento, costituito da un profondo disimpegno, con una superficie di 14,00mq, lungo il quale si distribuiscono rispettivamente un soggiorno, un primo bagno, una prima camera da letto, una cucina, il bagno e altre due camere da letto (Foto 37-38) per complessivi 109,70mq utili abitabili ed un'altezza utile interna di 2,85mt. Il primo ambiente, collocato a ridosso dell'ingresso principale, è il soggiorno con una superficie di 21,80mq di forma regolare, con ampia finestra balcone su balconcino di 2,60mq sul prospetto principale a Est (Foto 39-40), segue il primo bagno di 8,30mq con finestra sul lato Est rivestimento in piastrelle chiare, con sanitari quali vaso, bidet, lavabo, cabina doccia e lavapanni e attacco per lavatrice, tutti i sanitari sono in porcellana bianca con rubinetteria in acciaio (Foto 41-42). La prima camera da letto di forma regolare di 18,50mq con ampia finestra sul lato Est (Foto 43-44), a seguire la cucina di forma rettangolare con una superficie di 12,30mq, con porta scorrevole a vista, finestra sul lato Nord e apertura sul balcone di 7,00mq sui lati Nord ed Est, con rivestimento in ceramica chiara lungo tutte le pareti (Foto 45-46-47). A seguire il secondo bagno di 8,40mq con rivestimento in piastrelle chiare, con sanitari quali vaso, bidet, lavabo e vasca in porcellana bianca (Foto 48-49), la seconda camera da letto di 12,90mq con ampia finestra sul lato Ovest

e apertura su balcone di 13,00mq sui lati Nord ed Ovest (Foto 50-51-52). Infine la terza camera da letto la prima di 13,50mq di forma regolare con ampia finestra sul lato Ovest (Foto 53-54).

Nel complesso, l'appartamento presenta una buona distribuzione planimetrica, tutti gli ambienti sono ben disimpegnati, di forma regolare e ben dimensionati, con pavimentazioni in gres porcellanato di colore chiaro, con discreta esposizione e luminosità grazie alla presenza di ampie finestre e balconi sui lati Ovest, Nord ed Est.

Gli infissi sono doppi, in legno quelli all'interno in PVC quelli esterni con interposte serrande avvolgibili in plastica, le finiture interne sono buone con pitture lavabili ed in buone condizioni, gli infissi interni sono in legno, il tutto in buono stato conservativo.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti e risultano allacciati alle pubbliche reti, così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti con bruciatore a metano condominiale disposto in apposito locale con accesso esterno.

Confina a Est, Nord e Ovest con area esterna condominiale e a Sud con corpo scala e ingresso condominiale interno.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla signora xxxxxxxxxxxxxx e dai suoi familiari in qualità di proprietaria.

I beni, oggetto di consulenza, sono corrispondenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento. E' stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale (Allegato 5D) le planimetrie catastali (Allegato 3F) e le planimetrie rinvenute presso il Comune ed allegate alla concessione rilasciata (Allegato 4N).

Lotto n.5 Abitazione NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.8

Il lotto n.5 individua l'intera proprietà di Abitazione, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.8, Categoria A2 (Abitazione di tipo civile), Piano terra-primi, Consistenza 5 vani, Rendita €.348,61 (Allegato 3P).

Dal pianerottolo del primo piano si accede per mezzo di un portone in legno all'appartamento costituito da un profondo disimpegno con una superficie di 12,00mq lungo il quale si distribuiscono rispettivamente un soggiorno, una prima camera da letto, una cucina, il bagno e una seconda camera da letto per (Foto 55-56) per complessivi 111,10mq utili abitabili ed un'altezza utile interna di 2,85mt. Il primo ambiente, collocato a ridosso dell'ingresso principale, con due vani porta sul disimpegno, è il soggiorno con una superficie di 32,80mq di forma

regolare con ampia finestra balcone su balconcino di 2,60mq sul prospetto principale a Est (Foto 57-58), segue la prima camera da letto di forma regolare di 18,50mq, con ampia finestra sul lato Est (Foto 59-60), a seguire la cucina rettangolare con una superficie di 12,60mq, rivestimenti in ceramica chiara lungo tutte le pareti, con porta scorrevole a vista, finestra sul lato Est e apertura sul balcone di 7,00mq sui lati Sud ed Est, (Foto 61-62-63), quindi il bagno di 8,40mq con finestra sul lato Sud, rivestimento in piastrelle chiare, con sanitari quali vaso, bidet, lavabo e vasca in porcellana bianca e rubinetteria in acciaio (Foto 64-65), e infine la seconda camera da letto di 26,80mq con due ampie finestre sul lato Ovest e apertura sul balcone di 13,00mq sui lati Sud e Ovest (Foto 66-67-68).

Nel complesso, l'appartamento presenta una buona distribuzione planimetrica, tutti gli ambienti sono ben disimpegnati, di forma regolare e ben dimensionati, con pavimentazioni in gres porcellanato di colore chiaro, con buona esposizione e luminosità grazie alla presenza di ampie finestre e balconi sui lati Est, Sud e Ovest.

Gli infissi sono doppi, in legno quelli all'interno in pvc quelli esterni con interposte serrande avvolgibili in plastica, le finiture interne sono buone con pitture lavabili ed in buone condizioni, gli infissi interni sono in legno, il tutto in buono stato conservativo.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti e risultano allacciati alle pubbliche reti, così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti con bruciatore a metano condominiale disposto in apposito locale con accesso esterno.

Confina a Est, Sud e Ovest con area esterna condominiale e a Nord con corpo scala e ingresso condominiale interno.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla signora xxxxxxxxxxxxxx e dai suoi familiari, in qualità di proprietaria.

I beni, oggetto di consulenza, sono corrispondenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento. E' stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale (Allegato 5E) le planimetrie catastali (Allegato 3G) e le planimetrie rinvenute presso il Comune ed allegate alla concessione rilasciata (Allegato 4N).

Quesito 2 “Regolarità edilizia”

Tutti gli immobili fanno parte di una costruzione a destinazione residenziale realizzata ai sensi della Legge 219/81 e succ. mod. ed int. dai signori xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx con concessione n. 649/85 e n.650/84 del 29.10.1984, concessione in variante n.1621/85 e n.162/85 del 31.03.1985 e concessione in variante n.504/85 e n.505/85 del 28.11.1985.

La denuncia dei calcoli strutturali è stata effettuata presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 04.10.1985 al n.104221. La Relazione a Strutture Ultimate è stata depositata presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 08.04.1987, il Certificato di Collaudo delle Strutture è stato depositato presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 15.01.1988.

E' stato presentato certificato di ultimazione lavori e certificato di regolare esecuzione in data 28.08.1987.

Non sono state rinvenute le conformità degli impianti idrici ed elettrici alle normative vigenti in materia (legge 46/90 e succ. mod. ed int) e il certificato di regolare allaccio alle reti pubbliche, non è stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità di casa, non è stato rilasciato Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod. ed int.

La costruzione ricade, come previsto dallo strumento urbanistico attualmente in vigore P.R.G. in zona classificata come Zona C1 “Zona residenziale e di espansione”, dove sono consentiti su fabbricati esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Sull'area comune esterna ed individuata catastalmente con il subalterno n.1 sono presenti dei manufatti come una legnaia con struttura semovente e piccoli depositi, tutti di modesta entità, di cui non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione presso gli uffici comunali e pertanto da ritenere non autorizzati. Una eventuale regolarizzazione attraverso sanatoria, sarebbe oltremodo onerosa, pertanto, sono stati esclusi dalla stima.

E' emersa la difformità, per tutte le unità immobiliare, tra l'intestazione catastale xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx e la reale proprietà, xxxxxxxxxxxxxx, per la mancata presentazione della voltura a seguito della successione di xxxxxxxxxxxxxx. E', pertanto, necessario procedere alla presentazione della

voltura della successione di xxxxxxxxxxxxxx per allineare l'intestazione catastale con la reale proprietà.

Dalla analisi tra lo stato di fatto degli immobili (Allegato 5A-5B-5C-5D-5E), delle planimetrie catastali (Allegato 3B-3C-3D-3E-3F-3G) e dei grafici di progetto (Allegato 4M-4N) per il:

Lotto n.1 è stata riscontrata la difformità tra lo stato attuale (Allegato 5A), la planimetria catastale (Allegato 3B-3C) e la planimetria depositata in comune (Allegato 4M), infatti, mentre il progetto approvato e le planimetrie catastali individuano due distinte unità immobiliari, Sub.3 e Sub.4, lo stato attuale presenta un locale unico. E' necessario procedere alla presentazione di un Progetto a Sanatoria ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001, che preveda la fusione delle due unità immobiliari e procedere all'aggiornamento catastale con la presentazione, ad opera di un tecnico abilitato, del documento DOCFA con la fusione delle due unità immobiliari.

Lotto n.2 è stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale (Allegato 5B), la planimetria catastale e piccole difformità con le planimetrie depositata in comune (Allegato 4M), in particolare la creazione di un vano di collegamento tra il soggiorno e l'atrio di ingresso condominiale e la eliminazione di un tramezzo tra la seconda e la terza camera da letto. E' necessario procedere alla presentazione di un Progetto a Sanatoria ai sensi dell'Art.31 del DPR 380/2001 che preveda la regolarizzazione delle piccole modifiche interne riscontrate.

Lotto n.3 è stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale (Allegato 5C), la planimetria catastale (Allegato 3E) e la planimetria depositata in comune (Allegato 4M).

Lotto n.4 è stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale (Allegato 5D), la planimetria catastale (Allegato 3F) e la planimetria depositata in comune (Allegato 4N).

Lotto n.5 è stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale (Allegato 5E), la planimetria catastale (Allegato 3G) e la planimetria depositata in comune (Allegato 4N).

Quesito 3 “Dotazioni condominiali”

Tutti gli immobili sono collocati in una costruzione ad uso residenziale delimitata da una area esterna individuata nel NCEU al foglio 32 Part.1066 Sub.1 classificata come Bene Comune non Censibili e comune ai subalterni 3-4-5-6-7-8. Il corpo scala e la centrale termica sono individuati nel NCEU al foglio 32 Part.1066 Sub.2, classificato come Bene Comune non Censibili e comune ai subalterni 5-6-7-8 (Allegati 3Q-3R).

Quesito 4 “Determinazione del valore venale”

Variabili stima

Verranno di seguito esaminate le variabili che incidono sulla determinazione del più probabile valore venale.

Il comune Sant’Angelo Dei Lombardi è un centro dell'alta Irpinia di circa 3.300 abitanti a circa 50 Km dal capoluogo di provincia, collegato ad esso attraverso la strada statale Ofantina. Il centro gode di una certa vitalità grazie alla presenza di importanti poli come la zona ospedaliera, le compagnie delle forze dell’ordine e alla presenza di un nucleo industriale di discreta importanza. Ciò nonostante, il centro subisce, una crisi dettata da esigenze lavorative che coinvolge tutti i comuni dell'entroterra.

La zona La costruzione è collocata ai margini del centro della piccola cittadina lungo uno degli assi principali di accesso, in una area a vocazione residenziale, ben collegata alle principali arterie stradali comunali e al raccordo con l’Ofantina bis” verso le principali direzioni di tutta la Campania. La zona è completamente urbanizzata con infrastrutture e servizi e con la presenza di negozi di prima necessità.

Il mercato Il mercato immobiliare è in una fase di deciso ribasso, dovuto principalmente alla crisi economica che si sta amplificando per immobili non nuovi.

Consistenza. I dati metrici degli immobili, riscontrati attraverso un rilievo diretto, hanno consentito di calcolare le superfici (Allegato 5A-5B-5C-5D-5E). I dati ottenuti sono stati riassunti come segue:

	IMMOB.	PIANO	AMBIENTE	GAR.	SUA	SNR	Balconi
LOTTO 1	Sub.3	Terra	Autorimessa	19,30			
	Sub.4	Terra	Autorimessa	23,30			
			TOTALE	42,60			
LOTTO 2	Sub.5	Terra	Disimpegno		11,60		
			Soggiorno		31,80		
			Camera da letto 1		18,50		
			Cucina		12,60		7,00
			Bagno		8,40		
			Camera da letto 2		26,70		13,00
			TOTALE		109,60		20,00
LOTTO 3	Sub.6	Terra	Deposito			60,10	
LOTTO 4	Sub.7	Primo	Disimpegno		14,00		
			Soggiorno		21,80		2,60
			Bagno 1		8,30		
			Camera da letto 1		18,50		
			Cucina		12,30		7,00
			Bagno 2		8,40		
			Camera da letto 2		12,90		13,00
			Camera da letto 3		13,50		
			TOTALE		109,70		22,60
LOTTO 5	Sub.8	Primo	Disimpegno		12,00		
			Soggiorno		32,80		2,60
			Camera da letto 1		18,50		
			Cucina		12,60		7,00
			Bagno 2		8,40		
			Camera da letto 2		26,80		13,00
			TOTALE		111,10		22,60

Sull'area comune esterna sono presenti dei piccoli manufatti da ritenersi non autorizzati, essendo, una eventuale regolarizzazione attraverso sanatoria, oltremodo gravosa, sono stati esclusi dalla stima.

Caratteristiche costruttive La costruzione è stata realizzata con struttura in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento con coperture a falde, fondazioni travi rovesce.

Finiture esterne Il fabbricato presenta una geometria sia planimetrica che altimetrica, estremamente semplice ed assimilabile ad un parallelepipedo, con parete trattate ad intonaci con colori sul rosa, priva di particolari finiture e caratterizzata dalla presenta di balconi sui quattro angoli. I canali di gronda e le pluviali sono in lamiera preverniciata. Gli infissi esterni sono doppi, in legno quelli interni in PVC quelli esterni con interposte serrande avvolgibili in plastica, al piano terra sono posizionate delle grate in ferro battuto.

Finiture interne I soffitti e le pareti sono trattati con intonaci di tipo civile; i pavimenti sono in gres porcellanato; le cucine e i bagni sono rivestiti in

ceramica; gli apparecchi igienico-sanitari sono in porcellana; gli infissi interni sono in legno.

Impianti La costruzione dispone di allacci alle pubbliche reti per l'approvvigionamento idrico, elettrico, ed è servita da una caldaia per il riscaldamento a metano condominiale collocata in apposita centrale termica che alimenta radiatori in ghisa in tutte le stanze.

È presente un sistema citofonico comune a tutte le unità e un sistema di allarme.

Lo smaltimento delle acque sia reflue che bianche avviene attraverso le reti pubbliche.

Lotto n.1 L'autorimessa è priva di servizi igienici, presenta un attacco alla rete idrica ed un impianto elettrico minimale. Entrambe queste reti sono collegate ad una utenza unica per l'intero fabbricato.

Lotto n.2 L'appartamento presenta sistemi integrativi di riscaldamento come una stufa a legna e un termo-camino oltre ad avere uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Lotto n.3 Il deposito è privo di servizi igienici, presenta un impianto elettrico minimale collegato ad una utenza unica per l'intera costruzione.

Lotto n.4 L'appartamento non presenta sistemi integrativi alle reti esistenti.

Lotto n.5 L'appartamento non presenta sistemi integrativi alle reti esistenti.

I singoli immobili hanno utenze idriche, elettriche e metano uniche pertanto sarà necessario, successivamente alla vendita, separare le utenze e creare nuove forniture.

Distribuzione planimetrica

Lotto n.1 La distribuzione planimetrica è ininfluyente trattandosi di una autorimessa a locale unico.

Lotto n.2 La distribuzione è discreta con alternanza confusionaria di zone giorno e zone notte, l'immobile presenta un bagno unico, nel complesso i locali sono ben disimpegnati grazie ad una ampia zona filtro.

Lotto n.3 La distribuzione planimetrica è ininfluyente trattandosi di deposito a locale unico.

Lotto n.4 La distribuzione è discreta con alternanza confusionaria di zone giorno e zone notte, nel complesso i locali sono ben disimpegnati grazie ad una ampia zona filtro.

Lotto n.5 La distribuzione è discreta con alternanza confusionaria di zone

giorno e zone notte, l'immobile presenta un bagno unico, nel complesso i locali sono ben disimpegnati grazie ad una ampia zona filtro.

Esposizione L'esposizione e la luminosità è discreta, tutti gli ambienti sono dotati di aperture ampie e balconate su tutti i lati in particolare:

Lotto n.1 ininfluente trattandosi di una autorimessa a locale unico con aperture sul lato Nord;

Lotto n.2 discreta con esposizione sui lati Est e Ovest.

Lotto n.3 ininfluente trattandosi di deposito a locale unico con esposizione sui lati Est e Ovest;

Lotto n.4 mediocre con esposizione sui Est, Nord e Ovest con balconcino sul lato Est e ampi balconi sui lati Nord-Est e Nord-Ovest.

Lotto n.5 buona con esposizione sui lati Est, Sud e Ovest con balconcino sul lato Est e ampi balconi sui lati Sud-Est e Sud-Ovest.

Accessibilità La costruzione è facilmente accessibile da via A. Bartolomei ben collegata alle principali arterie stradali comunali e al raccordo con l'Ofantina Bis verso le principali direzioni di tutta la Campania.

Considerazioni generali Tutti i singoli lotti sono collocati in un fabbricato, con una tipologia costruttiva adeguata alle normative in materia sismica, di due livelli, un piano terra con una autorimessa, un deposito e un appartamento, il secondo livello con due appartamenti, con un'area esterna comune, delimitata da muri in calcestruzzo con sovrastante balaustra in ferro battuto. L'area esterna, splendidamente mantenuta, presenta una parte a verde attrezzato con area per attività ludiche, ricca di piante ornamentali e parte pavimentata con masselli in cemento a definire la viabilità veicolare e pedonale.

Stima comparativa

Per la parte abitativa si fa riferimento alle ultime tabelle OMI disponibili emanate dall'Agenzia delle Entrate, primo semestre dell'anno 2016, relative agli immobili a destinazione residenziale di tipo civile nel comune di Sant'Angelo Dei Lombardi, fascia/zona Periferica (Via Bartolomei) del territorio che prevedono le seguenti quotazioni:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: S ANGELO DEI LOMBARDI

Fascia/zona: Periferica/BORGO PIAGGIO-BORGO SANTAMARIA-PROLUNGAMENTO VIA PETRILE-VIA GINESTRETA-VIA CRISCUOLO-VIA BARTOLOMEI-LOC.FONTANAPICCOLA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	660	L	2,6	2,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	660	750	L	2,9	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	560	620	L	2,4	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	495	560	L	2,1	2,4	L
Box	NORMALE	395	590	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	Ottimo	740	830	L	3,1	3,6	L
Ville e Villini	NORMALE	640	740	L	2,7	3,1	L

Sintesi delle superfici dei lotti

	Immobil	Piano	Ambiente	Garage	SUA	SNR	Balconi
LOTTO 1	Sub.3-4	Terra	Autorimessa	42,60			
LOTTO 2	Sub.5	Terra	Deposito			60,10	
LOTTO 3	Sub.6	Terra	Appartamento		109,60		20,00
LOTTO 4	Sub.7	Primo	Appartamento		109,70		22,60
LOTTO 5	Sub.8	Primo	Appartamento		110,10		22,60

Si ritiene pertanto, alla luce delle condizioni in cui versa l'immobile, assumere come il più probabile valore di mercato per immobili in simili condizioni il valore, per abitazioni di tipo civile, in stato conservativo ottimo, il valore massimo è pari a di €.750,00 per cui, relativamente ai diversi appartamenti in relazione alle proprie peculiarità, avremo:

Part.	Lotto	Destinazione	Piano	Finiture interne	Impianti	Esposizione	Distribuzione planimetrica	COSTO PARAM.	COSTO UNITARIO
Sub.5	2	ABITAZIONE	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	€ 750,00	€ 720,00
Sub.7	4	ABITAZIONE	1,00	0,95	0,95	0,90	1,00	€ 750,00	€ 720,00
Sub.8	5	ABITAZIONE	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	€ 750,00	€ 727,50

il valore delle superfici a box per la stessa zona è pari a: €.590,00,

e per analogia tra le superfici abitative e quelle a box assumeremo:

€. 500,00 sulla superficie non residenziale (SNR)

€. 150,00 sulla superficie a balconi

LOTTO N.1 Sub. 3 - 4		Sup.	Costo/mq	
Sup. autorimesse e box auto	mq	42,60	€.590,00	€.25.134,00
				€.25.134,00

LOTTO N.2 Sub. 5		Sup.	Costo/mq	
Sup. Utile Abitabile (SUA)	mq	109,60	€.720,00	€.78.912,00
Balconi	mq	20,00	€.150,00	€.3.000,00
				€.81.912,00

LOTTO N.3 Sub.6		Sup.	Costo/mq	
Sup. Non Residenziale (SNR)	mq	60,10	€.500,00	€.30.50,00
				€.30.50,00

LOTTO N.4 Sub.7		Sup.	Costo/mq	
Sup. Utile Abitabile (SUA)	mq	109,70	€.720,00	€.78.984,00
Balconi	mq	22,60	€.150,00	€.3.390,00
				€.82.374,00

LOTTO N.5 Sub.8		Sup.	Costo/mq	
Sup. Utile Abitabile (SUA)	mq	111,10	€.727,50	€.80.825,50
Balconi	mq	22,60	€.150,00	€.3.390,00
				€.84.215,25

Stima per capitalizzazione dei redditi

Con questo procedimento, si fa riferimento alle quote che si percepirebbero nel caso di fitto di immobili oppure, all'eventuale canone, nel caso di immobili sfitti. Si ritiene equo indicare l'eventuale canone in:

	Immob.	Piano	Destinazione	Gar.	SUA	SNR	Balconi	Valore mensile
LOTTO 1	Sub. 3-4	Terra	Autorimessa	42,60				€.100,00
LOTTO 2	Sub. 5	Terra	Appartamento		109,60		20,00	€.250,00
LOTTO 3	Sub. 6	Terra	Deposito			60,10		€.125,00
LOTTO 4	Sub. 7	Primo	Appartamento		109,70		22,60	€.300,00
LOTTO 5	Sub. 8	Primo	Appartamento		110,10		22,60	€.300,00

il guadagno annuo sarebbe:

	Immobili	Piano	Destinazione	Valore mensile	Guadagno annuo
LOTTO 1	Sub. 3-4	Terra	Autorimessa	€.100,00	€.1.200,00
LOTTO 2	Sub. 5	Terra	Appartamento	€.250,00	€.3.000,00
LOTTO 3	Sub. 6	Terra	Deposito	€.125,00	€.1.500,00
LOTTO 4	Sub. 7	Primo	Appartamento	€.300,00	€.3.600,00
LOTTO 5	Sub. 8	Primo	Appartamento	€.300,00	€.3.600,00

su tale somma però, trattandosi di affitti mensili anticipati e considerando un tasso annuo pari al 2,0% avremo un interesse annuo di $i = 6,5 \times 0,020 \times \text{affitto} =$

	Immobili	Piano	Destinazione	Valore mensile	Guadagno annuo	Interessi
LOTTO 1	Sub. 3-4	Terra	Autorimessa	€.100,00	€.1.200,00	€ 13,00
LOTTO 2	Sub. 5	Terra	Appartamento	€.250,00	€.3.000,00	€ 32,50
LOTTO 3	Sub. 6	Terra	Deposito	€.125,00	€.1.500,00	€ 16,25
LOTTO 4	Sub. 7	Primo	Appartamento	€.300,00	€.3.600,00	€ 39,00
LOTTO 5	Sub. 8	Primo	Appartamento	€.300,00	€.3.600,00	€ 39,00

il reddito annuo lordo (Rlt) diventerà il seguente: $Rlt = \text{Affitto annuo} + \text{interessi} =$

	Immob.	Piano	Destinazione	Valore mensile	Guadagno annuo	Interessi	Totale
LOTTO 1	Sub. 3-4	Terra	Autorimessa	€ 100,00	€ 1.200,00	€ 13,00	€ 1.213,00
LOTTO 2	Sub. 5	Terra	Appartamento	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 32,50	€ 3.032,50
LOTTO 3	Sub. 6	Terra	Deposito	€ 125,00	€ 1.500,00	€ 16,25	€ 1.516,25
LOTTO 4	Sub. 7	Primo	Appartamento	€ 300,00	€ 3.600,00	€ 39,00	€ 3.639,00
LOTTO 5	Sub. 8	Primo	Appartamento	€ 300,00	€ 3.600,00	€ 39,00	€ 3.639,00

Determinato il reddito lordo, verranno stimate le spese per la determinazione del reddito netto normale medio annuo (R).

$$R = Rlt - (Q + \text{Serv.} + \text{Imp.} + \text{Sf e Ines.} + I2)$$

Q = ammortamento, reintegrazione, manutenzione, assicurazione fabbricato.

Serv. = spese di condominio.

Imp. = imposte locali, eventuali tributi.

Sf. e In. = sfitto ed inesigibilità

I2 = interessi sui mancati redditi (calcolati sulle spese precedenti)

Tutte queste spese possono essere sintetizzate nell'ordine del 35%; per cui il reddito netto è:

	Immob.	Piano	Destinaz.	Valore mensile	Guadagno annuo	Inter.	Totale	Spese
LOTTO 1	Sub. 3-4	Terra	Autorimessa	€ 100,00	€ 1.200,00	€ 13,00	€ 1.213,00	€ 424,55
LOTTO 2	Sub. 5	Terra	Appartamento	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 32,50	€ 3.032,50	€ 1.061,38
LOTTO 3	Sub. 6	Terra	Deposito	€ 125,00	€ 1.500,00	€ 16,25	€ 1.516,25	€ 530,83
LOTTO 4	Sub. 7	Primo	Appartamento	€ 300,00	€ 3.600,00	€ 39,00	€ 3.639,00	€ 1.273,65
LOTTO 5	Sub. 8	Primo	Appartamento	€ 300,00	€ 3.600,00	€ 39,00	€ 3.639,00	€ 1.273,65

Per cui il guadagno netto sarà pari a

	Immob.	Piano	Destinazione	Guadagno lordo annuo	Spese	TOTALE
LOTTO 1	Sub. 3-4	Terra	Autorimessa	€ 1.213,00	€ 424,55	€ 788,45
LOTTO 2	Sub. 5	Terra	Appartamento	€ 3.032,50	€ 1.061,38	€ 1.971,13
LOTTO 3	Sub. 6	Terra	Deposito	€ 1.516,25	€ 530,83	€ 985,56
LOTTO 4	Sub. 7	Primo	Appartamento	€ 3.639,00	€ 1.273,65	€ 2.365,35
LOTTO 5	Sub. 8	Primo	Appartamento	€ 3.639,00	€ 1.273,65	€ 2.365,35

che capitalizzato al 2,5 % dà il seguente valore capitale: $V = R/r =$

	Immob.	Piano	Destinazione	Guadagno netto annuo	Valore
LOTTO 1	Sub. 3-4	Terra	Autorimessa	€ 788,45	€ 31.538,00
LOTTO 2	Sub. 5	Terra	Appartamento	€ 1.971,13	€ 78.845,00
LOTTO 3	Sub. 6	Terra	Deposito	€ 985,56	€ 39.422,00
LOTTO 4	Sub. 7	Primo	Appartamento	€ 2.365,35	€ 94.614,00
LOTTO 5	Sub. 8	Primo	Appartamento	€ 2.365,35	€ 94.614,00

Media tra le stime

Riassumendo entrambe le stime avremo:

Lotto	Stima 1	Stima 2	Media
LOTTO 1	€ 25.134,00	€ 31.538,00	€ 28.336,00
LOTTO 2	€ 81.912,00	€ 78.845,00	€ 80.378,00
LOTTO 3	€ 30.050,00	€ 39.422,00	€ 34.736,00
LOTTO 4	€ 82.374,00	€ 94.614,00	€ 88.494,00
LOTTO 5	€ 84.215,00	€ 94.614,00	€ 89.414,50

Gli immobili nel comune di Sant'Angelo Dei Lombardi Avellino, a Via Bartolomei sono stati valutati attraverso una stima comparativa con le tabelle OMI emanate dall'agenzia dell'entrate e un stima per capitalizzazione dei redditi.

Lotto n.1 €.28.336,00 dai quali devono essere detratti i costi per regolarizzazioni urbanistiche e catastali pari a:

- Spese tecniche per la fusione delle due unità immobiliari attraverso la presentazione di un Progetto a Sanatoria ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001 redatto da un tecnico abilitato €.2.000,00;
- Spese tecniche per aggiornamento planimetria catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, con la presentazione del documento DOCFA con l'eliminazione del Sub.4 che deve essere accorpato con il Sub.3 €.1.000,00;
- Costi sanatoria Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (Oblazione + Marche e diritti =€.1.000,00);
- Costi per presentazione voltura successione presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio per allineamento catastale=€.300,00

per cui il valore è pari a €.28.336,00 - €.2.000,00 - €.1.000,00 - €.1.000,00 - €.200,00= €.24.036,00 che arrotondato è pari a = **€.24.000,00**.

Lotto n.2 €.80.378,00 dai quali devono essere detratti i costi per regolarizzazioni urbanistiche per aperture nuovi vani porte e demolizione parete divisoria interna, pari a:

- Spese tecniche per la presentazione di un Progetto a Sanatoria ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001 redatto da un tecnico abilitato €.2.000,00;
- Costi sanatoria Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (Oblazione + Marche e diritti = €.1.000,00);
- Costi per presentazione voltura successione presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio per allineamento catastale = €.300,00

per cui il valore è pari a €.80.378,00 - €.2.000,00 - €.1.000,00 - €.300,00= €.77.078,00 che arrotondato è pari a = **€.77.000,00**.

Lotto n.3 €.34.736,58 dai quali devono essere detratti i costi per la presentazione voltura successione presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio per allineamento catastale = €.300,00 per cui il valore è pari a €.34.736,58 - €.300,00= €.34.436,58 che arrotondato è pari a = **€.34.500,00**.

Lotto n.4 €.88.494,00 dai quali devono essere detratti i costi per la presentazione voltura successione presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio

per allineamento catastale = €.300,00 per cui il valore è pari a €.88.494,00 - €.300,00 = €.88.194,00 che arrotondato è pari a = **€.88.000,00**.

Lotto n.5 €.89.414,50 dai quali devono essere detratti i costi per la presentazione voltura successione presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio per allineamento catastale = €.300,00 per cui il valore è pari a €.89.414,50 - €.300,00 = €.89.114,50 che arrotondato è pari a = **€.89.000,00**.

Quesito 5 “Provenienza del bene”

La ricostruzione della provenienza dell’immobile è stata effettuata attraverso ispezioni di tipo ipotecario effettuate, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino, per soggetto su:

- xxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxx.

Gli immobili, nel comune di Sant’Angelo Dei Lombardi AV alla Via A. Bartolomei nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.1-2-3-4-5-6-7-8 sono di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxx.

La costruzione è stata realizzata dai signori xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx su un fondo nel NCT al Foglio 32 Part.137/C successivamente divenuta Part.1066, a loro pervenuto per effetto di atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 06.11.1984 R.Gen.13816 R.Part.12300 dal signor xxxxxxxxxxx.

A seguito di denuncia di successione, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 21.07.2008 R.Gen.17021 R.Part.12746, a seguito della morte di xxxxxxxxxxxxxx avvenuta il 23.11.2006, gli immobili sono divenuti di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxx.

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull’immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca legale a favore di EQUITALIA AVELLINO SPA con sede in Avellino iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 11.07.2007 R.Gen.14908 R.Part.3693 contro xxxxxxxxxxxxxxx.
- ipoteca volontaria a favore di xxxxxxxxxxxxxx con sede in Milano iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 18.12.2007 R.Gen.27270 R.Part.7002.

➤ pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 05.10.2016 R.Gen.15709 R.Part.13024 favore di a favore di xxxxxxxxxxxxxx con sede in Milano.

Conclusioni

Dalla documentazione ipocatastale, assunta presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, si evince che gli immobili, oggetto della presente consulenza tecnica, sono ubicati nel comune di Sant'Angelo Dei Lombardi (AV) alla Via A. Bartolomei individuati nel NCEU AL Fg.32 Part.1066 Sub.3,4,5,6,7,8.

Il pignoramento interessa la proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx.

Dalla analisi della documentazione e dalle risultanze del sopralluogo effettuato, per gli immobili in oggetto, viene proposta una soluzione che prevede la vendita in **cinque lotti** individuati come segue:

Lotto n°1 Intera proprietà di una autorimessa, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.3, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Piano terra, Consistenza 22mq e nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.4, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Piano terra, Consistenza 18mq, Rendita €.46,48;

Lotto n°2 Intera proprietà di una abitazione nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.5, Categoria A2 (Abitazione di tipo civile), Piano terra, Consistenza 5,5 vani, Rendita €.383,47;

Lotto n°3 Intera proprietà di un deposito nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.6, Categoria C2 (Deposito), Piano terra, Consistenza 58mq, Rendita €.128,80;

Lotto n°4 Intera proprietà di una abitazione nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.7, Categoria A2 (Abitazione di tipo civile), Piano terra-primi, Consistenza 6,5 vani, Rendita €.453,19;

Lotto n°5 Intera proprietà di una abitazione nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.8, Categoria A2 (Abitazione di tipo civile), Piano terra-primi, Consistenza 5 vani, Rendita €.348,61.

Tutti sono collocati in una costruzione su due livelli in un'area residenziale caratterizzata da fabbricati del tipo isolato, a margine del centro della città ben collegata alle principali arterie stradali comunali e al raccordo con l'Ofantina Bis verso le principali direzioni di tutta la Campania. Il fabbricato presenta una regolarità geometria sia planimetrica che altimetrica assimilabile ad un parallelepipedo, realizzato negli anni ottanta con una struttura in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento con coperture a falde, fondazioni a travi rovesce, con ampie balconate disposte in tutti gli angoli della costruzione.

L'accesso alla costruzione avviene da un varco costituito da un cancelletto pedonale in ferro battuto ad una anta con sovrastante pensilina e dove è disposto un impianto citofonico e un cancello, per accesso veicolare, in ferro battuto a due battenti dotato di dispositivo elettronico di apertura a distanza su un'ampia area pavimentata esterna, con betonelle in calcestruzzo, che abbraccia, attraverso percorsi semplici, tutta la costruzione. L'area esterna, pertinenziale a tutte le unità immobiliari, si caratterizza per la presenza di verde attrezzato con aree ludiche e pavimentazione calcaree galleggianti con numerose piante ornamentali e di alto fusto, recinzioni con balaustre in ferro battuto su muretti in calcestruzzo armato.

La costruzione presenta un doppio ingresso alle abitazioni disposto in zona centrale che precede l'ampio ballatoio interno e il corpo scala per il raggiungimento del primo livello. Anche il secondo livello è caratterizzato da un ampio e luminoso ballatoio con balconcino sul prospetto principale. Dal corpo scala, si accede, dal piano terra, ad un locale deposito e ad un primo appartamento e dal secondo piano a due appartamenti. Le autorimesse sono accessibili dall'area esterna unitamente alla centrale termica.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti e risultano allacciati alle pubbliche reti, così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti con bruciatore a metano di tipo condominiale disposto in apposito locale con accesso esterno.

Gli infissi esterni sono doppi, quello interno è in legno quello esterno è in alluminio con intermedie serrande avvolgibili in plastica e grate in ferro di sicurezza per il piano terra.

Le finiture interne sono buone con pitture lavabili a colori tenui ed in buone condizioni, gli infissi interni sono in legno, le pavimentazioni in gres-porcellanato di colore chiaro, il tutto in buono stato conservativo.

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili risultano occupati dalla signora xxxxxxxxxxxxxx e dai suoi familiari, in qualità di proprietaria.

I beni, oggetto di consulenza, sono corrispondenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Lotto n.1 Autorimessa NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.3 e Sub.4

La configurazione del lotto è determinata dal fatto che, sebbene siano individuate due distinte unità, non esiste una reale divisione degli immobili, il locale si presenta come un ambiente unico di 42,60mq con altezza utile pari a

2,85mt con un doppio ingresso sul lato Nord. L'autorimessa presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica di piccole dimensioni, tutte le pareti sono intonacate e trattate con pitture color rosa.

Il locale è privo di servizi igienici, tuttavia è dotato di attacco idrico per la fornitura di acqua calda e fredda, l'impianto elettrico è minimale con punti luce e prese.

Confina a Ovest con locale tecnico condominiale, a Nord ed Est con aree esterne condominiali e a Sud con deposito stessa ditta.

Lotto n.2 Abitazione NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.5

L'appartamento, accessibile dal piano terra per mezzo di un portone in legno, è costituito da un profondo disimpegno lungo il quale si distribuiscono rispettivamente un soggiorno, una prima camera da letto, una cucina, il bagno e una seconda camera da letto. L'appartamento presenta una buona distribuzione planimetrica, con tutti gli ambienti ben disimpegnati, di forma regolare e ben dimensionati, occupa una superficie utile abitabile di 109,60mq con una altezza utile interna media pari a 2,85mt, l'esposizione e la luminosità sono buoni grazie alla presenza di ampie finestre e balconi sui lati Est, Sud e Ovest.

Le finiture interne buone con pitture lavabili con colori vivaci ed in buone condizioni, gli infissi interni sono in legno, le pavimentazioni in gresporcellanato, il tutto in buono stato conservativo.

L'appartamento è dotato di alternativi sistemi di riscaldamento come una stufa a legna, termo-camino a legna e sistema alternati per la produzione di acqua calda con apposito scaldabagno elettrico.

Confina a Nord con corpo scala e ingresso condominiale interno, a Est, Sud, e Ovest con area condominiale esterna.

Lotto n.3 Deposito NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.6

Il locale presenta un ambiente unico di 60,10mq con altezza utile pari a 2,85mt con ingresso dal ballatoio del piano terra attraverso una porta in legno, ben illuminato grazie alla presenza di tre ampie finestre, due sul lato posteriore ed una su quello principale.

Il deposito presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica bianche, tutte le pareti sono intonacate e trattate con pitture colori chiari.

Il locale è privo di servizi igienici dotato di impianto elettrico con punti luce e prese, luci di emergenza.

Confina a Est e Ovest con aree esterne condominiali a Nord con locale tecnico condominiale e autorimesse della stessa ditta a Sud con corpo scala e ballatoio condominiali.

Lotto n.4 Abitazione NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.7

L'appartamento, accessibile dal piano primo per mezzo di un portone in legno, è costituito da un profondo disimpegno lungo il quale si distribuiscono rispettivamente un soggiorno, un primo bagno, una prima camera da letto, una cucina, il bagno e altre due camere da letto, per complessivi 109,70mq utili abitabili con una altezza utile interna utile pari a 2,85mt.

L'appartamento presenta una buona distribuzione planimetrica, tutti gli ambienti sono ben disimpegnati, di forma regolare e ben dimensionati, con pavimentazioni in gres porcellanato di colore chiaro, con discreta esposizione e luminosità grazie alla presenza di ampie finestre e balconi sui lati Est, Nord e Ovest.

Confina a Est, Nord e Ovest con area esterna condominiale e a Sud con corpo scala e ingresso condominiale interno.

Lotto n.5 Abitazione NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.8

L'appartamento, accessibile dal pianerottolo del primo piano per mezzo di un portone in legno, è costituito da un profondo disimpegno lungo il quale si distribuiscono rispettivamente un soggiorno, una prima camera da letto, una cucina, il bagno e una seconda camera da letto per complessivi 111,10mq utili abitabili con una altezza utile interna utile pari a 2,85mt.

L'appartamento presenta una buona distribuzione planimetrica, tutti gli ambienti sono ben disimpegnati, di forma regolare e ben dimensionati, con pavimentazioni in gres porcellanato di colore chiaro, con discreta esposizione e luminosità grazie alla presenza di ampie finestre e balconi sui lati Est, Sud e Ovest.

Confina a Nord, Ovest e Sud con area esterna condominiale e a Est con corpo scala e ingresso condominiale interno.

Tutti gli immobili fanno parte di una costruzione a destinazione residenziale realizzata ai sensi della Legge 219/81 e succ. mod. ed int. dai signori xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx con concessione n. 649/84 e n.650/84 del 29.10.1984, concessione in variante n.161/85 e n.162/85 del 31.03.1985 e concessione in variante n.504/85 del n.505/85 del 28.11.1985. La denuncia dei calcoli strutturali è stata effettuata presso gli Uffici del Genio Civile della

Provincia di Avellino il 04.10.1985 al n.10422, la Relazione a Strutture Ultimate è stata depositata il 08.04.1987, il Certificato di Collaudo delle Strutture è stato depositato il 15.01.1988.

E' stato presentato certificato di ultimazione lavori e certificato di regolare esecuzione in data 28.08.1987. Non sono state rinvenute le conformità degli impianti idrici ed elettrici alle normative vigenti in materia (legge 46/90 e succ. mod. ed int) e il certificato di regolare allaccio alle reti pubbliche, non è stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità di casa, non è stato rilasciato Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod. ed int.

La costruzione ricade, come previsto dallo strumento urbanistico attualmente in vigore P.R.G. in zona classificata come Zona C1 "Zona residenziale e di espansione", dove sono consentiti su fabbricati esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Sull'area comune esterna ed individuata catastalmente con il subalterno n.1 sono presenti dei manufatti come legnaie e piccoli depositi tutti di modesta entità, di cui non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione presso gli uffici comunali. Tali manufatti sono da ritenersi non autorizzati. Una eventuale regolarizzazione attraverso sanatoria, sarebbe oltremodo onerosa, pertanto, sono stati esclusi dalla stima.

E' emersa la difformità, per tutte le unità immobiliare, tra l'intestazione catastale, xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx e la reale proprietà, xxxxxxxxxxxxxx, per la mancata presentazione della voltura a seguito della successione di xxxxxxxxxxxxxx. E' pertanto necessario procedere alla presentazione della voltura della successione di xxxxxxxxxxxxxx per allineare l'intestazione catastale con la reale proprietà.

Dalla analisi tra lo stato di fatto degli immobili, delle planimetrie catastali e dai grafici di progetto per il:

Lotto n.1 è stata riscontrata la difformità tra lo stato attuale, la planimetria catastale e la planimetria depositata in comune, infatti, mentre il progetto approvato e le planimetrie catastali individuano due distinte unità immobiliari, Sub.3 e Sub.4, lo stato attuale presenta un locale unico. E' necessario procedere alla presentazione di un Progetto a Sanatoria ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001, che preveda la fusione delle due unità immobiliari e procedere

all'aggiornamento catastale con la presentazione, ad opera di un tecnico abilitato, del documento DOCFA con la fusione delle due unità immobiliari.

Lotto n.2 è stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale la planimetria catastale e piccole difformità con le planimetrie depositata in comune, in particolare, la creazione di un vano di collegamento tra il soggiorno e l'atrio di ingresso condominiale e la eliminazione di un tramezzo tra la seconda e la terza camera da letto. E' necessario procedere alla presentazione di un Progetto a Sanatoria ai sensi dell'Art.31 del DPR 380/2001 che preveda la regolarizzazione delle piccole modifiche interne riscontrate.

Lotto n.3 è stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale, la planimetria catastale e la planimetria depositata in comune.

Lotto n.4 è stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale, la planimetria catastale e la planimetria depositata in comune.

Lotto n.5 è stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale, la planimetria catastale e la planimetria depositata in comune.

Tutti gli immobili sono collocati in una costruzione ad uso residenziale delimitata da una area esterna individuata nel NCEU al foglio 32 Part.1066 Sub.1 classificata come Bene Comune non Censibili e comune ai subalterni 3-4-5-6-7-8. Il corpo scala e la centrale termica sono individuati nel NCEU al foglio 32 Part.1066 Sub.2, classificato come Bene Comune non Censibili e comune ai subalterni 5-6-7-8

L'immobile, è di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxx.

La costruzione è stata realizzata dai signori xxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx su un fondo nel NCT al Foglio 32 Part.137/C successivamente divenuta Part.1066 a loro pervenuto per effetto di atto di compravendita trascritto il 06.11.1984 dal signor xxxxxxxxxxxxxxx.

A seguito di denuncia di successione trascritto il 21.07.2008, a seguito della morte di xxxxxxxxxxxxxxx avvenuta il 23.11.2006, gli immobili sono divenuti di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxx.

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca legale a favore di EQUITALIA AVELLINO SPA con sede in Avellino iscritta il 11.07.2007 contro xxxxxxxxxxxxxxx.
- ipoteca volontaria a favore di xxxxxxxxxxxxxxx con sede in Milano iscritta il 18.12.2007.

➤ pignoramento immobiliare trascritto il 05.10.2016 favore di a favore di xxxxxxxxxxxxxx con sede in Milano.

I dati metrici degli immobili, riscontrati attraverso un rilievo diretto, hanno consentito di calcolare le superfici. I dati ottenuti sono stati riassunti come segue:

	IMMOB.	PIANO	AMBIENTE	GAR.	SUA	SNR	Balconi
LOTTO 1	Sub.3	Terra	Autorimessa	19,30			
	Sub.4	Terra	Autorimessa	23,30			
			TOTALE	42,60			
LOTTO 2	Sub.5	Terra	Disimpegno	11,60			
			Soggiorno	31,80			
			Camera da letto 1	18,50			
			Cucina	12,60			7,00
			Bagno	8,40			
			Camera da letto 2	26,70			13,00
			TOTALE	109,60			
LOTTO 3	Sub.6	Terra	Deposito			60,10	
LOTTO 4	Sub.7	Primo	Disimpegno		14,00		
			Soggiorno		21,80		2,60
			Bagno 1		8,30		
			Camera da letto 1		18,50		
			Cucina		12,30		7,00
			Bagno 2		8,40		
			Camera da letto 2		12,90		13,00
			Camera da letto 3		13,50		
TOTALE				109,70			22,60
LOTTO 5	Sub.8	Primo	Disimpegno		12,00		
			Soggiorno		32,80		2,60
			Camera da letto 1		18,50		
			Cucina		12,60		7,00
			Bagno 2		8,40		
			Camera da letto 2		26,80		13,00
			TOTALE				111,10			22,60

I lotti sono stati valutati attraverso una stima comparativa con le tabelle OMI emanate dall'agenzia dell'entrate e un stima per capitalizzazione dei redditi in:

Lotto n.1 €.28.336,00 dai quali devono essere detratti i costi per regolarizzazioni urbanistiche e catastali pari a €.4.300,00 cosi distinti:

- Spese tecniche per la fusione delle due unità immobiliari attraverso la presentazione di un Progetto a Sanatoria ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001 redatto da un tecnico abilitato €.2.000,00;

- Spese tecniche per aggiornamento planimetria catastale presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio, con la presentazione del documento DOCFA con l'eliminazione del Sub.4 che deve essere accorpato con il Sub.3 €1.000,00;
 - Costi sanatoria Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (Oblazione + Marche e diritti =€1.000,00;
 - Costi per presentazione voltura successione presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio per allineamento catastale=€300,00
- per cui il valore è pari a €28.336,00 - €2.000,00 - €1.000,00 - €1.000,00 - €200,00= €24.036,00 che arrotondato è pari a = **€24.000,00**.

Lotto n.2 €80.378,00 dai quali devono essere detratti i costi per regolarizzazioni urbanistiche per aperture nuovi vani porte e demolizione parete divisoria interna, pari a €3.300,00 così distinti

- Spese tecniche per la presentazione di un Progetto a Sanatoria ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001 redatto da un tecnico abilitato €2.000,00;
 - Costi sanatoria Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (Oblazione + Marche e diritti = €1.000,00;
 - Costi per presentazione voltura successione presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio per allineamento catastale = €300,00
- per cui il valore è pari a €80.378,00 - €2.000,00 - €1.000,00 - €300,00= €77.078,00 che arrotondato è pari a = **€77.000,00**.

Lotto n.3 €34.736,58 dai quali devono essere detratti i costi per la presentazione voltura successione presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio per allineamento catastale pari a €300,00 per cui il valore è pari a €34.736,58 - €300,00= €34.436,58 che arrotondato è pari a = **€34.500,00**.

Lotto n.4 €88.494,00 dai quali devono essere detratti i costi per la presentazione voltura successione presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio per allineamento catastale pari a €300,00 per cui il valore è pari a €88.494,00 - €300,00 = €88.194,00 che arrotondato è pari a = **€88.000,00**.

Lotto n.5 €89.414,50 dai quali devono essere detratti i costi per la presentazione voltura successione presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio per allineamento catastale pari a €300,00 per cui il valore è pari a €89.414,50 - €300,00 = €89.114,50 che arrotondato è pari a = **€89.000,00**.

C.T.U.

Arch. Michele Follo

ELENCO ALLEGATI RELAZIONE CRIPTATA

Scheda sintetica Lotto 1 criptata

Scheda sintetica Lotto 2 criptata

Scheda sintetica Lotto 3 criptata

Scheda sintetica Lotto 4 criptata

Scheda sintetica Lotto 5 criptata

Allegato n° 3 CERTIFICATI CATASTALI

- 3A Stralcio mappa catastale Sant'Angelo Dei Lombardi NCEU Fg.32 Part.1066
- 3B Planimetria catastale Sant'Angelo Dei Lombardi NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.3
- 3C Planimetria catastale Sant'Angelo Dei Lombardi NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.4
- 3D Planimetria catastale Sant'Angelo Dei Lombardi NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.5
- 3E Planimetria catastale Sant'Angelo Dei Lombardi NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.6
- 3F Planimetria catastale Sant'Angelo Dei Lombardi NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.7
- 3G Planimetria catastale Sant'Angelo Dei Lombardi NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.8
- 3Q Elenco subalterni
- 3R Dimostrazione grafica dei subalterni

Allegato n° 4 CERTIFICATI URBANISTICI

- 4M Planimetria progetto assentito comune Sant'Angelo Dei Lombardi Piano Terra
- 4N Planimetria progetto assentito comune Sant'Angelo Dei Lombardi Piano Primo

Allegato n° 5 RILIEVI

- 5A Rilievo Immobile Lotto 1 Sant'Angelo dei L. NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.3-4
- 5B Rilievo Immobile Lotto 2 Sant'Angelo dei L. NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.5
- 5C Rilievo Immobile Lotto 3 Sant'Angelo dei L. NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.6
- 5D Rilievo Immobile Lotto 4 Sant'Angelo dei L. NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.7
- 5E Rilievo Immobile Lotto 5 Sant'Angelo dei L. NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.8

Allegato n° 6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TRIBUNALE AVELLINO
Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. : Dott. G. GUGLIELMO	R.g.esec. : 162/2016
-------------------------------	-------------------------

CAUSA CIVILE	
<i>promossa da :</i>	<i>contro:</i>
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**BENI IN SANT'ANGELO DEI LOMBARDI
(AV) LOTTO N.1 AUTORIMESSA
NEL NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.3-4**



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO N° 1 La vendita interessa una autorimessa, al piano terra, in un fabbricato in Sant'Angelo Dei Lombardi AV alla Via Bartolomei snc, in una costruzione di due livelli complessivi, con un piano terra dove sono collocati due autorimesse, un deposito e una abitazione ed un piano primo con due abitazioni.

In catasto: Intera proprietà di una autorimessa nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.3, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Piano terra, Consistenza 22mq e intera proprietà di una autorimessa nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.4, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Piano terra, Consistenza 18mq, Rendita €.46,48

Confini: l'autorimessa confina a Ovest con locale tecnico condominiale, a Nord ed Est con aree esterne condominiali e a Sud con deposito stessa ditta.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Gli immobili sono collocati al piano terra di una costruzione del tipo isolato su due livelli che presenta una regolarità geometria sia planimetrica che altimetrica assimilabile ad un parallelepipedo, realizzato negli anni ottanta con una struttura in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento con coperture a falde, fondazioni a travi rovesce, con ampie balconate disposte in tutti gli angoli della costruzione. L'accesso alla costruzione avviene da un varco costituito da un cancelletto pedonale in ferro battuto ad una anta con sovrastante pensilina in calcestruzzo faccia vista e dove è disposto un impianto citofonico e un cancello in ferro battuto a due battenti per accesso veicolare dotato di dispositivo elettronico di apertura a distanza, con apertura su un'ampia area pavimentata esterna con betonelle in calcestruzzo e che abbraccia attraverso percorsi semplici tutta la costruzione. La configurazione del lotto è determinata dal fatto che sebbene siano individuate due distinte unità non esiste una reale divisione degli immobili, il locale si presenta come un ambiente unico di 42,60mq con altezza utile pari a 2,85mt con un doppio ingresso sul lato Nord. L'autorimessa presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica di piccole dimensioni, tutte le pareti sono intonacate e trattate con pitture color rosa.

Il locale è privo di servizi igienici, tuttavia è dotato di attacco idrico per la fornitura di acqua calda e fredda, l'impianto elettrico è minimale con punti luce e prese.

Dati metrici:

	IMMOB.	PIANO	AMBIENTE	GAR.	SUA	SNR	Balconi
LOTTO 1	Sub.3	Terra	Autorimessa	19,30			
	Sub.4	Terra	Autorimessa	23,30			
			TOTALE	42,60			

Pregi: la costruzione è collocata lungo una delle strade principali del centro, ha una facile accessibilità, ha una buona esposizione, una tipologia costruttiva adeguata alle normative in materia sismica, con un'area esterna comune, delimitata da muri in calcestruzzo con sovrastante balaustra in ferro battuto. L'area esterna, splendidamente mantenuta, presenta una parte a verde attrezzato con area per attività ludiche, ricca di piante ornamentali e parte pavimentata con masselli in cemento a definire la viabilità veicolare e pedonale.

Stato conservativo e manutentivo: lo stato generale dell'intera costruzione è buona così come quello della autorimessa.

Caratteristiche della zona: gli immobili sono collocati in un'area residenziale a margine del centro della città ben collegata alle principali arterie urbane ed extraurbane. La zona è caratterizzata da fabbricati singoli a carattere residenziale e commerciale totalmente urbanizzata con attività commerciali diffuse.

STATO DI POSSESSO

Oggi, l'appartamento è di proprietà di xxxxxxxxxxxx. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano occupati dai proprietari con la propria famiglia.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale: NESSUNA

Atti di asservimento urbanistico: NESSUNA

Altre limitazione d'uso: I SINGOLI IMMOBILI HANNO UTENZE IDRICHE, ELETTRICHE E METANO UNICHE PERTANTO SARÀ NECESSARIO SUCCESSIVAMENTE ALLA VENDITA SEPARARE LE UTENZE E CREARE NUOVE FORNITURE.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca legale a favore di EQUITALIA AVELLINO SPA con sede in Avellino iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 11.07.2007 R.Gen.14908 R.Part.3693 contro xxxxxxxxxxxx.
- ipoteca volontaria a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in Milano iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 18.12.2007 R.Gen.27270 R.Part.7002.
- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 05.10.2016 R.Gen.15709 R.Part.13024 favore di a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in Milano.

ONERI E REGOLARIZZAZIONI EDILIZI E CATASTALI

Accertamento di conformità Urbanistico edilizia: NON CONFORME

Accertamento di conformità Catastale: NON CONFORME

Costi previsti conformità urbanistica e catastale: €.4.300,00

- Spese tecniche per la fusione delle due unità immobiliari attraverso la presentazione di un Progetto a Sanatoria ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001 redatto da un tecnico abilitato €2.000,00;
- Spese tecniche per aggiornamento planimetria catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, con la presentazione del documento DOCFA con l'eliminazione del Sub.4 che deve essere accorpato con il Sub.3 €1.000,00;
- Costi sanatoria Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (Oblazione + Marche e diritti =€1.000,00);
- Costi per presentazione voltura successione presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio per allineamento catastale=€300,00

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue: NESSUNA

Spese condominiali: NESSUNA

Spese condominiali scadute e insolute: NESSUNA

Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: NESSUNA

PRECEDENTI PROPRIETARI

Il fondo su cui è stata realizzata la costruzione è stato fino al 06.11.1984 del signor xxxxxxxxxxxx.

L'immobile è stato:

- ✓ dal 06.11.1984 al 21.07.2008 di xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx;
- ✓ dal 21.07.2008 a tutt'oggi di xxxxxxxxxxxx.

PRATICHE EDILIZIE

Autorizzazioni: concessione edilizia (ai sensi della Legge 219/81 e succ. mod. ed int) n.649/84 e n.650/84 del 29.10.194, concessione in variante n.161/85 e n.162/85 del 31.03.1985, concessione in variante n.504/85 e n.505/85 del 28.11.1985.

Denuncia dei calcoli strutturali: del 04.10.1985 n.104221

Relazione a strutture ultimate: del 08.04.1987

Collaudo statico: del 15.01.1988

Certificato di regolare esecuzione: del 28.08.1987

VALORE COMPLESSIVO

Il lotto è stato valutato attraverso una stima comparativa con le tabelle OMI emanate dall'Agenzia dell'Entrate e una stima per capitalizzazione dei redditi in complessivi €28.336,00 da cui sono stati detratti i costi per regolarizzazioni urbanistiche e catastali e valutati in complessivi €4.300,00 che sono stati detratti dalla stima per cui il valore è pari a €28.336,00 - €4.300,00 = €24.036,00 che arrotondato è pari a = **€24.000,00**

C. T. U.

ARCH. MICHELE FOLLO

TRIBUNALE AVELLINO

Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. : Dott. G. GUGLIELMO	R.g.esec. : 162/2016
-------------------------------	-------------------------

CAUSA CIVILE	
<i>promossa da :</i>	<i>contro:</i>
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**BENI IN SANT'ANGELO DEI LOMBARDI
(AV) LOTTO N.2 ABITAZIONE
NEL NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.5**



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO N° 2 La vendita interessa una abitazione, al piano terra, in un fabbricato in Sant'Angelo Dei Lombardi (AV) alla Via Bartolomei snc, in una costruzione di due livelli complessivi, con un piano terra dove sono collocati due autorimesse, un deposito e una abitazione ed un piano primo con due abitazioni.

In catasto: Intera proprietà di un abitazione in Sant'Angelo Dei Lombardi AV alla Via A. Bartolomei, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.5, Categoria A2 (Abitazione di tipo civile), Piano terra, Consistenza 5,5 vani, Rendita €.383,47.

Confini: l'abitazione confina a Nord con corpo scala e ingresso condominiale interno, a Est, Sud, e Ovest con area condominiale esterna.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'immobile è collocato in una costruzione del tipo isolato su due livelli, che presenta una regolarità geometria sia planimetrica che altimetrica assimilabile ad un parallelepipedo, realizzato negli anni ottanta con una struttura in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento con coperture a falde, fondazioni a travi rovesce, con ampie balconate disposte in tutti gli angoli della costruzione. L'accesso alla costruzione avviene da un varco costituito da un cancelletto pedonale in ferro battuto ad una anta con sovrastante pensilina in calcestruzzo faccia vista e dove è disposto un impianto citofonico e un cancello in ferro battuto a due battenti per accesso veicolare dotato di dispositivo elettronico di apertura a distanza, con apertura su un'ampia area pavimentata esterna con betonelle in calcestruzzo e che abbraccia attraverso percorsi semplici tutta la costruzione, mentre all'abitazione si accede dal pianerottolo al piano terra per mezzo di un portone in legno.

L'appartamento è costituito da disimpegno lungo il quale si distribuiscono rispettivamente un soggiorno, una prima camera da letto, una cucina, il bagno e una seconda camera da letto per complessivi 109,60mq utili abitabili con altezza utile paria 2,85mt.

Nel complesso, l'appartamento presenta una buona distribuzione planimetrica, con tutti gli ambienti ben disimpegnati, di forma regolare e ben dimensionati, l'esposizione e la luminosità sono buoni con discreta esposizione e luminosità grazie alla presenza di ampie finestre e balconi sui lati Est, Sud, e Ovest.

Gli infissi esterni sono doppi con un primo infisso sul lato interno in legno e un secondo in alluminio con serrande avvolgibili intermedie in plastica e grate in ferro di sicurezza, le finiture interne buone con pitture lavabili con colori chiari ed in buone condizioni, gli infissi interni sono in legno, le pavimentazioni in gres-porcellanato, il tutto in buono stato conservativo.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti e risultano allacciati alle pubbliche reti, così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti con bruciatore a metano di tipo condominiale disposto in apposito locale condominiale con accesso esterno inoltre l'appartamento è dotato di alternativi sistemi di riscaldamento come una stufa a legna, term- camino a legna e sistema alternativi per la produzione di acqua calda con apposito scaldabagno elettrico.

Dati metrici:

	IMMOB.	PIANO	AMBIENTE	GAR.	SUA	SNR	Balconi
LOTTO 2	Sub.5	Terra	Disimpegno	11,60			
			Soggiorno	31,80			
			Camera da letto 1	18,50			
			Cucina	12,60			7,00
			Bagno	8,40			
			Camera da letto 2	26,70			13,00
			TOTALE	109,60			20,00

Pregi: la costruzione è collocata lungo una delle strade principali del centro, ha una facile accessibilità, ha una buona esposizione, una tipologia costruttiva adeguata alle normative in materia sismica, con un'area esterna comune, delimitata da muri in calcestruzzo con sovrastante balaustra in ferro battuto. L'area esterna, splendidamente mantenuta, presenta una parte a verde attrezzato con area per attività ludiche, ricca di piante ornamentali e parte pavimentata con masselli in cemento a definire la viabilità veicolare e pedonale.

Stato conservativo e manutentivo: lo stato generale dell'intera costruzione è buona così come quello della autorimessa.

Caratteristiche della zona: gli immobili sono collocati in un'area residenziale a margine del centro della città ben collegata alle principali arterie urbane ed extraurbane. La zona è caratterizzata da fabbricati singoli a carattere residenziale e commerciale totalmente urbanizzata con attività commerciali diffuse.

STATO DI POSSESSO

Oggi, l'appartamento è di proprietà di xxxxxxxxxxxx. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano occupati dai proprietari con la propria famiglia.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale: NESSUNA
Atti di asservimento urbanistico: NESSUNA

Altre limitazione d'uso: I SINGOLI IMMOBILI HANNO UTENZE IDRICHE, ELETTRICHE E METANO UNICHE PERTANTO SARÀ NECESSARIO SUCCESSIVAMENTE ALLA VENDITA SEPARARE LE UTENZE E CREARE NUOVE FORNITURE.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca legale a favore di EQUITALIA AVELLINO SPA con sede in Avellino iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 11.07.2007 R.Gen.14908 R.Part.3693 contro xxxxxxxxxxxx.
- ipoteca volontaria a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in Milano iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 18.12.2007 R.Gen.27270 R.Part.7002.
- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 05.10.2016 R.Gen.15709 R.Part.13024 favore di a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in Milano.

ONERI E REGOLARIZZAZIONI EDILIZI E CATASTALI

Accertamento di conformità Urbanistico edilizia: NON CONFORME

Accertamento di conformità Catastale: NON CONFORME

Costi previsti conformità urbanistica e catastale: €.3.300,00

- Spese tecniche per la presentazione di un Progetto a Sanatoria ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001 redatto da un tecnico abilitato €.2.000,00;
- Costi sanatoria Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (Oblazione + Marche e diritti =€.1.000,00;
- Costi per presentazione voltura successione presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio per allineamento catastale=€.300,00.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue: NESSUNA

Spese condominiali: NESSUNA

Spese condominiali scadute e insolute: NESSUNA

Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: NESSUNA

PRECEDENTI PROPRIETARI

Il fondo su cui è stata realizzata la costruzione è stato fino al 06.11.1984 del signor xxxxxxxxxxxx. L'immobile è stato:

- ✓ dal 06.11.1984 al 21.07.2008 di xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx;
- ✓ dal 21.07.2008 a tutt'oggi di xxxxxxxxxxxx.

PRATICHE EDILIZIE

Autorizzazioni: concessione edilizia (ai sensi della Legge 219/81 e succ. mod. ed int) n.649/84 e n.650/84 del 29.10.1984, concessione in variante n.161/85 e n.162/85 del 31.03.1985, concessione in variante n.504/85 e n.505/85 del 28.11.1985.

Denuncia dei calcoli strutturali: del 04.10.1985 n.104221

Relazione a strutture ultimate: del 08.04.1987

Collaudo statico: del 15.01.1988

Certificato di regolare esecuzione: del 28.08.1987

VALORE COMPLESSIVO

Il lotto è stato valutato attraverso una stima comparativa con le tabelle OMI emanate dall'Agenzia dell'Entrate e una stima per capitalizzazione dei redditi in complessivi €80.378,00 da cui sono stati detratti i costi per regolarizzazioni urbanistiche e catastali e valutati in complessivi €3.300,00 che sono stati detratti dalla stima per cui il valore è pari a €80.378,00 - €3.300,00 = €77.078,00 che arrotondato è pari a = €77.000,00.

C. T. U.

ARCH. MICHELE FOLLO

TRIBUNALE AVELLINO
Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. : Dott. G. GUGLIELMO	R.g.esec. : 162/2016
-------------------------------	-------------------------

CAUSA CIVILE	
<i>promossa da :</i>	<i>contro:</i>
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**BENI IN SANT'ANGELO DEI LOMBARDI
(AV) LOTTO N.3 DEPOSITO
NEL NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.6**



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO N° 3 La vendita interessa un deposito, al piano terra, in un fabbricato in Sant'Angelo Dei Lombardi (AV) alla Via Bartolomei snc, in una costruzione di due livelli complessivi, con il piano terra dove sono collocati due autorimesse, un deposito e una abitazione ed un piano primo con due abitazioni.

In catasto: Intera proprietà di un deposito in Sant'Angelo Dei Lombardi (AV) alla Via A. Bartolomei, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.6, Categoria C2 (Deposito), Piano terra, Consistenza 58mq, Rendita €.128,80.

Confini: il deposito confina a Est e Ovest con aree esterne condominiali a Nord con locale tecnico condominiale e autorimesse della stessa ditta a Sud con corpo scala e ballatoio condominiali.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'immobile è collocato al piano terra di una costruzione del tipo isolato su due livelli che presenta una regolarità geometria sia planimetrica che altimetrica assimilabile ad un parallelepipedo, realizzato negli anni ottanta con una struttura in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento con coperture a falde, fondazioni a travi rovesce, con ampie balconate disposte in tutti gli angoli della costruzione.

L'accesso alla costruzione avviene da un varco costituito da un cancelletto pedonale in ferro battuto ad una anta con sovrastante pensilina e dove è disposto un impianto citofonico e un cancello, per accesso veicolare, in ferro battuto a due battenti dotato di dispositivo elettronico di apertura a distanza su un'ampia area pavimentata esterna, con betonelle in calcestruzzo, che abbraccia, attraverso percorsi semplici, tutta la costruzione.

Il locale presenta un ambiente unico di 60,10mq con altezza utile pari a 2,85mt con ingresso dal ballatoio del piano terra attraverso una porta in legno, ben illuminato grazie alla presenza di tre ampie finestre due sul lato posteriore ed una su quello principale. Gli infissi esterni sono doppi, quello interno è in legno quello esterno è in alluminio con intermedie serrande avvolgibili in plastica e grate in ferro di sicurezza.

Il deposito presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica bianco, tutte le pareti sono intonacate e trattate con pitture colori chiari, è privo di servizi igienici dotato di impianto elettrico con punti luce e prese, luci di emergenza.

Dati metrici:

	IMMOB.	PIANO	AMBIENTE	GAR.	SUA	SNR	Balconi
LOTTO 3	Sub.6	Terra	Deposito			60,10	

Pregi: la costruzione è collocata lungo una delle strade principali del centro, ha una facile accessibilità, ha una buona esposizione, una tipologia costruttiva adeguata alle normative in materia sismica, con un'area esterna comune, delimitata da muri in calcestruzzo con sovrastante balaustra in ferro battuto. L'area esterna, splendidamente mantenuta, presenta una parte a verde attrezzato con area per attività ludiche, ricca di piante ornamentali e parte pavimentata con masselli in cemento a definire la viabilità veicolare e pedonale.

Stato conservativo e manutentivo: lo stato generale dell'intera costruzione è buona così come quello del deposito.

Caratteristiche della zona: gli immobili sono collocati in un'area residenziale a margine del centro della città ben collegata alle principali arterie urbane ed extraurbane. La zona è caratterizzata da fabbricati singoli a carattere residenziale e commerciale totalmente urbanizzata con attività commerciali diffuse.

STATO DI POSSESSO

Oggi, il deposito è di proprietà di xxxxxxxxxxxx. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano occupati dai proprietari con la propria famiglia.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale: NESSUNA

Atti di asservimento urbanistico: NESSUNA

Altre limitazione d'uso: I SINGOLI IMMOBILI HANNO UTENZE IDRICHE, ELETTRICHE E METANO UNICHE PERTANTO SARÀ NECESSARIO SUCCESSIVAMENTE ALLA VENDITA SEPARARE LE UTENZE E CREARE NUOVE FORNITURE.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca legale a favore di EQUITALIA AVELLINO SPA con sede in Avellino iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 11.07.2007 R.Gen.14908 R.Part.3693 contro xxxxxxxxxxxx.
- ipoteca volontaria a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in Milano iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 18.12.2007 R.Gen.27270 R.Part.7002.
- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 05.10.2016 R.Gen.15709 R.Part.13024 favore di a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in Milano.

ONERI E REGOLARIZZAZIONI EDILIZI E CATASTALI

Accertamento di conformità Urbanistico edilizia: CONFORME

Accertamento di conformità Catastale: NON CONFORME

Costi previsti conformità urbanistica e catastale: €.300,00

- Costi per presentazione voltura successione presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio per allineamento catastale=€.300,00

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue: NESSUNA

Spese condominiali: NESSUNA

Spese condominiali scadute e insolute: NESSUNA

Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: NESSUNA

PRECEDENTI PROPRIETARI

Il fondo su cui è stata realizzata la costruzione è stato fino al 06.11.1984 del signor xxxxxxxxxxxx. L'immobile è stato:

- ✓ dal 06.11.1984 al 21.07.2008 di xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx;
- ✓ dal 21.07.2008 a tutt'oggi di xxxxxxxxxxxx.

PRATICHE EDILIZIE

Autorizzazioni: concessione edilizia (ai sensi della Legge 219/81 e succ. mod. ed int) n.649/84 e n.650/84 del 29.10.1984, concessione in variante n.161/85 e n.162/85 del 31.03.1985, concessione in variante n.504/85 e n.505/85 del 28.11.1985.

Denuncia dei calcoli strutturali: del 04.10.1985 n.104221

Relazione a strutture ultimate: del 08.04.1987

Collaudo statico: del 15.01.1988

Certificato di regolare esecuzione: del 28.08.1987

VALORE COMPLESSIVO

Il lotto è stato valutato attraverso una stima comparativa con le tabelle OMI emanate dall' Agenzia dell'Entrate e una stima per capitalizzazione dei redditi in complessivi €.34.736,58 da cui sono stati detratti i costi per regolarizzazioni urbanistiche e catastali e valutati in complessivi €.300,00 che sono stati detratti dalla stima per cui il valore è pari a €.34.736,58 - €.300,00 = €.34.436,58 che arrotondato è pari a = **€.34.500,00**

C. T. U.

ARCH. MICHELE FOLLO

TRIBUNALE AVELLINO
Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. : Dott. G. GUGLIELMO	R.g.esec. : 162/2016
-------------------------------	-------------------------

CAUSA CIVILE	
<i>promossa da :</i>	<i>contro:</i>
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**BENI IN SANT'ANGELO DEI LOMBARDI
(AV) LOTTO N.4 ABITAZIONE
NEL NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.7**



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO N° 4 La vendita interessa una abitazione, al piano primo, in un fabbricato in Sant'Angelo Dei Lombardi (AV) alla Via Bartolomei snc, in una costruzione di due livelli complessivi, con il piano terra dove sono collocati due autorimesse, un deposito e una abitazione ed un piano primo con due abitazioni.

In catasto: Intera proprietà di un abitazione in Sant'Angelo Dei Lombardi (AV) alla Via A. Bartolomei, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.7, Categoria A2 (Abitazione di tipo civile), Piano terra-primo, Consistenza 6,5 vani, €.453,19.

Confini: l'abitazione confina a Est, Nord e Ovest con area esterna condominiale e a Sud con corpo scala e ingresso condominiale interno.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'immobile è collocato al piano primo in una costruzione del tipo isolato su due livelli, che presenta una regolarità geometria sia planimetrica che altimetrica assimilabile ad un parallelepipedo, realizzato negli anni ottanta con una struttura in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento con coperture a falde, fondazioni a travi rovesce, con ampie balconate disposte in tutti gli angoli della costruzione.

L'accesso alla costruzione avviene da un varco costituito da un cancelletto pedonale in ferro battuto ad una anta con sovrastante pensilina e dove è disposto un impianto citofonico e un cancello, per accesso veicolare, in ferro battuto a due battenti dotato di dispositivo elettronico di apertura a distanza su un'ampia area pavimentata esterna, con betonelle in calcestruzzo, che abbraccia, attraverso percorsi semplici, tutta la costruzione, mentre all'abitazione si accede dal pianerottolo al piano primo per mezzo di un portone in legno.

L'appartamento è costituito da un disimpegno lungo il quale si distribuiscono rispettivamente un soggiorno, un primo bagno, una prima camera da letto, una cucina, un secondo bagno e altre due camere da letto per complessivi 109,70mq utili abitabili con una altezza utile interna media pari a 2,85mt.

Nel complesso, l'appartamento presenta una buona distribuzione planimetrica, tutti gli ambienti sono ben disimpegnati, di forma regolare e ben dimensionati, con pavimentazioni in gres porcellanato di colore chiaro, con mediocre esposizione e luminosità con ampie finestre e balconi sui lati Est, Nord e Ovest. Gli infissi esterni sono doppi, quello interno è in legno quello esterno è in alluminio con intermedie serrande avvolgibili in plastica, le finiture interne sono buone con pitture lavabili con colori chiari ed in buone condizioni, gli infissi interni sono in legno, il tutto in buono stato conservativo.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti e risultano allacciati alle pubbliche reti, così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti con bruciatore a metano di tipo condominiale disposto in apposito locale con accesso esterno.

Dati metrici:

	IMMOB.	PIANO	AMBIENTE	GAR.	SUA	SNR	Balconi
LOTTO 4	Sub.7	Primo	Disimpegno		14,00		
			Soggiorno		21,80		2,60
			Bagno 1		8,30		
			Camera da letto 1		18,50		
			Cucina		12,30		7,00
			Bagno 2		8,40		
			Camera da letto 2		12,90		13,00
			Camera da letto 3		13,50		
			TOTALE				109,70		22,60

Pregi: la costruzione è collocata lungo una delle strade principali del centro, ha una facile accessibilità, ha una buona esposizione, una tipologia costruttiva adeguata alle normative in materia sismica, con un'area esterna comune, delimitata da muri in calcestruzzo con sovrastante balaustra in ferro battuto. L'area esterna, splendidamente mantenuta, presenta una parte a verde attrezzato con area per attività ludiche, ricca di piante ornamentali e parte pavimentata con masselli in cemento a definire la viabilità veicolare e pedonale.

Stato conservativo e manutentivo: lo stato generale dell'intera costruzione è buona così come quello dell'appartamento.

Caratteristiche della zona: gli immobili sono collocati in un'area residenziale a margine del centro della città ben collegata alle principali arterie urbane ed extraurbane. La zona è caratterizzata da fabbricati singoli a carattere residenziale e commerciale totalmente urbanizzata con attività commerciali diffuse.

STATO DI POSSESSO

Oggi, l'appartamento è di proprietà di xxxxxxxxxxxx. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano occupati dai proprietari con la propria famiglia.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale: NESSUNA
Atti di asservimento urbanistico: NESSUNA

Altre limitazione d'uso: I SINGOLI IMMOBILI HANNO UTENZE IDRICHE, ELETTRICHE E METANO UNICHE PERTANTO SARÀ NECESSARIO SUCCESSIVAMENTE ALLA VENDITA SEPARARE LE UTENZE E CREARE NUOVE FORNITURE.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca legale a favore di EQUITALIA AVELLINO SPA con sede in Avellino iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 11.07.2007 R.Gen.14908 R.Part.3693 contro xxxxxxxxxxxx.
- ipoteca volontaria a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in Milano iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 18.12.2007 R.Gen.27270 R.Part.7002.
- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 05.10.2016 R.Gen.15709 R.Part.13024 favore di a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in Milano.

ONERI E REGOLARIZZAZIONI EDILIZI E CATASTALI

Accertamento di conformità Urbanistico edilizia: CONFORME

Accertamento di conformità Catastale: NON CONFORME

Costi previsti conformità urbanistica e catastale: €.300,00

- Costi per presentazione voltura successione presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio per allineamento catastale=€.300,00.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue: NESSUNA

Spese condominiali: NESSUNA

Spese condominiali scadute e insolute: NESSUNA

Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: NESSUNA

PRECEDENTI PROPRIETARI

Il fondo su cui è stata realizzata la costruzione è stato fino al 06.11.1984 del signor xxxxxxxxxxxx.

L'immobile è stato:

- ✓ dal 06.11.1984 al 21.07.2008 di xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx;
- ✓ dal 21.07.2008 a tutt'oggi di xxxxxxxxxxxx.

PRATICHE EDILIZIE

Autorizzazioni: concessione edilizia (ai sensi della Legge 219/81 e succ. mod. ed int) n.649/84 e n.650/84 del 29.10.194, concessione in variante n.161/85 e n.162/85 del 31.03.1985, concessione in variante n.504/85 e n.505/85 del 28.11.1985.

Denuncia dei calcoli strutturali: del 04.10.1985 n.104221

Relazione a strutture ultimate: del 08.04.1987

Collaudo statico: del 15.01.1988

Certificato di regolare esecuzione: del 28.08.1987

VALORE COMPLESSIVO

Il lotto è stato valutato attraverso una stima comparativa con le tabelle OMI emanate dall'Agenzia dell'Entrate e una stima per capitalizzazione dei redditi in complessivi €.88.494,00 da cui sono stati detratti i costi per regolarizzazioni urbanistiche e catastali e valutati in complessivi €.300,00 che sono stati detratti dalla stima per cui il valore è pari a €.88.494,00 - €.300,00 = €.88.194,00 che arrotondato è pari a = **€.88.000,00.**

C. T. U.

ARCH. MICHELE FOLLO

TRIBUNALE AVELLINO

Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. : Dott. G. GUGLIELMO	R.g.esec. : 162/2016
-------------------------------	-------------------------

CAUSA CIVILE	
<i>promossa da :</i>	<i>contro:</i>
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**BENI IN SANT'ANGELO DEI LOMBARDI
(AV) LOTTO N.5 ABITAZIONE
NEL NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.8**



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO N°5 La vendita interessa una abitazione, al piano primo, in un fabbricato in Sant'Angelo Dei Lombardi (AV) alla Via A. Bartolomei snc, in una costruzione di due livelli complessivi, con il piano terra dove sono collocati due autorimesse, un deposito e una abitazione ed un piano primo con due abitazioni.

In catasto: Intera proprietà di un abitazione in Sant'Angelo Dei Lombardi (AV) alla Via A. Bartolomei, nel NCEU Fg.32 Part.1066 Sub.8, Categoria A2 (Abitazione di tipo civile), Piano terra-primo, Consistenza 5 vani, Rendita €.348,61.

Confini: l'abitazione confina a Est, Sud e Ovest con area esterna condominiale e a Nord con corpo scala e ingresso condominiale interno.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'immobile è collocato al piano primo in una costruzione del tipo isolato su due livelli, che presenta una regolarità geometria sia planimetrica che altimetrica assimilabile ad un parallelepipedo, realizzato negli anni ottanta con una struttura in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento con coperture a falde, fondazioni a travi rovesce, con ampie balconate disposte in tutti gli angoli della costruzione.

L'accesso alla costruzione avviene da un varco costituito da un cancelletto pedonale in ferro battuto ad una anta con sovrastante pensilina e dove è disposto un impianto citofonico e un cancello, per accesso veicolare, in ferro battuto a due battenti dotato di dispositivo elettronico di apertura a distanza su un'ampia area pavimentata esterna, con betonelle in calcestruzzo, che abbraccia, attraverso percorsi semplici, tutta la costruzione, mentre all'abitazione si accede dal pianerottolo al piano primo per mezzo di un portone in legno.

L'appartamento è costituito da un disimpegno lungo il quale si distribuiscono rispettivamente un soggiorno, una prima camera da letto, una cucina, il bagno e una seconda camera da letto. L'appartamento presenta una buona distribuzione planimetrica, tutti gli ambienti sono ben disimpegnati, di forma regolare e ben dimensionati, con pavimentazioni in gres porcellanato di colore chiaro, con buona esposizione e luminosità grazie alla presenza di ampie finestre e balconi sui lati Est, Sud e Ovest, occupa una superficie utile abitabile di 110,10mq con una altezza utile interna media pari a 2,85mt. Gli infissi esterni sono doppi, quello interno è in legno quello esterno è in alluminio con intermedie serrande avvolgibili in plastica.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti e risultano allacciati alle pubbliche reti, così come l'impianto termico costituito da corpi

scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti con bruciatore a metano di tipo condominiale disposto in apposito locale con accesso esterno.

Dati metrici:

	IMMOB.	PIANO	AMBIENTE	GAR.	SUA	SNR	Balconi
LOTTO 5	Sub.8	Primo	Disimpegno		12,00		
			Soggiorno		32,80		2,60
			Camera da letto 1		18,50		
			Cucina		12,60		7,00
			Bagno 2		8,40		
			Camera da letto 2		26,80		13,00
			TOTALE				111,10		22,60

Pregi: la costruzione è collocata lungo una delle strade principali del centro, ha una facile accessibilità, ha una buona esposizione, una tipologia costruttiva adeguata alle normative in materia sismica, con un'area esterna comune, delimitata da muri in calcestruzzo con sovrastante balaustra in ferro battuto. L'area esterna, splendidamente mantenuta, presenta una parte a verde attrezzato con area per attività ludiche, ricca di piante ornamentali e parte pavimentata con masselli in cemento a definire la viabilità veicolare e pedonale.

Stato conservativo e manutentivo: lo stato generale dell'intera costruzione è buona così come quello dell'appartamento.

Caratteristiche della zona: gli immobili sono collocati in un'area residenziale a margine del centro della città ben collegata alle principali arterie urbane ed extraurbane. La zona è caratterizzata da fabbricati singoli a carattere residenziale e commerciale totalmente urbanizzata con attività commerciali diffuse.

STATO DI POSSESSO

Oggi, l'appartamento è di proprietà di xxxxxxxxxxxx. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano occupati dai proprietari con la propria famiglia.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale: NESSUNA

Atti di asservimento urbanistico: NESSUNA

Altre limitazione d'uso: I SINGOLI IMMOBILI HANNO UTENZE IDRICHE, ELETTRICHE E METANO UNICHE PERTANTO SARÀ NECESSARIO SUCCESSIVAMENTE ALLA VENDITA SEPARARE LE UTENZE E CREARE NUOVE FORNITURE.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca legale a favore di EQUITALIA AVELLINO SPA con sede in Avellino iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 11.07.2007 R.Gen.14908 R.Part.3693 contro xxxxxxxxxxxx.
- ipoteca volontaria a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in Milano iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 18.12.2007 R.Gen.27270 R.Part.7002.
- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 05.10.2016 R.Gen.15709 R.Part.13024 favore di a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in Milano.

ONERI E REGOLARIZZAZIONI EDILIZI E CATASTALI

Accertamento di conformità Urbanistico edilizia: CONFORME

Accertamento di conformità Catastale: NON CONFORME

Costi previsti conformità urbanistica e catastale: €.300,00

- Costi per presentazione voltura successione presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio per allineamento catastale=€.300,00

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue: NESSUNA

Spese condominiali: NESSUNA

Spese condominiali scadute e insolute: NESSUNA

Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: NESSUNA

PRECEDENTI PROPRIETARI

Il fondo su cui è stata realizzata la costruzione è stato fino al 06.11.1984 del signor xxxxxxxxxxxx. L'immobile è stato:

- ✓ dal 06.11.1984 al 21.07.2008 di xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx;
- ✓ dal 21.07.2008 a tutt'oggi di xxxxxxxxxxxx.

PRATICHE EDILIZIE

Autorizzazioni: concessione edilizia (ai sensi della Legge 219/81 e succ. mod. ed int) n.649/84 e n.650/84 del 29.10.194, concessione in variante n.161/85 e n.162/85 del 31.03.1985, concessione in variante n.504/85 e n.505/85 del 28.11.1985.

Denuncia dei calcoli strutturali: del 04.10.1985 n.104221

Relazione a strutture ultimate: del 08.04.1987

Collaudo statico: del 15.01.1988

Certificato di regolare esecuzione: del 28.08.1987

VALORE COMPLESSIVO

Il lotto è stato valutato attraverso una stima comparativa con le tabelle OMI emanate dall'Agenzia dell'Entrate e una stima per capitalizzazione dei redditi in complessivi €.89.414,50 da cui sono stati detratti i costi per regolarizzazioni urbanistiche e catastali e valutati in complessivi €.300,00 che sono stati detratti dalla stima per cui il valore è pari a €.89.414,50 - €.300,00 = €.89.114,50 che arrotondato è pari a = **€.89.000,00.**

C. T. U.

ARCH. MICHELEFOLLO