

Tribunale di Avellino

Sezione II Civile Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare
n° 28/2022 R.G.**

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
dott. ssa Michela Palladino**

**C.T.U.
Arch. Pasquale Petruzzo**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**

contro

**Immobili ubicati nel Comune di Montemarano
alla Via San Francesco, 152 e Contrada Pezza Cancelli**

.....
Arch. Pasquale Petruzzo



**Ill.mo Giudice Esecutore del
Tribunale di Avellino
Sezione II Civile-Esecuzioni Immobiliari
Dr. ssa Michela Palladino**

Oggetto: Procedura Esecuzione Immobiliare n. 28/2022 R.G.

Creditore Procedente _____

Debitore:

Immobili: ubicati nel Comune di Montemarano (Av).

PREMESSA

Premesso:

- il giorno 11 del mese di Maggio dell'anno 2022 il sottoscritto arch. Pasquale Petruzzo è stato nominato CTU nella causa indicata in epigrafe;
- il giorno 11 del mese di Maggio dell'anno 2022 è stato nominato custode e amm.re dei beni la dott.ssa De Luca Dina;
- il giorno 12 del mese di Maggio dell'anno 2022 il sottoscritto arch. Pasquale Petruzzo è stato nominato CTU nella causa indicata in epigrafe;
- il giorno 30 del mese di Giugno dell'anno 2022 la dott.ssa De Luca Dina ha comunicato la propria indisponibilità a continuare l'incarico;
- il giorno 27 del mese di Settembre è stato nominato custode e amm.re dei beni l'avv. Anna Geusuele;
- il giorno 28 del mese di Ottobre, previa convocazione delle parti a firma del custode avv. Anna Geusuele è stato effettuato il primo sopralluogo che è andato deserto;
- il giorno 2 del mese di Novembre il sottoscritto CTU proponeva istanza di proroga per le operazioni peritali;
- il giorno 25 del mese di Novembre, previa convocazione delle parti a firma del custode avv. Anna Geusuele è stato effettuato il secondo sopralluogo che è andato deserto;
- il giorno 13 del mese di Gennaio, previa convocazione delle parti a firma del custode avv. Anna Geusuele è stato effettuato il terzo sopralluogo presso l'abitazione sita in via San Francesco dove il sottoscritto CTU ha potuto ispezionare i luoghi ed eseguire rilievi metrici e fotografici;
- il giorno 13 del mese di Gennaio il CTU visionava la documentazione depositata presso il Comune di Montemarano;
- il giorno 14 del mese di Febbraio, previa convocazione delle parti a firma del custode avv. Anna Geusuele è stato effettuato il quarto sopralluogo presso la struttura ricettiva sita C.da Pezze Cancelli dove il sottoscritto CTU ha potuto ispezionare i luoghi ed eseguire rilievi metrici e fotografici;
- il giorno 14 del mese di Febbraio il CTU visionava la documentazione depositata presso il Comune di Montemarano;



- il giorno 24 del mese di Marzo il CTU visionava e ritirava copie della documentazione depositata presso il Comune di Montemarano;
- in data 20/04/2023 con numero id. PG/209720/2023 il Genio Civile di Avellino inviava copia del collaudo

Tutto ciò premesso il giudice esecutore dr. ssa Michela Palladino ha dato incarico al sottoscritto di descrivere e valutare i beni oggetto del procedimento ponendo i seguenti quesiti:

1. QUESITO A

Provveda all'esatta Individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini

Il sottoscritto C.T.U ha individuato i beni:

- fabbricato sito nel Comune di Montemarano, in catasto foglio 14 part.IIa 291 sub 12, natura A2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie mq 143, indirizzo via San Francesco, n. 152, piano T-1.;
- piena proprietà di una quota pari ad un terzo (1/3) dei beni siti nel Comune di Montemarano, individuati catastalmente al foglio 14 part.IIa 743 sub 3, natura C/1, indirizzo contrada Pezza Cancelli;
- piena proprietà di una quota pari ad un terzo (1/3) dei beni siti nel Comune di Montemarano, individuati catastalmente al foglio 14 part.IIa 743 sub 4, natura D/2, indirizzo contrada Pezza Cancelli;
- piena proprietà di una quota pari ad un terzo (1/3) dei beni siti nel Comune di Montemarano, individuati catastalmente al foglio 14 part.IIa 429, natura Terreno consistenza 04 are 92 centiare;
- piena proprietà di una quota pari ad un terzo (1/3) dei beni siti nel Comune di Montemarano, individuati catastalmente al foglio 14 part.IIa 740, natura Terreno, consistenza 62 centiare;
- piena proprietà di una quota pari ad un terzo (1/3) dei beni siti nel Comune di Montemarano, individuati catastalmente al foglio 14 part.IIa 708, natura Terreno, consistenza 04 are 18 centiare;
- piena proprietà di una quota pari ad un terzo (1/3) dei beni siti nel Comune di Montemarano, individuati catastalmente al foglio 14 part.IIa 742, natura Terreno, consistenza 15 are 52 centiare;
- piena proprietà di una quota pari ad un terzo (1/3) dei beni siti nel Comune di Montemarano, individuati catastalmente al foglio 14 part.IIa 833, natura Terreno, consistenza 12 are 91 centiare.

Data la particolare ubicazione ed articolazione dei diversi immobili è possibile la suddivisione nei seguenti lotti:

LOTTO 1 :

fabbricato sito nel Comune di Montemarano, individuato catastalmente al Foglio 14 part.IIa 291 sub 12



Confini

L'immobile confina

- con il lotto identificato nel f.14 part.723 (lato nord).
- con immobile identificato al f.14 part.726 (lato ovest)
- con altro edificio identificato al f.14 part. 292 (lato est).

LOTTO 2 :

Unico immobile costituito da:

- fabbricato sito nel Comune di Montemarano, individuato catastalmente al foglio 14 part.IIa 743 sub 3, natura C/1 , indirizzo contrada Pezza Cancelli;
- fabbricato sito nel Comune di Montemarano, individuato catastalmente al foglio 14 part.IIa 743 sub 4, natura D/2 , indirizzo contrada Pezza Cancelli;

Confini

L'immobile confina con i seguenti terreni individuati catastalmente:

- al foglio 14 part.IIa 429, consistenza 04 are 92 centiare;
- al foglio 14 part.IIa 740, consistenza 62 centiare;
- al foglio 14 part.IIa 708, consistenza 04 are 18 centiare;
- al foglio 14 part.IIa 742, consistenza 15 are 52 centiare;
- al foglio 14 part.IIa 833, consistenza 12 are 91 centiare.

1. QUESITO B

Provveda alla Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazione altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

Dalle indagini svolte presso gli uffici tecnici del comune di Montemarano si evince che:

LOTTO 1

- Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito di rilascio di concessione edilizia gratuita n.423 del 29/03/1990 e contributi secondo la L. 219/81, successiva perizia di variante n. 423 bis del 26/04/1991
- Il progetto è stato depositato presso gli uffici del Genio Civile di Avellino il 13/03/1989, prot. n. 24201
- Inizio lavori 11/06/1990
- Fine lavori 30/04/1992
- La relazione di collaudo finale (effettuato in data 26.05.93) è stata depositata presso il Genio Civile di Avellino in data 16/11/1993 prot. n. 24201
- Certificato di agibilità rilasciato in data 24/01/1994
- Attestato di prestazione energetica: assente

Dal confronto effettuato tra il rilievo eseguito dal sottoscritto in sede di sopralluogo e la planimetria depositata presso l'UTC di Montemarano, risultano le seguenti difformità:



- I due piani fuori terra, prima connessi da una scala interna (demolita), sono ora due appartamenti indipendenti con accessi separati;
- Al primo piano si accede tramite scala esterna (di recente costruzione) con collegamento diretto dalla strada.
- Uno dei vani inizialmente destinato a camera da letto, ospita oggi la cucina (lato nord)

Dal confronto effettuato tra il rilevato eseguito dal sottoscritto in sede di sopralluogo e la planimetria catastale acquisita al NCEU non risultano difformità.

LOTTO 2

- Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito di rilascio di concessione edilizia onerosa n.4 del 30/03/1998 prot. n.4168 per costruzione di fabbricato rurale in muratura portante su due livelli (seminterrato per deposito prodotti agricoli e piano terra per deposito attrezzi con piccolo alloggio al quale si accede tramite scala esterna) su terreno distinto al catasto con foglio 14 p.la 712 - (oggi foglio 14 p.la 743);
- Costituzione vincolo inedificabilità a favore del Comune di Montemarano con atto del notaio Francesco Pastore di Chiusano di San Domenico il 10/03/1998, Rep. 29097, trascritto in Avellino il 1/04/1998 ai n.ri 4225/3637 gravante sui terreni originariamente individuati dalle particelle n. 712 (oggi fabbricato particelle n. 743/3, n. 743/4 e n. 742), n. 710 (oggi particella n. 833) e n. 708 per superficie totale di 17976 mq;
- I lavori relativi alle sole opere di scavo sono iniziati il 22/06/1998;
- Il progetto della variante, presentata in data 31/08/1998 prot.4887, è stato depositato presso gli uffici del Genio Civile di Avellino il 02/09/1998, prot. n. 11418/S.21 e acquisito dall'UTC con prot. n. 5241 del 15/09/1998, in quanto costruzione non più in muratura portante ma in c.a.;
- È stata rilasciata successiva concessione edilizia di variante n. 4/var/98 del 23/10/1998 prot. gen. 4887/98 per modifica della tecnologia strutturale da muratura portante a telaio in c.a. e relativa nuova disposizione degli spazi data anche dall'inserimento di una scala interna;
- Costituzione nuovo vincolo di inedificabilità a favore del comune di Montemarano per superficie totale di mq 10040 in data 26/01/1999 registrato con atto del notaio Laura Romano di Lioni Rep. n. 2880Q;
- Acquisizione di parere igienico-sanitario favorevole in data 21/04/1999 prot. 5763;
- È stata rilasciata una nuova concessione edilizia in variante n. 04/bis/VAR/99 del 08/06/1999 prot. 1575/98 per recupero sottotetto come unità abitativa, modifica copertura con creazione di due terrazze, variazione della distribuzione interna dei locali di tutti i livelli;
- Data di ultimazione dei lavori 11/11/2000;
- Il progetto presentato ha ottenuto parere igienico sanitario preventivo favorevole in data 22/05/2001 per struttura turistico-alberghiera;
- Con verbale del 14/06/2001, la conferenza dei servizi ha espresso parere favorevole all'istanza presentata dalla Sig.ra _____ per conversione del fabbricato rurale in struttura turistico-alberghiera, previo ottenimento dei pareri acquisiti e costituendo l'intervento variante al vigente Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R.C.n 373 del 1/04/1974;



- Con Delibera di C.C. n 35 del 23/08/2001 avente ad oggetto "Intervento edilizio per attività turistico-alberghiera - ditta _____ - variazione P.d.F. art 5 DPR 447/98" viene approvato il progetto di variante presentato per struttura turistico-alberghiera;
- La relazione di collaudo finale del fabbricato (effettuato in data 30/01/2001) è stata depositata presso il Genio Civile di Avellino in data 16/02/2001 prot. n.48095;
- Nuova concessione edilizia n 01/S.U. del 12/10/2001 per struttura turistico-alberghiera già autorizzata da Delibera su menzionata, con la quale si varia la disposizione interna dei locali al secondo piano, al fine di accogliere la nuova funzione alberghiera prevista;
- Denuncia di inizio attività prot. 434 del 26/01/2010 per opere di manutenzione ordinaria quali: rifacimento di intonaco interno ed esterno, di pavimento e massetto dei locali interni e delle terrazze, sostituzione di tutti gli infissi, rifacimento impianto idrico e termico con manutenzione di quello elettrico;
- Attestato di prestazione energetica: classe G del 19/04/2012;
- Lavori ultimati in data 25/06/2012;
- Asseverazione tecnica del 11/07/2012 dell'Ing. _____ per cambio di destinazione d'uso al piano terra che non comporta rilevante modifica dei carichi e del comportamento strutturale, prot. 3336 del 12/07/2012;
- Istruttoria Finale R.d.P. prot. 3293 del 11/07/2012 relativa alla richiesta di Permesso a costruire in variante al principale n 04/12 per "Completamento e adeguamento della struttura turistico-alberghiera e diversa distribuzione degli spazi interni - perizia di variante";
- Con il Permesso a costruire in sanatoria n. 04var/12 a san. Prot. gen. 2913/12 del 13/07/2012 per "lavori di completamento e adeguamento della struttura turistico-alberghiera e diversa distribuzione degli spazi interni - perizia di variante e realizzazione scala esterna" sono state autorizzate piccole variazioni nei locali al piano terra, la demolizione della tettoia-portica sul lato nord, l'eliminazione della rampa esterna di progetto con costruzione scala esterna su lato est dotata di attrezzatura idonea al trasporto di disabili (il progetto presentato costituisce configurazione attuale ad eccezione di irrilevanti difformità di seguito descritte);
- Il Genio civile di Avellino in data 24/09/2012 con Prot. 2012.0693841 rilascia autorizzazione sismica n. 71368 del 20/09/2012 per realizzazione di scala con pianerottolo sul lato est del fabbricato;
- Inizio lavori per realizzazione della scala esterna 14/11/2012 e fine lavori 20/12/2012;
- La relazione di collaudo finale della scala esterna (effettuato in data 11/01/2013) è stata depositata presso il Genio Civile di Avellino in data 22/01/2013 prot. n.25690;
- In data 08/04/2103, con prot. n. 1628, è stato registrato il sopralluogo effettuato dai tecnici dell'UTC di Montemarano, avvenuto il 28/03/2013 su richiesta della _____ volto alla constatazione dell'esistenza di volumi non autorizzati e realizzati dalla _____ in qualità di gestore, quali: tettoia e locale tecnico per caldaia esistente, entrambi su lato ovest. Con la stessa si invitata alla rimozione o regolarizzazione delle difformità, senza alcun riscontro;
- Certificato di destinazione urbanistica dell'area: inizialmente "zona agricola normale E1n" secondo il P.d.F. approvato con D.P.G.R.C. n. 373 del 1/04/1974 vigente all'epoca della prima richiesta di Permesso di costruire per fabbricato rurale - successivamente "zona C1 di espansione con lottizzazione" secondo il PRG adottato con delibera di C.C. n.17 del 19/03/2001 vigente all'epoca della nuova concessione edilizia per struttura



turistico-alberghiera - Infine, come da certificato allegato, le particelle interessate, ricadono in "Zona B1 ambito urbano consolidato da riqualificare" secondo il PUC approvato con delibera di C.C. n.04 del 06/06/2020;

Dal confronto effettuato tra il rilievo eseguito dal sottoscritto in sede di sopralluogo e la planimetria depositata presso l'UTC di Montemarano, risultano le seguenti difformità:

- Presenza di un deposito, al piano terra (lato ovest)

Dal confronto effettuato tra il rilievo eseguito dal sottoscritto in sede di sopralluogo e la planimetria catastale acquisita al NCEU risultano le seguenti difformità:

- Presenza di un deposito, al piano terra (lato ovest)

1. QUESITO C

Provveda all'Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati,...

Dalla visura catastale, effettuata presso l'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Avellino, Situazione degli Atti informatizzati al 25/02/2022 (cfr. Allegato) il sottoscritto accertava le caratteristiche e la consistenza dei beni in oggetto.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così identificato:

1. Unità negoziale n. 1

fabbricato sito nel Comune di Montemarano, in catasto fabbricati, foglio 14 part.IIIa 291 sub 12, natura A2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie mq 143, indirizzo via San Francesco, n. 152, piano T-1.;

Intestatario la [REDACTED] nata a Montemarano il 30/09/1934 e proprietaria per la quota 1/1

2. Unità negoziale n. 2

- Immobile sito nel comune di Montemarano, in catasto fabbricati, foglio 14 part.IIIa 743 sub 3, natura C/1, indirizzo contrada Pezza Cancelli;

- Immobile sito nel comune di Montemarano, in catasto fabbricati, foglio 14 part.IIIa 743 sub 4, natura D/2, indirizzo contrada Pezza Cancelli;

- bene sito nel comune di Montemarano, in catasto terreni, foglio 14 part.IIIa 429, natura Terreno consistenza 04 are 92 centiare;

- bene sito nel comune di Montemarano, in catasto terreni, foglio 14 part.IIIa 740, natura Terreno, consistenza 62 centiare;

- bene sito nel comune di Montemarano, in catasto terreni 14 part.IIIa 708, natura Terreno, consistenza 04 are 18 centiare;

- bene sito nel comune di Montemarano, in catasto terreni foglio 14 part.IIIa 742, natura Terreno, consistenza 15 are 52 centiare;

- bene sito nel comune di Montemarano, in catasto terreni foglio 14 part.IIIa 833, natura Terreno, consistenza 12 are 91 centiare.

Arch. Pasquale Petruzzo _____

Nell'atto di pignoramento sono riportati i seguenti dati:

- piena proprietà di una quota pari a (1/1) fabbricato sito nel Comune di Montemarano, in catasto foglio 14 part.IIa 291 sub 12, natura A2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie mq 143, indirizzo via San Francesco, n. 152, piano T-1.; R.C. Euro 335,70
- piena proprietà di una quota pari ad un terzo (1/3) dei beni siti nel Comune di Montemarano, individuati catastalmente al foglio 14 part.IIa 743 sub 3, natura C/1 , superficie 370, indirizzo contrada Pezza Cancelli; R.C. Euro 3.441,67
- piena proprietà di una quota pari ad un terzo (1/3) dei beni siti nel Comune di Montemarano, individuati catastalmente al foglio 14 part.IIa 743 sub 4, natura D/2, indirizzo contrada Pezza Cancelli; R.C. Euro 8.000,00
- piena proprietà di una quota pari ad un terzo (1/3) dei beni siti nel Comune di Montemarano, individuati catastalmente al foglio 14 part.IIa 429, natura Terreno consistenza 04 are 92 centiare; R.D. Euro 1,02, R.A. Euro 1,27
- piena proprietà di una quota pari ad un terzo (1/3) dei beni siti nel Comune di Montemarano, individuati catastalmente al foglio 14 part.IIa 740, natura Terreno, consistenza 62 centiare; R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,16
- piena proprietà di una quota pari ad un terzo (1/3) dei beni siti nel Comune di Montemarano, individuati catastalmente al foglio 14 part.IIa 708, natura Terreno, consistenza 04 are 18 centiare; Euro 0,86, R.A. Euro 1,08
- piena proprietà di una quota pari ad un terzo (1/3) dei beni siti nel Comune di Montemarano, individuati catastalmente al foglio 14 part.IIa 742, natura Terreno, consistenza 15 are 52 centiare; R.D. Euro 3,21, R.A. Euro 4,01
- piena proprietà di una quota pari ad un terzo (1/3) dei beni siti nel Comune di Montemarano, individuati catastalmente al foglio 14 part.IIa 833, natura Terreno, consistenza 12 are 91 centiare; R.D. Euro 2,67, R.A. Euro 3,33

Si precisa che dalla certificazione ipocatastale notarile risulta che i diritti, degli immobili su riportati, risultano in ditta _____ nata _____
er gli stessi risulta trascritta in Avellino in data 28/10/2021 ai n.ri
18035/14872 a favore di _____ nata a _____ per
l'indicata quota di 1/3, accettazione tacita di eredità in morte della sopra
generalizzata _____ deceduta in data _____

Arche Pasquale Petruzzo



2. RELAZIONE

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

LOTTO 1

L'immobile è ubicato nel Comune di Montemarano (AV) in una zona residenziale di nuova costruzione caratterizzata da edifici a più piani. Consta di un piano interrato, un seminterrato e due livelli fuori terra. La struttura è costituita da travi e pilastri in c.a.

L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna di acciaio, in collegamento diretto con la strada, è composto da: soggiorno e camera da letto, entrambi con affaccio sul balcone presente a sud e collegato alla scala; disimpegno, bagno, cucina e seconda camera da letto, questi ultimi due ambienti affacciano sul balcone presente a nord. L'altezza interna è pari a 2,75 m.

PIANO PRIMO	
Cucina	22 mq
Soggiorno	21 mq
Letto 1	21,50 mq
Letto 2	18,96 mq
Wc	8,90 mq
Disimpegno	27,21 mq
TOT SUA	119,57
Balcone sud	18,64 mq
Balcone nord	26 mq
Scala	10,67 mq
TOT SNR	55,31 mq

Totale Superficie lorda abitabile = 142,28 mq

Pregi

- illuminazione ambienti naturale
- rifiniture interne ed esterne in condizioni buone
- gli infissi esterni sono in legno/alluminio con vetrocamera e avvolgibile esterno.
- gli infissi interni sono costituiti da porte in legno;
- porta di ingresso coincidente con infisso esterno a tre ante
- stato conservativo e manutentivo interno: buono
- le pareti interne sono finite con intonaco civile;
- pavimenti sono legno, cotto e ceramica
- gli elementi riscaldanti sono costituiti da termosifoni in ghisa e stufa a pellet
- gli ambienti sono forniti da un adeguato numero di punti luce;
- caratteristiche della zona: residenziale, recente edificazione con, mediamente, tre livelli fuori terra
- principali servizi offerti nel raggio di 600 m: giardini pubblici, supermercati, bar, museo civico, servizi alla persona, campo sportivo, istituto comprensivo

LOTTO 2

L'immobile è ubicato nel Comune di Montemarano (AV) in una zona scarsamente edificata, lontana dal centro e circondata, per la gran parte, di edifici residenziali a più livelli.

Consta di tre piani fuori terra. La struttura è costituita da travi e pilastri in c.a.

L'accesso al piano terra è in diretta connessione con l'area esterna (in minima parte pavimentata).

Al suo interno sono ubicati i seguenti locali: sala ristorante con annesso deposito, cucina con antibagno che conduce a ripostiglio e wc personale, secondo antibagno (connesso alla sala ristorante) che conduce a due wc ed un bagno per disabili; una scala interna che collega i piani superiori. All'esterno, lato ovest, trova spazio un piccolo locale tecnico e deposito aperto/coperto.

L'altezza interna è pari a 3,55 m.

L'accesso al secondo piano è reso possibile, oltre che dalla scala interna, anche da una scala esterna in c.a. presente sul lato est dell'edificio. Su questo livello si trovano: una seconda sala ristorante, due antibagni per complessivi quattro wc, una sala preparazione con annesso antibagno e wc, un ambiente ad uso ufficio/soggiorno con annesso cucinino, un piccolo alloggio composto da disimpegno, due camere da letto e due wc privati. Solo sul lato nord è presente un balcone che percorre l'intera facciata principale e una parte delle due laterali. L'altezza interna è pari a 3,55 m.

Infine, il terzo piano, al quale si giunge solo tramite scala interna, è destinato ad albergo con un grande disimpegno che ha lo scopo di smistare nelle varie camere con bagno privato, per un totale di sette stanze e rispettivi sette wc; queste affacciano sul balcone presente a lato sud e nord, su due ampie terrazze posizionate ai lati est e ovest. L'altezza interna, essendo la copertura a due falde, è pari a 2,30 m nel punto più basso e 4,12 m nel punto più alto.

L'immobile confina con 2263 mq di terreno edificabile e con 1552 mq di terreno agricolo.

PIANO TERRA	
Sala ristorante 1	225,90 mq
cucina	64,70 mq
Wc1	2,80 mq
Wc2	2,90 mq
Wc3	1,70 mq
Wc disabili	5,50 mq
Antibagno 1	9,50 mq
Antibagno 2	2,80 mq
Ripostiglio	2,60 mq
TOT SUA	318,40 mq
Deposito 1	14,30 mq
Deposito 2	4,25 mq
Deposito 3	29,00 mq
Locale tecnico	3,90 mq
Area pavimentata	130,60 mq
Scala 1	11,10 mq
TOT SNR	193,15 mq

Arch. Pasquale Petruzzo



PIANO PRIMO	
Sala ristorante2	212,30 mq
Sala preparazione	14,30 mq
Wc1	1,50 mq
Wc2	1,50 mq
Wc3	1,60 mq
Wc4	1,70 mq
Wc5	1,75 mq
Antibagno1	2,80 mq
Antibagno2	3,10 mq
Antibagno3	1,60 mq
Ufficio1	18 mq
Ufficio2	22,50 mq
Letto1	17,80 mq
Wc1	4,95 mq
Letto2	16,70 mq
Wc2	5,10 mq
Disimpegno	4,10 mq
TOT SUA	331,30 mq
Balcone	35,90 mq
Scala2	15,80 mq
Scala esterna	12,50 mq
TOT SNR	64,20 mq

PIANO SECONDO	
Letto1	16,80 mq
Wc1	3,80 mq
Disimpegno1	5,20 mq
Letto2	10,50 mq
Wc2	3,90 mq
Disimpegno2	1,80 mq
Letto3	20,40 mq
Wc3	3,20 mq
Disimpegno3	28,25 mq
Letto4	16,10 mq
Wc4	5,50 mq
Disimpegno4	2,50 mq
Letto5	15,20 mq
Wc5	5,70 mq
Disimpegno5	2,30 mq
Letto6	10,60 mq
Wc6	3,60 mq
Disimpegno6	1,80 mq

Arch. Pasquale Petruzzo



Letto7	16,50 mq
Wc7	3,90 mq
Disimpegno7	5,30 mq
TOT SUA	182,85 mq
Terrazza	229,75 mq
Scala3	19,60 mq
TOT SNR	249,35 mq

Pregi:

- illuminazione ambienti: naturale e adeguata alle superfici con eccezione di alcuni servizi igienici
- rifiniture interne ed esterne: condizioni buone
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera, privi di sistemi oscuranti per i piani primo e secondo, presenti invece al terzo piano.
- infissi interni: porte in legno;
- stato conservativo e manutentivo interno: buono
- pareti interne: rifinite con intonaco civile;
- pavimenti: piastrelle di ceramica per aree interne e terrazze, cotto per scale interne
- elementi scaldanti: radiatori in ghisa;
- Ambienti sono forniti da un adeguato numero di punti luce;
- caratteristiche della zona: scarsamente edificata in area di recente espansione
- principali servizi offerti nel raggio di 600 m: centro sportivo, ristorante, bar, supermercato

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico:
vincolo inedificabilità a favore del Comune di Montemarano costituito con atto per notar Francesco Pastore di Chiusano di San Domenico del 2 marzo 1998, Rep. 29097, trascritto in Avellino il 1 aprile 1998 ai n.ri 4225/3637 gravante sui terreni originariamente individuati dalle particelle n. 712 (oggi fabbricato particelle n. 743/3, n. 743/4 e n. 742), n. 710 (oggi particella n. 833) e n. 708;
- Altre limitazioni d'uso: nessuno

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

- vincolo inedificabilità a favore del Comune di Montemarano costituito con atto per notar Francesco Pastore di Chiusano di San Domenico del 2 marzo 1998, Rep. 29097, trascritto in Avellino il 1 aprile 1998 ai n.ri 4225/3637 gravante sui terreni originariamente individuati

Arch. Pasquale Petruzzo



dalle particelle n. 712 (oggi fabbricato particelle n. 743/3, n. 743/4 e n. 742), n. 710 (oggi particella n. 833) e n. 708;

- verbale di pignoramento immobili trascritto in Avellino il 21 febbraio 2012 ai n.ri 3042/2652 gravante sul fabbricato individuato dalle particelle n.743/3 e n.743/4 del foglio 14 contro [redacted] ed a favore di [redacted];
- verbale di pignoramento immobili trascritto in Avellino il 22 gennaio 2013 ai n.ri 1470/1266 gravante sia sul fabbricato individuato dalle particelle n. 743/3 e n.743/4 del foglio 14 che sui terreni individuati dalle particelle n. 429, n. 740, n.705, n. 742 e n.833 del detto foglio 14 contro [redacted] ed a favore di [redacted];
- decreto di sequestro conservativo trascritto in Avellino il 13/03/2014 ai n.ri 4468/3860 autorizzato dal Tribunale di Avellino con provvedimento del 14/02/2014, rep. 3315/2008 a favore di [redacted], [redacted] contro l'eredità relitta di [redacted];

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZI E/O CATASTALI

LOTTO 1

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: la difformità riguarda la divisione dell'immobile in due unità immobiliari, una ubicata al piano terra e l'altra al primo piano. Tale divisione ha comportato la demolizione della scala interna e la realizzazione di una scala in ferro esterno il tutto realizzato privo di titolo edilizio e di deposito al genio civile. Per la sanatoria di tale difformità è preventivata una spesa pari a 6.000,00 €.
- Accertamento di conformità Catastale: nessuna difformità

LOTTO 2

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: esistenza di deposito/legnaia senza titolo abilitativo, assenza di agibilità
 - Accertamento di conformità Catastale: deposito non riportato in mappa
- Per la sanatoria di tale difformità è preventivata una spesa pari a 10.000,00 €.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese fisse annue: non disponibili
- Spese condominiali: nessuna in quanto non è costituito
- Spese condominiali scadute e insolute: nessuna in quanto non è costituito
- Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna

PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal certificato, redatto dal Notaio Enrico Maria Stasi, risulta che:

- l'unità immobiliare, individuata nel foglio 14 p.la 291 sub 12, è di esclusiva proprietà di [redacted] ed è stata edificata su terreno da lei acquistato con atto del notaio

Arch. Pasquale Petruzzo



Vincenzo Sessa di Avellino l'11/08/1966 rep.9250 registrato in Avellino il 27/09/1966 n.2079 e trascritto in Avellino il 5/09/1966 ai n.ri 13334/12319

- i beni individuati al foglio 14 p.lle 743 sub 3, 743 sub 4, 429, 740, 708, 742, 833 sono di proprietà pari ad 1/3 di [REDACTED] per tacita accettazione di eredità in morte di [REDACTED] trascritta in Avellino il 28/10/2021 ai n.ri 18035/14872 in dipendenza della sentenza n. 1058/2019 resa dal Tribunale di Avellino in data 04/06/2019
- a [REDACTED], i beni individuati al foglio 14 p.lle 743 sub 3, 743 sub 4, 742, 833 e 708 sono pervenuti per assegnazione divisionale con atto del notaio Pastore Francesco di Chiusano San Domenico del 1/12/1997 rep. 28718, trascritto in Avellino il 29/12/1997 ai n.ri 19269/16607
- a [REDACTED], i beni individuati al foglio 14 p.lle 429 e 740 sono pervenuti in forza di permuta dai coniugi [REDACTED] con atto del notaio Romano Laura di Lioni del 19/06/2003 rep. 38121 trascritto in Avellino il 2/03/2003 ai n.ri 11338/9112
- ai coniugi [REDACTED], i beni individuati al foglio 14 p.lle 429 e 740, sono pervenuti per atto di acquisto di [REDACTED], in regime di comunione dei beni, dai coniugi [REDACTED] e dai coniugi [REDACTED] con atto del notaio Romano Laura di Lioni rep. 38119 trascritto in Avellino il 2/07/2003 ai n.ri 11338/9108
- ai coniugi [REDACTED] e ai coniugi [REDACTED], i beni individuati al foglio 14 p.lle 429 e 740, sono pervenuti in forza di acquisto fatto da [REDACTED], in regime di comunione dei beni con i rispettivi coniugi, con atto del notaio Romano Laura di Lioni del 26/10/1990, registrato a Sant'Angelo dei Lombardi l'8/11/1990 e trascritto in Avellino il 13/11/1990 ai n.ri 13826/11909

VALUTAZIONE

OTTO 1

• Indicazione del criterio di Stima

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, il sottoscritto ha adottato quale criterio di stima il metodo sintetico comparativo o comparativo diretto, fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici.

La stima in base alla comparazione con i prezzi di mercato si svolge attraverso le seguenti fasi:

- Identificazione del segmento di mercato di riferimento;
- Rilevazione di valori di compravendita;
- Aggiustamento in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e dalla comparazione di esperienze analoghe di mercato, che potrà essere espresso un giudizio di stima che consiste nell'assegnare al bene il più probabile valore di mercato.

Ai fini estimativi vanno considerate anche le superfici al lordo delle murature interne ed

Arch. Pasquale Petruzzo

esterne perimetrali alle quali vanno aggiunte le superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, opportunamente omogeneizzate secondo il criterio di cui al DPR 23 marzo 1998, n. 138

Rilevazione delle superfici

In base alle misurazioni effettuate la superficie utile da considerare è pari a 162,70 mq, ottenuta secondo quanto esposto in tabella:

Locale	Area	D.P.R 138/1998	Area
S.L. Appartamento	142,28 mq		142,28 mq
S.L. Balconi	47,54 mq	30% fino a 25 mq 10% quota eccedente	9,75 mq
S.L. Scala	10,67 mq		10,67 mq
TOT			162,70 mq

Il principio adottato per il calcolo della superficie catastale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138; precisamente, per unità immobiliare categoria catastale A2, gruppo R, a destinazione ordinaria :

- Somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- Superficie Balconi = di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani
- Superficie Scala = La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

• Stima dell'immobile

Rilevazione dei valori di compravendita di beni simili

L'indagine di mercato è stata effettuata a partire dalle proposte delle agenzie immobiliari più diffuse, in merito ad appartamenti simili presenti nella stessa zona di Montemarano. Una volta rilevato il prezzo a metroquadrato degli stessi, è stato applicato alle superfici utili, in precedenza calcolate, al fine di attribuire al bene il valore di mercato più probabile.

Dal sito "immobiliare", di cui si allega la ricerca effettuata, si ricava che gli appartamenti hanno un valore di mercato ricadente in un intervallo pari a 650 €/mq - 850 €/mq.

Di conseguenza, il valore di mercato del Lotto 1, considerando il valore medio di questo intervallo, è pari a: $162,70 \text{ mq} \times 750 \text{ €} = 122.000 \text{ €}$

Dalla banca dati di "OMI-Osservatorio Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle entrate - sezione quotazioni immobiliari, in riferimento agli ultimi dati inseriti del II semestre del 2022, si rileva che nel Comune di Montemarano, zona B1 (Centro urbano), un'abitazione

Arch. Pasquale Petruzzo



civile allo stato conservativo "normale" (ossia più frequente in zona) ha un valore di mercato che oscilla in un intervallo pari a 520 €/mq - 630 €/mq (di superficie lorda).

Di conseguenza, il valore di mercato del Lotto 1, considerando il valore medio di questo intervallo, è pari a: $162,70 \text{ mq} \times 575 \text{ €} = 93.552,50 \text{ €}$

Stima del valore di mercato del lotto 1

Si assume, come Prezzo Unitario Ordinario della stima in oggetto, il valore medio tra il valore di mercato desunto dall'agenzia immobiliare ed il valore di mercato medio stabilito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate:

$(122.000 \text{ €} + 93.552,50 \text{ €}) / 2 = 107.776,25$ approssimato a $107.700,00 \text{ €}$

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE - LOTTO 1 : $107.700,00 \text{ €}$

Tale bene, però, deve essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico, le spese necessarie ammontano a € 6.000,00, come in precedenza descritto. Per tale motivo, il valore di € 107.700,00 va ridotto.

IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE È PARI A 101.700,00 €.

OTTO 2

• Indicazione del criterio di Stima

All'interno del Lotto n.2 vi sono differenti destinazioni d'uso e categorie catastali:

- Immobile di Categoria C1, negozi e botteghe, al quale è associato il ristorante al piano terra, p.lla 743 sub 3
- Immobile di Categoria D2, Alberghi e pensioni, al quale appartiene l'albergo con annessi servizi del primo e secondo piano, p.lla 743 sub 4
- Categoria Terreno, p.lle 429, 740, 708 e 833, ricadenti in zona B1 - ambito urbanistico da riqualificare
- Categoria Terreno, p.lla 742, ricadente in zona a destinazione agricola

Per quanto riguarda l'immobile, composto da ristorante ed albergo: essendo beni di diversa natura economica e con differente valore di mercato, dato soprattutto dalla dinamicità dei contratti di locazione e compravendita (comunque meno frequenti di quelli relativi a edifici residenziali) ma connessi e dipendenti tra loro, è stato utilizzato un diverso criterio di stima rispetto al lotto n.1. Il bene, caratterizzato da una scarsa dinamicità di mercato, viene valutato secondo il criterio di costo di ricostruzione del DPR n. 1142/1949, ma deprezzato dal tempo di vita, dallo stato di conservazione e da condizioni di vetustà/obsolescenza in relazione allo stato attuale. Lo stato attuale è riferito all'epoca censuaria che, secondo il DPR 138/1998, è il biennio 1996/1997, ciò significa che il bene viene considerato "vecchio" prima di tale periodo e "nuovo" dopo questo intervallo. Tale criterio è stato già considerato un valido strumento di supporto come espresso nel "Prontuario per la determinazione della rendita catastale delle categorie speciali (gruppo D) e particolari (gruppo E)" dell'Agenzia delle entrate-Ufficio territoriale di Napoli, cui si farà riferimento.

Arch. Pasquale Petruzzo

I terreni, invece, saranno valutati diversamente. La stima sarà data dai valori di compravendita del mercato dei terreni della zona, diversificati in base alla loro natura in parte edificabile (p.lle 429, 740, 708 e 833) ed in parte agricola (p.lla 742).

- **Stima dell'immobile**

Rilevazione delle superfici dell'immobile

Le superfici saranno calcolate secondo quanto segue:

- Nel caso dell'albergo, che rientra nel gruppo Z (Z5) delle unità immobiliari speciali previste dal DPR 138/1998 (per il quale non esiste l'indicazione della "consistenza catastale"), verranno considerate le superfici nel loro valore dato da rilievo metrico, ma differenziate in base alla loro funzione, come di seguito spiegato.
- Il ristorante, seppur appartenente al gruppo T (T1) delle unità immobiliari ordinarie previste dal DPR 138/1998, è strettamente connesso e dipendente dall'albergo (necessita dunque di lavori edili per renderlo indipendente). Per tale motivo, si ritiene idoneo l'utilizzo dello stesso principio menzionato in precedenza per l'albergo.

Il valore economico, attribuito ad ogni superficie, fa riferimento alla tabella B3 del "Prontuario per la determinazione della rendita catastale delle categorie speciali (gruppo D) e particolari (gruppo E)": precisamente, si considerano i valori di un albergo a due stelle (attribuzione data dalla normativa in relazione a servizi e spazi posseduti) con struttura in cemento armato a più piani ed una media degli intervalli indicati, siano essi espressi in valore numerico o percentuale.

Tipologia locale	RISTORANTE		ALBERGO	
	Piano Terra (area)	Piano I (area)	Piano II (area)	Parametro di riferimento (€/mq)
Sup. locali per clienti (sala pasti-servizi igienici-scale)	257,70 mq	252,80 mq	19,60 mq	335 €/mq
Sup. locali per clienti (camere-servizi igienici)	-	48,65 mq	182,85 mq	335 €/mq
Sup. locali per clienti (solarium e similari)	130,60 mq	35,90 mq	229,75 mq	50 €/mq
Sup. locali personale (depositi-spogliatoi- wc-cucine)	123,25 mq	17,65 mq	-	252 €/mq
Sup. locali personale (uffici)	-	40,50 mq	-	335 €/mq
Sup. area scoperta e parcheggio	781,70 mq			50 €/mq

Arch. Pasquale Petruzzo

N.B. per una facile lettura dei dati, dai quali sono stati ricavati quelli indicati in tabella, si evidenziano i locali destinati ai clienti

PIANO TERRA	
Sala ristorante1	225,90 mq
cucina	64,70 mq
Wc1	2,80 mq
Wc2	2,90 mq
Wc3	1,70 mq
Wc disabili	5,50 mq
Antibagno1	9,50 mq
Antibagno2	2,80 mq
Ripostiglio	2,60 mq
Deposito1	14,30 mq
Deposito2	4,25 mq
Deposito3	29,00 mq
Locale tecnico	3,90 mq
Area pavimentata	130,60 mq
Scala1	11,10 mq
PIANO PRIMO	
Sala ristorante2	212,30 mq
Sala preparazione	14,30 mq
Wc1	1,50 mq
Wc2	1,50 mq
Wc3	1,60 mq
Wc4	1,70 mq
Wc5	1,75 mq
Antibagno1	2,80 mq
Antibagno2	3,10 mq
Antibagno3	1,60 mq
Ufficio1	18 mq
Ufficio2	22,50 mq
Letto1	17,80 mq
Wc1	4,95 mq
Letto2	16,70 mq
Wc2	5,10 mq
Disimpegno	4,10 mq
Balcone	35,90 mq
Scala2	15,80 mq
Scala esterna	12,50 mq
PIANO SECONDO	
Letto1	16,80 mq
Wc1	3,80 mq
Disimpegno1	5,20 mq

Arch. Pasquale Petruzzo

Letto2	10,50 mq
Wc2	3,90 mq
Disimpegno2	1,80 mq
Letto3	20,40 mq
Wc3	3,20 mq
Disimpegno3	28,25 mq
Letto4	16,10 mq
Wc4	5,50 mq
Disimpegno4	2,50 mq
Letto5	15,20 mq
Wc5	5,70 mq
Disimpegno5	2,30 mq
Letto6	10,60 mq
Wc6	3,60 mq
Disimpegno6	1,80 mq
Letto7	16,50 mq
Wc7	3,90 mq
Disimpegno7	5,30 mq
Terrazza	229,75 mq
Scala3	19,60 mq

Stima del valore di mercato dell'immobile

Il principio adottato per il calcolo del valore economico del bene fa riferimento:

- al criterio di costo di ricostruzione del DPR n. 1142/1949, deprezzato da condizioni di vetustà/obsolescenza in relazione allo stato attuale
- alla formula del "Prontuario per la determinazione della rendita catastale delle categorie speciali (gruppo D) e particolari (gruppo E)", opportunamente adattata per lo scopo

Ne consegue che il valore di mercato è pari a:

$$V = K \times D$$

Con

V = valore di mercato

K = costo di ricostruzione del bene

D = coefficiente di deprezzamento

Il costo di ricostruzione del bene (K), però, tiene conto anche delle spese collaterali alla ricostruzione fisica dell'edificio. Risulta, infatti, che:

$$K = C1 + C2 + C3 + C4 + C5$$

Con

C1 = costo suolo

C2 = costo struttura

C3 = costo impianti

C4 = spese tecniche

C5 = oneri urbanizzazione

Arch. Pasquale Petruzzo



Di questi, solo il costo del fabbricato, dunque della struttura e degli impianti, deve essere deprezzato, in quanto sono gli unici a subire il deperimento fisico dato dal trascorrere del tempo.

I valori, di cui si compone K, sono così calcolati:

- il valore dell'area (C1) può essere considerato, in assenza di dati storici, non inferiore al 12% del costo di costruzione a nuovo delle strutture (C2) secondo l'allegato tecnico II alla circ. 6/T/2012
- Il costo di realizzazione a nuovo della struttura (C2) può essere stabilito utilizzando la tabella B3 del Prontuario, dedicata alle strutture ricettive, il cui valore espresso in €/mq è stato riportato nella precedente tabella
- Il costo degli impianti (C3) non viene calcolato separatamente in quanto il valore delle componenti principali (C2) è comprensivo anche del valore degli impianti tecnologici indispensabili ad un corretto funzionamento (elettrico, riscaldamento, idrico-sanitario e fognario).
- Le spese tecniche (C4) possono essere calcolate approssimativamente nella misura del 10% del costo di costruzione del fabbricato (comprensivo del costo impianti)
- Gli oneri di urbanizzazione (C5) possono essere calcolate approssimativamente nella misura del 5% del costo di costruzione del fabbricato (comprensivo del costo impianti)

Considerato quanto detto sopra, si può calcolare il valore di K (costo di ricostruzione) come segue:

costo del fabbricato (C)			
C = costo struttura (C2) comprensivo di impianti (C3)			
Tipologia Locale	Tot Area	Parametro Di Riferimento	Valore
Sup. locali per clienti (sala pasti-servizi igienici-scale)	530,10 mq	335 €/mq	177.583,50 €
Sup. locali per clienti (camere-servizi igienici)	231,50 mq	335 €/mq	77.552,50 €
Sup. locali per clienti (solarium e similari)	396,25 mq	50 €/mq	19.812,50 €
Sup. locali personale (dep-spogliatoi-wc-cucine)	140,90 mq	252 €/mq	35.506,80 €
Sup. locali personale (uffici)	40,50 mq	335 €/mq	13.567,50 €
Sup. area scoperta e parcheggio	781,70 mq	50 €/mq	39.085 €
TOT C = (C2 + C3)			363.107,80 €

Arch. Pasquale Petruzzo



Costo del suolo (C1)	
12% del costo di costruzione (C)	43.572,94 €
Spese tecniche (C4)	
10% del costo di costruzione (C)	36.310,78 €
Oneri di urbanizzazione (C5)	
5% del costo di costruzione (C)	18.155,39 €
TOT (K)	461.146,91 €

Il costo di ricostruzione a nuovo (K) dell'immobile è dunque pari a: 461.146,91 €

Essendo il bene caratterizzato da vetustà si ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento, stabilito come mostrato nella successiva tabella, al costo di ricostruzione del fabbricato (C) relativo solo alla parte strutturale ed impiantistica. Con il termine "vetustà" si indica il deterioramento fisico, ma non tecnologico/funzionale, dato dal trascorrere del tempo tra l'anno di costruzione e la vita utile, tenuto conto anche di eventuali ristrutturazioni. La formula utilizzata per ricavare tale deprezzamento è la seguente:

$$D, \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 \times \frac{Ic}{100}$$

Con

- T = differenza tra vita effettiva, ovvero gli anni che intercorrono tra la realizzazione o ristrutturazione del bene, e l'epoca censuaria di riferimento
- N = Vita utile, ovvero gli anni oltre il quale il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato, che secondo le NTC è pari a min 50 anni
- Ic = 55% incidenza del deprezzamento categoria struttura sul costo totale di ricostruzione C
- Ic = 30% incidenza del deprezzamento categoria impianti sul costo totale di ricostruzione C
- Ic = 15% incidenza del deprezzamento categoria finiture sul costo totale di ricostruzione C
- Anno di costruzione: 1998
- Anno di ultima manutenzione (di cui sono stati interessati impianti e finiture): 2010
- Epoca censuaria di riferimento: 1997/1998



coefficiente deprezzamento (D)					
	T Vita effettiva (anni)	N Vita Utile (anni)	T/N (%)	Ic Incidenza categoria (%)	D Coefficiente deprezzamento (%)
Deprezzamento struttura	25	60	0,33	55	13,37
Deprezzamento impianti	12	15	0,50	30	10,29
Deprezzamento finiture	12	15	0,50	15	20,57
Coefficiente di deprezzamento					44,22
costo del fabbricato deprezzato (C*)					
Il costo di ricostruzione fisica del fabbricato deprezzato (C*) è pari al costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato (C) moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento (D) ricavato dalla precedente tabella. Pertanto, si calcola quanto segue:					
$C^* = C \times D$					
$C^* = € 363.107,80 \times 44,22 = € 160.574,77$					
Valore Di Mercato Attuale					
Ricordiamo che il valore di mercato comprende non solo il costo di ricostruzione fisica del bene, ma anche le spese collaterali necessarie ad edificarlo. Dunque, al costo di ricostruzione del fabbricato, opportunamente deprezzato, si somma il costo del suolo, le spese tecniche e gli oneri di urbanizzazione Tali valori sono stati calcolati in precedenza attraverso una percentuale del costo di ricostruzione a nuovo della struttura.					
					Valore economico (€)
Costo del suolo (C1)					43.572,94
Spese tecniche (C4)					36.310,78
Oneri di urbanizzazione (C5)					18.155,39
TOT (V)					300.572,14

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE - LOTTO I: 300.570,00 €

Tale bene, però, deve essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico e catastale, le spese necessarie ammontano a € 10.000,00, come in precedenza descritto. Per tale motivo, il valore di € 300.570,00 va ridotto.

IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE È PARI A 290.570,00 €

• **Stima dei terreni**



Rilevazione delle superfici dei terreni

Dagli estremi catastali è possibile ricavare la superficie di ogni particella di terreno edificabile:

- al foglio 14 part.IIa 429, consistenza 04 are 92 centiare;
 - al foglio 14 part.IIa 740, consistenza 62 centiare;
 - al foglio 14 part.IIa 708, consistenza 04 are 18 centiare;
 - al foglio 14 part.IIa 833, consistenza 12 are 91 centiare;
- per un totale di 2263 mq di terreno edificabile

Dagli estremi castali è possibile ricavare la superficie di ogni particella di terreno agricolo:

- al foglio 14 part.IIa 742, consistenza 15 are 52 centiare;
- per un totale di 1552 mq di terreno agricolo

Rilevazione dei valori di compravendita di beni simili

L'indagine di mercato è stata effettuata a partire dalle proposte delle agenzie immobiliari più diffuse, in merito ad appezzamenti simili presenti nella stessa zona di Montemarano. La ricerca è stata differenziata dalla natura edificabile e agricola dei terreni. Una volta rilevato il prezzo unitario degli stessi, esso è stato applicato alle superfici dell'oggetto di stima, in precedenza calcolate, al fine di attribuire al bene il valore di mercato più probabile.

- Terreno edificabile

Dal sito "casa.it" e "idealista", di cui si allega la ricerca, si ricava che terreni agricoli hanno un valore di mercato ricadente in un intervallo pari a 5,00 €/mq – 16,00 €/mq.

Di conseguenza, il valore di mercato del terreno agricolo del lotto 2, considerando il valore medio di questo intervallo, è pari a: $2263 \text{ mq} \times 10,50 \text{ €} = 23.761,50 \text{ €}$

- Terreno agricolo

Dal sito "casa.it" e "idealista", in allegato, si ricava che terreni agricoli hanno un valore di mercato ricadente in un intervallo pari a 2,50 €/mq – 5,00 €/mq.

Di conseguenza, il valore di mercato del terreno agricolo del lotto 2, considerando il valore medio di questo intervallo, è pari a: $1552 \text{ mq} \times 3,75 \text{ €} = 5.820,00 \text{ €}$

Dalla banca dati di "OMI-Osservatorio Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle entrate – sezione valori agricoli medi, presente in allegato, in riferimento agli ultimi dati inseriti per la Provincia di Avellino nel 2019, si rileva che nel Comune di Montemarano, regione agraria n.9, un terreno di tipo seminativo ha un valore di mercato pari a 7.640 €/ha.

Di conseguenza, il valore di mercato del terreno, considerando tale valore, è pari a: $0,1552 \text{ ha} \times 7.640 \text{ €} = 1.185,73 \text{ €}$

Stima del valore di mercato dei terreni

Dovendo stimare complessivamente il valore di mercato dei terreni presenti, saranno sommati i due dati sopra calcolati, tenendo conto del costo medio generato dalla ricerca di mercato del terreno agricolo.

$(23.761,50 \text{ €} + 3.502,87 \text{ €}) = 27.264,37 \text{ €}$ approssimato a 27.260,00 €

Arch. Pasquale Petruzzo



VALORE COMPLESSIVO DEI TERRENI – LOTTO 2 : 27.260,00 €

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL LOTTO 2 : 317.830,00 €

Dato dalla somma dei valori dell'immobile (290.570,00) e dei terreni (27.260,00 €.)

Tale lotto, così come riportato nella certificazione ipocatastale, è cointestato e solo 1/3 risulta in ditta [REDACTED], pertanto, la singola quota stimata è pari a 105.940,00 €

3. SCHEDE SINTETICHE

LOTTO 1:

1. L'immobile è sito nel Comune di Montemarano in Via S. Francesco, 152;
2. Dati catastali foglio 14, part.IIa 291, sub 12, piano T-1, categoria A/2, classe 2, vani 5; R.C. 335,70
3. L'immobile è composto da ingresso/soggiorno, due camere da letto, un bagno, disimpegno e due balconi; vi si accede tramite scala esterna direttamente dalla strada
4. L'immobile confina con il lotto identificato nel f.14 part.723 (lato nord), con immobile identificate al f.14 part.726 (lato ovest) con altro edificio identificato al f.14 part. 292 (lato est).
5. All'esecutato l'immobile appartiene per la quota di 1/1 per atto di compravendita del 11/08/1966 del notaio Vincenzo Sessa di Avellino; rep 9250 del 27/09/1966 trascritto in Avellino il 05/09/1966 ai n.ri 13334/12319
6. Vi sono difformità dal punto di vista urbanistico: assente titolo edilizio e deposito al genio civile per demolizione scala interna e costruzione scala esterna in ferro, operazioni che hanno reso l'appartamento indipendente e separato da quello sottostante al piano terra.
7. L'immobile risulta conforme alla documentazione presente nell'archivio del catasto fabbricati.
8. Il valore di mercato dell'immobile, qui identificato come lotto 1, è pari a 107.700 €. Per regolarizzarlo dal punto di vista urbanistico, si prevede una spesa di € 6.000,00. Pertanto il valore di mercato stimato va deprezzato di tale importo, risultando definitivamente pari a € 101.700,00.

LOTTO 2:

Immobilie

1. L'immobile è sito nel Comune di Montemarano in Contrada Pezza Cancelli;
2. Dati catastali foglio 14, part.IIa 743, sub 3-4, piano T-1-2, categoria C1 (sub.3) e D2 (sub 4), R.C. 3441,67 (sub 3) e R.C. 8000 (sub 4)
3. L'immobile è composto da due ampie sale per la consumazione dei pasti, una cucina, sette servizi igienici con antibagno per clienti, due servizi igienici per personale, due uffici, nove camere da letto con bagno privato, tre depositi, una scala interna ed una esterna, balcone e ampia terrazza, vasta area scoperta destinata a parcheggio

Arch Pasquale Petruzzo



4. All'esecutato [REDACTED], l'immobile appartiene per la quota di 1/3 per tacita accettazione di eredità in morte di [REDACTED] trascritto ad Avellino il 28/10/2021 ai n.ri 18035/14872 in dipendenza della sentenza n. 1058/2019 del 04/06/2019 del Tribunale di Avellino
5. Vi sono difformità dal punto di vista urbanistico: assente titolo edilizio per la costruzione di un deposito/legnaia presente al piano terra e certificato di agibilità.
6. L'immobile risulta difforme rispetto alla documentazione catastale per la mancata denuncia del deposito al piano terra in planimetria. Dalla Visura risulta essere ancora intestato a [REDACTED]
7. Il Valore stimato dell'immobile è pari a 300.570,00 €. Per regolarizzarlo dal punto di vista urbanistico, si prevede una spesa di € 10.000,00. Pertanto il valore di mercato stimato va deprezzato di tale importo, risultando definitivamente pari a € 290.570,00.

Terreno

8. I terreni sono situati nel Comune di Montemarano in Contrada Pezza Cancelli;
9. Dati catastali
foglio 14, part.IIa 429, 4 are e 92 centiare, R.D. 1,01 e R.A. 1,27
foglio 14, part.IIa 740, 62 centiare, R.D. 0,13 e R.A. 0,16
foglio 14, part.IIa 708, 4 are e 18 centiare, R.D. 0,86 e R.A. 1,08
foglio 14, part.IIa 742, 15 are e 52 centiare, R.D. 3,21 e R.A. 4,01
foglio 14, part.IIa 833, 12 are e 91 centiare, R.D. 2,67 e R.A. 3,33
10. All'esecutato Sig.ra [REDACTED], i terreni appartengono per la quota di 1/3 per tacita accettazione di eredità in morte di [REDACTED] trascritto ad Avellino il 28/10/2021 ai n.ri 18035/14872 in dipendenza della sentenza n. 1058/2019 del 04/06/2019 del Tribunale di Avellino
11. Il Valore stimato dei terreni è pari a 27.260,00 €.

Il valore economico complessivo del lotto 2 è pari a 317.830,00 €. I beni, così come riportato nella certificazione ipocatastale, sono cointestati e solo 1/3 risulta in ditta [REDACTED], pertanto, la singola quota stimata per il lotto 2 è pari a € 105.850,00.

ALLEGATI

1. Nomina esperto
2. Certificato storico di residenza
3. Stato di famiglia
4. Certificazione ipocatastale
5. Nota di trascrizione – Agenzia delle entrate

LOTTO 1

6. Certificato di trascrizione
7. Visura catastale
8. Estratto di mappa
9. Planimetria catastale
10. Planimetria
11. Inquadramento e foto

Arch. Pasquale Petruzzo



12. Titolo edilizio
13. Collaudo statico
14. Certificato di agibilità
15. Fonte valutazione: quotazioni immobiliari – agenzie immobiliari
16. Fonte valutazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle entrate

LOTTO 2

17. Atto di compavendita
18. Visura catastale
19. Estratto di mappa
20. Planimetria catastale
21. Pianta piano terra – piano I – piano II
22. Inquadramento e foto
23. Primo titolo edilizio (A) e ultimo Titolo edilizio in sanatoria (B)
24. Atto di asservimento
25. Collaudo statico del fabbricato (A) e della scala (A)
26. Delibera di consiglio comunale
27. Certificato di destinazione urbanistica
28. Attestato di prestazione energetica
29. Fonte valutazione: quotazioni terreni– agenzie immobiliari
30. Fonte valutazione: Banca dati dei valori medi agricoli - Agenzia delle entrate

Lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuno.

Con osservanza,

Avellino, 05/05/2023

Il perito



Arch. Pasquale Petruzzo