



# TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

## SEZIONE FALLIMENTARE

Tribunale ex Ariano Irpino - Fallimento N. 08/2003

---

### ***Fallimento***

*Giudice Delegato dott. Luigi GALASSO*

*Curatore dott.ssa Cosimo CAVALLUZZO*

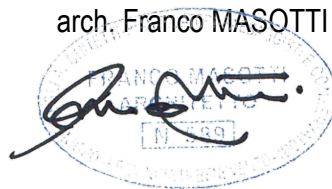
---

## **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

---

Il CTU

arch. Franco MASOTTI



## PREMESSA

In data **29 maggio 2023**, facendo seguito alla richiesta del Curatore, dott. Cosimo CAVALLUZZO, il Giudice Delegato, dott. Luigi GALASSO autorizzava il sottoscritto arch. Franco Masotti **quale CTU** nel fallimento in epigrafe al fine di **“confermare la consistenza ed individuare il valore attuale, lo stato di fatto e di diritto dei beni immobili indicati” (Allegato 1).**

In data **4.07.2023**, a mezzo PEC il Curatore dott. Cosimo CAVALLUZZO, provvedeva a rettificare l'elenco dei beni, in quanto, per un errore materiale, venivano inseriti quali oggetto di incarico, beni non più presenti nell'attivo fallimentare in quanto alienati **(Allegato 2).**

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione presente in atti, effettuati i sopralluoghi necessari, esperite le opportune indagini anche presso gli Uffici di competenza, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico - estimativa.

## 1. SOPRALLUOGHI

In data **22 giugno 2023**, unitamente al Curatore, il sottoscritto si recava in Ariano Irpino (AV), al Corso Vittorio Emanuele per visionare i beni. Nel corso delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU ispezionava i beni, effettuava le necessarie misurazioni e produceva la relativa documentazione fotografica.

In **data 09 novembre 2023**, alle ore 9.30, unitamente al Curatore, il sottoscritto si recava in Ariano Irpino (AV), al Corso Vittorio Emanuele per visionare i beni a cui non era stato possibile accedere nel precedente sopralluogo in quanto interclusi.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima, come da visure catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio **(Allegato 3)**, risultano censiti con i seguenti identificativi:

Comune di Ariano Irpino - Provincia di Avellino								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (m <sup>2</sup> )	Rendita
	79	3608	2	C/2	1	114 mq	Totale: 155 mq	Euro 170,74
Indirizzo		Corso Vittorio Emanuele: S 2						
Intestati								
1							Proprietà 1/1	
Dati derivanti da				Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie				

Comune di Ariano Irpino - Provincia di Avellino								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (m <sup>2</sup> )	Rendita
	79	3608	3	C/2	1	133 mq	Totale: 171 mq	Euro 233,54
Indirizzo		Corso Vittorio Emanuele: S 1						
Intestati								
1							Proprietà 1/1	
Dati derivanti da				Variazione toponomastica del 09/11/2015 – Prativa AV0093038 in atti dal 9/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49414.1/2014)				

Comune di Ariano Irpino - Provincia di Avellino								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (m <sup>2</sup> )	Rendita
	57	492	2	C/2	1	162 mq	168 mq	Euro 242,63
Indirizzo		Corso Vittorio Emanuele: Piano T						
Intestati								
1							Proprietà 1/1	
Dati derivanti da				Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie				

Comune di Ariano Irpino - Provincia di Avellino								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (m <sup>2</sup> )	Rendita
	57	492	3	C/2	1	68 mq	71 mq	Euro 101,85
Indirizzo		Corso Vittorio Emanuele: Piano S1						
Intestati								
1							Proprietà 1/1	
Dati derivanti da				Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie				

Comune di Ariano Irpino - Provincia di Avellino								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (m <sup>2</sup> )	Rendita
	57	492	4	C/2	1	162 mq	168 mq	Euro 242,63
Indirizzo		Corso Vittorio Emanuele: Piano T						
Intestati								
1							Proprietà 1/1	
Dati derivanti da				Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie				

Comune di Ariano Irpino - Provincia di Avellino								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (m <sup>2</sup> )	Rendita
	57	408	2	C/2	2	30 mq	36 mq	Euro 52,68
Indirizzo		Corso Vittorio Emanuele: Piano T						
Intestati								
1							Proprietà 1/1	
Dati derivanti da				Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie				

Comune di Ariano Irpino - Provincia di Avellino								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (m <sup>2</sup> )	Rendita
	57	408	3	C/2	2	33 mq	43 mq	Euro 57,95
Indirizzo		Corso Vittorio Emanuele: Piano T						
Intestati								
1							Proprietà 1/1	
Dati derivanti da				Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie				

Comune di Ariano Irpino – Provincia di Avellino								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito		
						Dominicale (€)	Agrario (€)	
Benevento	57	472		INCOLTO 1	906	Euro 0,19	Euro 0.09	
INTESTATI								
1							Proprietà per 1/1	
Dati derivanti da		Frazionamento del 06/09/2004 Pratica n. AV0191783 in atti dal 06/09/2004 (n. 191783.1/2004)						

Comune di Ariano Irpino – Provincia di Avellino								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito		
						Dominicale (€)	Agrario (€)	
Benevento	57	473		INCOLTO 1	4	Euro 0,01	Euro 0.01	
INTESTATI								
1							Proprietà per 1/1	
Dati derivanti da		Frazionamento del 06/09/2004 Pratica n. AV0191783 in atti dal 06/09/2004 (n. 191783.1/2004)						

Comune di Ariano Irpino – Provincia di Avellino							
Dati identificativi				Dati di classamento			
Comune	Foglio	P.Ila	Sub	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito	
						Dominicale (€)	Agrario (€)
Benevento	57	476		Seminativo 1	54	Euro 0,28	Euro 0,26
INTESTATI							
1						Proprietà per 1/1	
Dati derivanti da		Frazionamento del 06/09/2004 Pratica n. AV0191783 in atti dal 06/09/2004 (n. 191783.1/2004)					

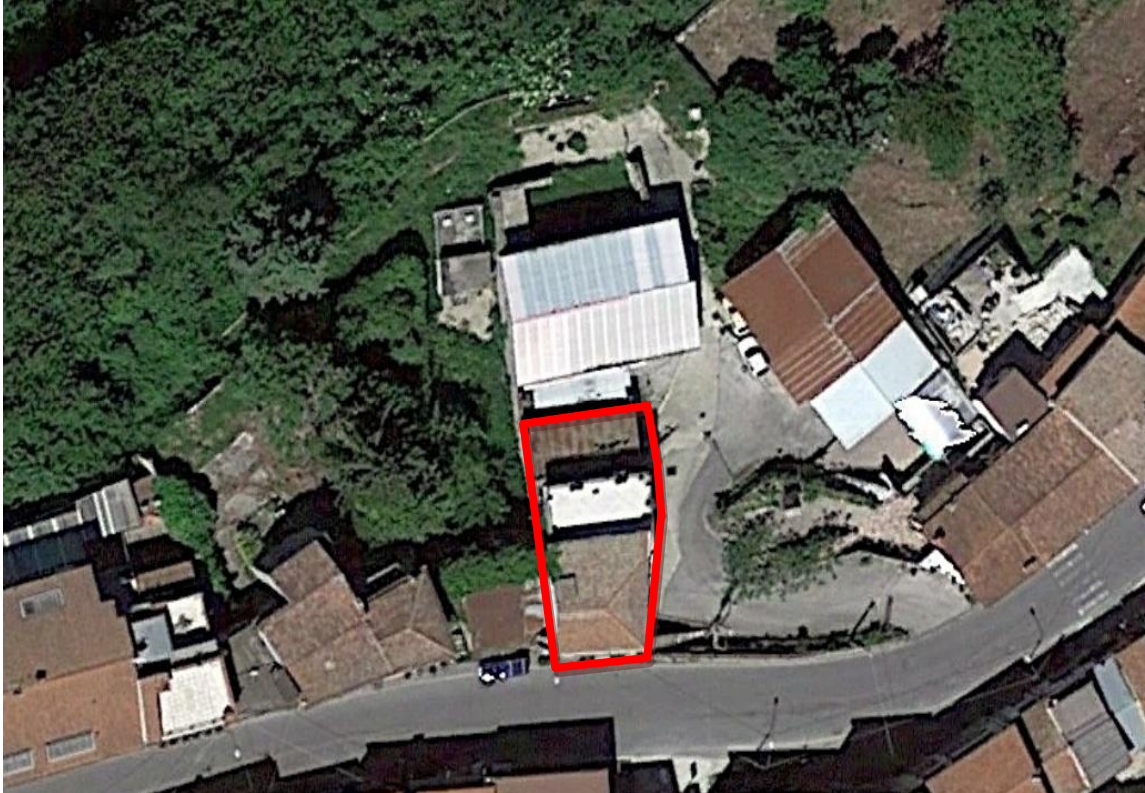
### 3. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI

I beni si trovano a valle del Corso Vittorio Emanuele, ai margini del centro antico della città di Ariano Irpino. L'accesso avviene da un'area cortiliva a cui vi si accede, mediante una rampa, da Corso Vittorio Emanuele.



## Comune di Ariano Irpino (AV) - Foglio 79 part. 3608 sub 2

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito da quattro piani, due seminterrati oggetto della presente stima e due fuori terra di altra proprietà. Relativamente ai soli due livelli seminterrati risulta strutturalmente realizzato da un corpo di fabbrica principale e da un successivo ampliamento in calcestruzzo armato.



Tale unità immobiliare è ubicata al piano secondo sottostrada.



E' costituita da tre ambienti tra di loro comunicanti con accesso dall'area cortiliva. La superficie è di mq **115 circa** con altezza netta interna di mt. 3.20 circa e mt. 3.35 in quota parte.

Si presenta con rifinitura di vecchissima fattura in pessime condizioni. Gli ambienti presentano **evidenti segni di umidità** e infiltrazioni di acque meteoriche con conseguenti **ampie porzioni di intonaco distaccate**.

**2**

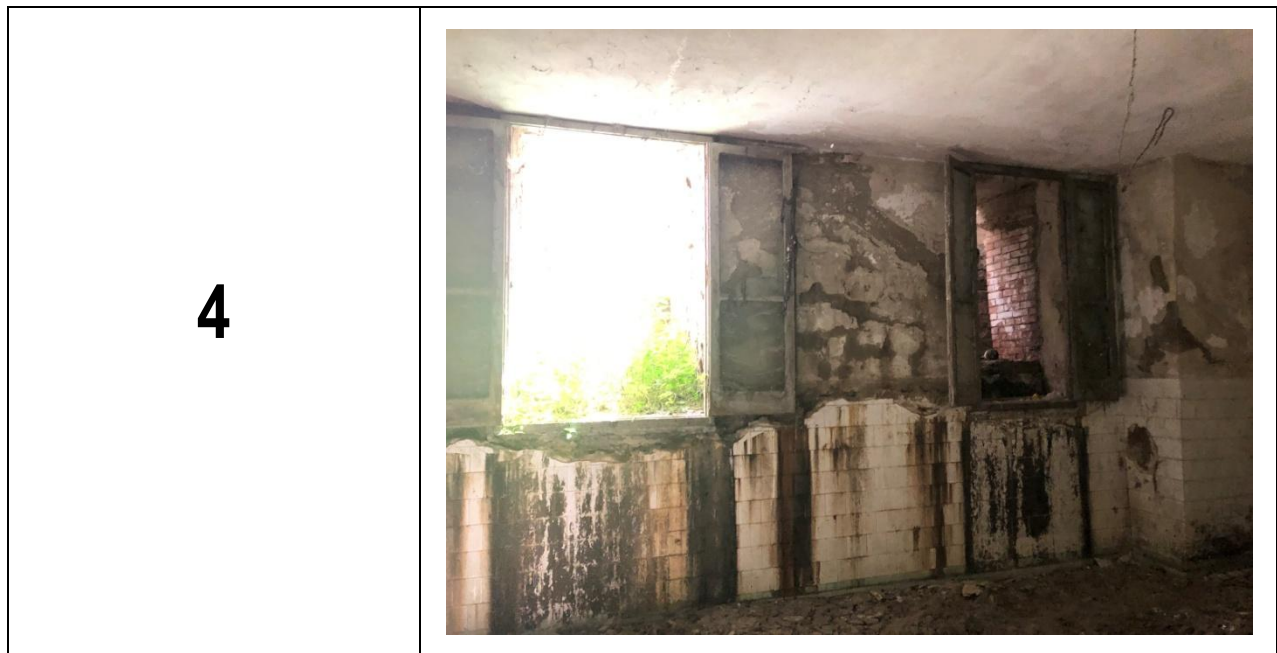


Non sono presenti pavimenti ed impianti.

**3**



Sono presenti solo alcuni serramenti ormai non più utilizzabili.



Si evidenzia diffusa presenza di vegetazione infestante oltre che di materiale di risulta.





6



7



Allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in pessime condizioni di conservazione, considerabile come bisognoso di ristrutturazione e risanamento non essendoci i requisiti minimi di salubrità e conseguentemente la possibilità di utilizzo.

### Foglio 79 part. 3608 sub 3

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo sottostrada.

E costituita da tre ambienti tra di loro comunicanti con accesso dall'area cortiliva. La superficie è di **mq 135 circa** con altezza netta interna di mt. 3.45 circa.

La pavimentazione è del tipo granigliato. Tutte le pareti presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica a tutta altezza.

**8**



**9**



**10**



Gli infissi sono del tipo in alluminio; è presente anche un infisso ligneo. Gli impianti esistenti non risultano funzionanti.

**11**



**12**



Sono presenti servizi igienici ormai inutilizzabili.

**13**



Dal primo dei tre ambienti si accede ad un locale di sgombro interrato. La superficie è pari a mq. 18 circa con altezza variabile da mt. 1.12 a mt. 2.10 circa.

**14**



**15**



Allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in pessime condizioni di conservazione, considerabile come bisognoso di ristrutturazione e risanamento interno non essendoci i requisiti minimi di salubrità e conseguentemente la possibilità di utilizzo.

Gli ambienti presentano **evidenti segni di umidità** oltre a evidenti tracce di infiltrazioni di acque meteoriche con conseguenti distacchi di intonaci e deterioramento dei solai. **Appaiono evidenti numerose e diffuse porzioni di solaio sfondellato.**

16



Da evidenziare anche in più punti il distacco di copriferro che rende visibili i fenomeni corrosivi che si sviluppano sui ferri di armatura.

17



Da evidenziare, infine, i fenomeni di dissesto statico che interessano quota parte del fabbricato. Come già precedentemente descritto, le due unità immobiliari sono state oggetto di un ampliamento in calcestruzzo armato. Da una valutazione visiva tale ampliamento appariva oltre che fatiscente non idoneo staticamente data la presenza di evidenti **fenomeni di dissesto statico**, in particolare **fenomeni di rotazione** del piano fondale, probabilmente dovuto a **cedimenti differenziali del piano di fondazione**, con conseguente incremento del distacco del corpo aggiunto dal nucleo originario.

18



19



Foglio 57 part. 492 sub 2



Trattasi di una **struttura** realizzata in maniera artigianale con pilastri in ferro a sezione circolare e capriate in legno. Le chiusure perimetrali, non a tutta altezza sono realizzate con assi in legno. La copertura è costituita da lamiera metalliche. All'interno vi si accede tramite serrande in ferro.

20





21



22



E' presente una pavimentazione in battuto di cemento. Non sono presenti impianti. La superficie è pari a mq 160 circa e l'altezza varia da un minimo di mt. 3.40 circa a un massimo di mt. 6.10 circa.

Il bene, da una valutazione visiva risulta fatiscente e non idoneo staticamente.

23



24



Foglio 57 part. 492 sub 3 e 4



Trattasi di una **baracca** che si sviluppa su due livelli, realizzata artigianalmente con **pali in legno** di castagno scortecciato grezzo, a sezione circolare. La superficie è pari a mq. 70 circa con un'altezza interna, per il piano terra, variabile da mt. 3.40 a mt. 4.70 e per il piano seminterrato pari a mt. 2.60 circa.

25



La copertura è del tipo a falde inclinate con sovrastanti pannelli in lamiera grecata. Le chiusure perimetrali, presenti attualmente solo in parte, sono realizzati con lamiere metalliche.

26



Risulta in stato di abbandono; il piano di calpestio, presente solo limitatamente ad alcune zone è costituito da un assito ligneo ormai dissesato e degradato. **Non sono presenti impianti.** Il bene, da una valutazione visiva risulta fatiscente e non idoneo staticamente.

27



28



29



## Foglio 57 part. 408 sub 2

Trattasi di un **locale deposito** ad un solo livello posto adiacenza e comunicante con il locale deposito di cui al Fol. 57 part. 492 sub 3 e 4.



30



La struttura portante è costituita da pilastri in profilati di acciaio collegati tra di loro mediante travi principali IPE e travi secondarie composte da profilati in acciaio a sezione rettangolare. La struttura inclinata a sostegno della copertura è composta da profilati in acciaio e arcarecci a sezione rettangolare. La copertura è a due falde con sovrastanti pannelli in lamiera grecata. I parziali tamponamenti perimetrali (su tre lati) sono in muratura. La pavimentazione è del tipo in battuto di cemento al grezzo. Non sono presenti impianti e finiture.

31



32



La superficie è pari a mq. 30 circa con un'altezza interna variabile da mt. 3.40 a mt. 4.70.

### Foglio 57 part. 408 sub 3

Trattasi di un locale deposito posto adiacenza con il bene di cui al Fol. 57 part. 408 sub 2.



La struttura portante in muratura. La copertura è del tipo a falde inclinate con struttura in acciaio e sovrastanti pannelli in lamiera grecata.

33





La superficie è pari a mq. 33 circa con un'altezza interna pari mt. 2.70.

**34**



E' presente una pavimentazione in monocottura, rivestimenti e un bagno di servizio. Gli infissi sono in alluminio e la porta di ingresso in ferro. Le opere di finitura sono carenti di manutenzione E presente la seguente dotazione impiantistica di vecchia fattura:

- *Impianto elettrico;*
- *Impianto idrico – sanitario.*

**35**



## Area esterna

L'area esterna di pertinenza ai beni risulta in parte asfaltata e in parte cementata.

36



37



**38**



**39**



## Foglio 57 part 472 – 473 – 476 - Terreni

I terreni di cui al Foglio 57, particelle 472, 473 e 476 sono ubicati a valle dei beni innanzi descritti e si estendono fino al Fosso Concoline, con un andamento fortemente acclive.



40

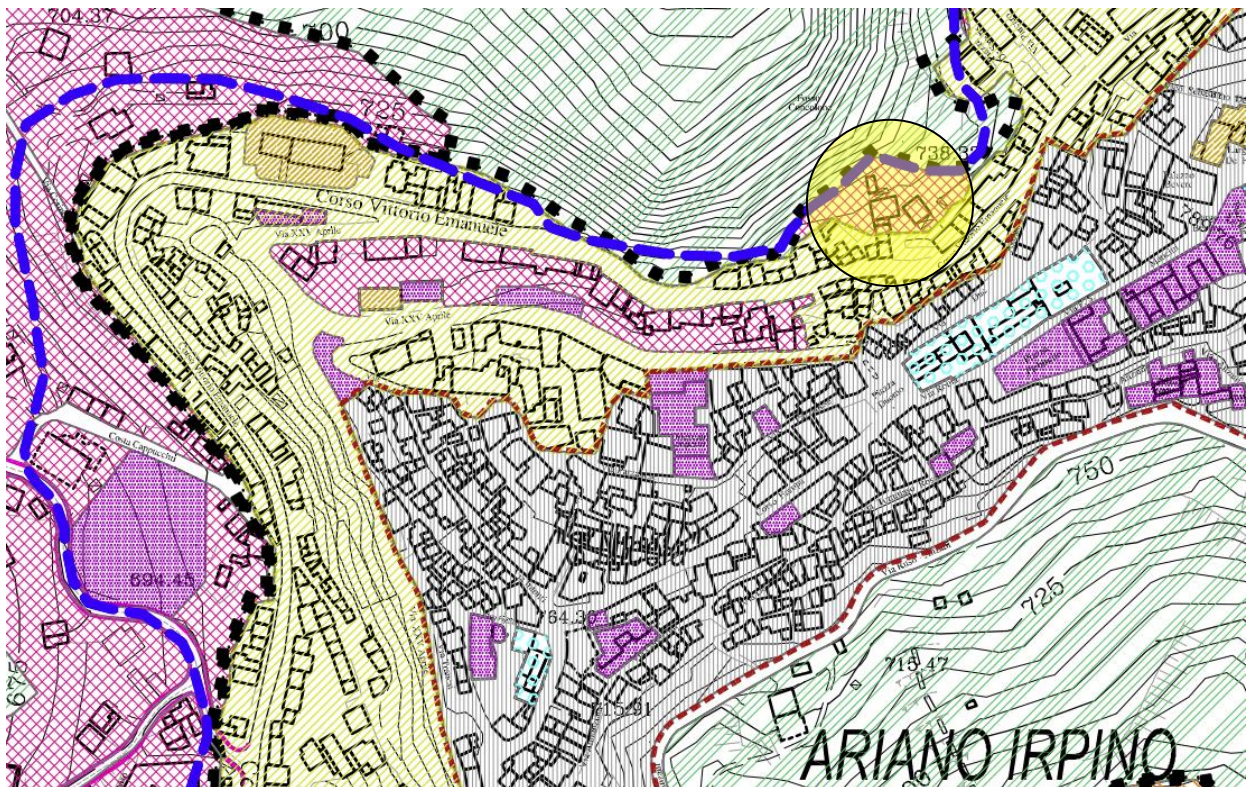


41

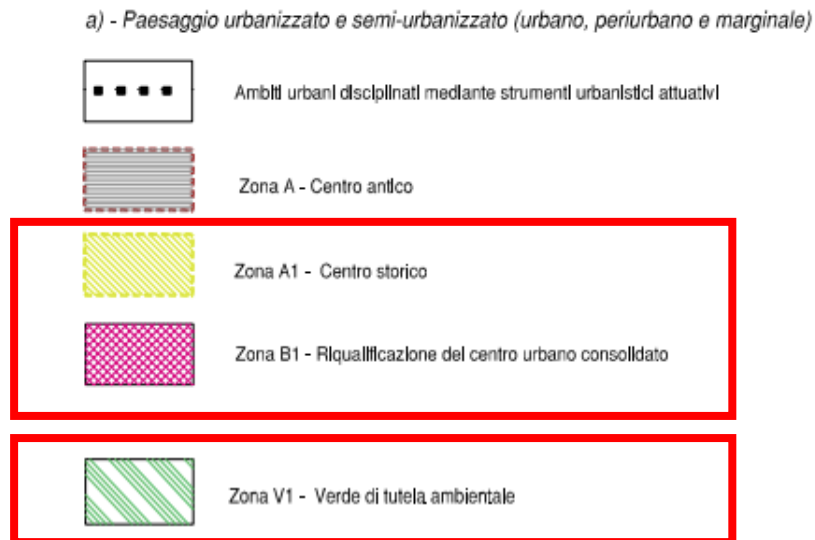


#### 4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

I beni oggetto di stima, come rilevabile dallo strumento urbanistico vigente, di cui si riporta lo stralcio, sono ubicati, in Zona A1, Zona B1 e zona V1.



PUC del comune di Ariano Irpino: Stralcio zonizzazione



PUC del comune di Ariano Irpino: Stralcio legenda

Si riporta di seguito lo stralcio delle NTA di cui al PUC vigente.

#### **ART. 11**

##### **ZONA A1 - CENTRO STORICO**

Tale Zona comprende l'insediamento storico sviluppatosi a valle del centro antico, prevalentemente lungo Corso Vittorio Emanuele, ed è caratterizzata da particolare interesse storico-ambientale e dalla presenza di edifici e di elementi architettonici di pregio.

Obiettivi del Piano sono: la riqualificazione dell'ambiente costruito, il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici degradati, la valorizzazione degli elementi storico architettonici, il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, la qualificazione funzionale delle attività insediate.

#### **ART. 12**

##### **ZONA B1 – RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO URBANO CONSOLIDATO**

La Zona "B1" riguarda il tessuto urbano consolidato per il quale si prevede la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica e il completamento.

Obiettivi del PUC sono: il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la salvaguardia degli immobili di interesse storico-architettonico, la riqualificazione degli spazi pubblici, la regolarizzazione e l'omogeneizzazione delle cortine edilizie, il mantenimento dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono il tessuto edificato originario.

L'attuazione degli interventi avviene con le modalità di cui al precedente art.9.

#### **ART. 22\***

##### **ZONA V1 – VERDE DI TUTELA AMBIENTALE**

Tale Zona riguarda aree private nelle quali non è consentita la nuova edificazione, al fine di realizzare zone di rispetto ambientale e di tutela dell'abitato, anche in relazione alle condizioni idrogeomorfologiche dei suoli.

Sono comunque consentite sistemazioni esterne che non implicino l'edificazione di nuovi volumi e non comportino un aggravio significativo dei pesi urbanistici.

## 5. VERIFICA URBANISTICO - CATASTALE

### 5.1 Verifica edilizia e urbanistica

A seguito di formale richiesta del precedente CTU ing. Rocco Orlando, il Comune di Ariano Irpino con nota prot. 2821 del 21.09.2010 comunicava che: **“agli atti del Comune non sono stati rinvenuti titoli abilitativi (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Denunce di inizio attività, Autorizzazioni edilizie) in ditta (Allegato 4),**

In data **03.07.2023**, il sottoscritto inoltra al Comune di Ariano, a mezzo PEC, formale richiesta per il rilascio dei titoli autorizzati in capo a \_\_\_\_\_, dante causa di \_\_\_\_\_ e documentazione attestante la classificazione urbanistica (**Allegato 5**).

In data 03.07.2023, il sottoscritto sollecitava, a mezzo PEC, il Comune di Ariano, a riscontrare la richiesta effettuata (**Allegato 6**).

In data **11 10.2023**, il Comune di Ariano Irpino (AV), a mezzo PEC, inviava la documentazione di seguito elencata (**Allegato 7**):

- nota prot. 00 24017/2023 del 11.10.2023 con la quale comunicava allo scrivente che **“agli atti dell'ufficio non risultano presenti titoli abilitativi relativi ai nominativi indicati nell'istanza”**;
- stralcio del PUC della zona interessata.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ariano Irpino, nota prot. 00 24017/2023 del 11.10.2023 gli immobili in oggetto risultano privi di titoli autorizzativi in quanto **“agli atti dell'ufficio non risultano presenti titoli abilitativi relativi ai nominativi indicati nell'istanza”**.

### 5.2 Verifica catastale

Dal confronto tra gli elaborati grafici di rilievo (**Allegato 8**) e la documentazione acquisita presso l'Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio di Benevento risultano differenti altezze le planimetrie relative ai locali di cui al Fol. 57 part. 492 sub 2, 3 e 4 e part. 408 sub 2.

**Lo stralcio del foglio di mappa non è invece conforme all'attuale stato dei luoghi.**

Inoltre, a giudizio dello scrivente le categorie catastali non risultano adeguate in quanto tali i beni risultano catastalmente classificati come categoria **C/2** (magazzini e locali di deposito) pur trattandosi di beni privi di finiture, in evidente stato di degrado e abbandono e in condizioni statiche non idonee.

## 6. VERIFICA PRESSO GLI UFFICI DELL'ARCHIVIO NOTARILE.

In data **06.12.2023**, il sottoscritto inoltrava, a mezzo PEC, all'Archivio Notarile di Avellino, formale richiesta per il rilascio di copia autentica su supporto informatico dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio GORRUSO ANGELO, in data 01/04/2000, n. rep. 57660 (**Allegato 9**) relativo alle unità immobiliari **non oggetto di stima** ma facenti parte del fabbricato ove sono ubicati i beni oggetto di stima.

In data **18.12.2023**, l'Archivio Notarile, inviava allo scrivente copia dell'atto notarile richiesto (**Allegato 10**):  
Con tale atto i sigg. ri \_\_\_\_\_ vendono le seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato urbano sito in Ariano Irpino al Corso Vittorio Emanuele:

- *“locale al piano terra ... particella 3608/6 ...”;*
- *Appartamento al primo piano ... particella 3608/5...”*

Da tale atto, si evince che:

- *“Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto è costituito da una porzione di vecchissima costruzione ..... la metà della vecchia porzione di fabbricato è pervenuta al signor \_\_\_\_\_ con atto per notar Luigi D'Agostino di Ariano Irpino in data 2 novembre 1947, .... L'altra metà della sola vecchia porzione di fabbricato è pervenuta allo stesso \_\_\_\_\_ con l'atto per notar Nicola Moscatelli di Ariano Irpino in data 28 ottobre 1952 ...”;*
- *“il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari alienate è stato costruito, ristrutturato e ampliato anteriormente al 1° settembre 1967”;*

e pertanto anche i beni oggetto di stima, individuati al Fol. 79, part. 3608 sub 2 e 3, sono da ritenersi realizzati ante 67.

## 7. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Tra il **2008** e il **2009** avviene il primo calo importante del mercato immobiliare soprattutto per la stretta creditizia, con la conseguenza che i potenziali acquirenti non riescono più ad accedere al credito.

Si registrano riduzioni anche del 15% rispetto all'anno precedente.

**A partire dal 2011** situazione economica del Paese lancia segnali negativi, la disoccupazione sale, la fiducia di imprese e consumatori diminuisce, il mercato del credito vede nuovamente un forte calo delle erogazioni che si trasferisce sul mercato immobiliare che vede ancora prezzi e transazioni in diminuzione.

**Nel 2012** si registra la contrazione dei prezzi più importante e nel **2013** si raggiunge il picco minimo di transazioni.

Tra il 2014 e il 2015 la domanda sale ma i prezzi ancora non salgono. Nel 2016 i volumi di compravendita aumentano ma i prezzi rimangono ancora stabili verso il basso.



**Trascinati in un trend negativo anche i successivi anni 2014, 2015 e 2016** con un ribasso dei valori con percentuali costanti.

Dal 2017 e fino agli anni 2020, causa pandemia ancora registravo lievi ribassi. Solo a partire dal 2022 si registrano lievi aumenti.

## 8. CRITERIO DI STIMA

Il valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima, è stato determinato con riferimento alle quotazioni immobiliari (Valori OMI), ai prezzi di mercato rilevati per beni simili e sulla scorta di esperienze personali,

Tali quotazioni vengono successivamente analizzate alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima che sono capaci di influenzarne il valore, (tipologia, criteri costruttivi, stato di conservazione ecc).

## 9. VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto ha proceduto alla stima dei soli beni di cui alla particella **3608 sub 2 e 3**, in quanto, pur trattandosi di beni per i quali non sono presenti titoli autorizzativi, come specificato al punto 6, da atto di compravendita reperito si evince che trattasi di *“fabbricato di vecchissima costruzione”* e che *“il fabbricato è stato costruito, ristrutturato e ampliato anteriormente al 1° settembre 1967”*. Si precisa che tale stima esclude l'ampliamento del fabbricato, a giudizio del sottoscritto non idoneo staticamente e per il quale si ritiene opportuno procedere alla demolizione.

Per quanto attiene gli altri beni, individuati alle particella **492 sub 2, 492 sub 3 e 4 e 408 sub 2 e 3**, considerata la mancanza di titoli autorizzativi e l'obbligo della conformità alle attuali Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018) e visto lo stato di degrado e dissesto in cui versano, occorre procedere alla demolizione.

Tutti i costi necessari alla demolizione sono stati decurtati dalla stima commerciale dei beni.

La banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per la Fascia/zona Semicentrale/Cardito – Corso Vitt. Emanuele, codice di zona C3, Microzona catastale n. 0, Destinazione commerciale - Magazzini, Stato conservativo NORMALE, indica valori variabili da **€/mq. 540** ad **€/mq. 690**.

Il sottoscritto, sulla base dei suddetti valori, effettuati i necessari sopralluoghi, esperite le necessarie indagini, ha determinato per le unità immobiliari (comprehensive di corte) un valore medio di mercato pari ad **€ 615,00 €/mq.**

Il parametro della valutazione è il valore a mq di superficie commerciale, dove per superficie commerciale si intende la superficie al lordo delle pareti interne ed esterne (metà spessore per le pareti confinanti) aumentata della superficie lorda di accessori e pertinenze, “ragguagliata” con coefficienti da fissare in base al singolo caso.

La **superficie commerciale** complessiva è stata calcolata secondo i criteri riportati nella norma UNI 10750 utilizzata nella pratica estimativa.

I coefficienti di merito utilizzati come riferimento, in base alla **L. 392/78**, sono stati i seguenti:

- (V) *Vetustà*                      0.70
- (C) *Conservazione*            0.80      *Mediocre*
- 0.60      *Scadente*

Relativamente ai terreni, il sottoscritto ha determinato il valore sulla base dei **valori Fondiari Medi Unitari** aggiornati per l'anno 2022, di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590 pubblicata sul **Bollettino Ufficiale della Regione Campania** e di seguito riportato:

- *Seminativo: 7.787,83 €/ha*
- *Incolto produttivo: 2.192,70 €/ha*

Pertanto, per i beni in oggetto, si avranno i valori di stima come di seguito specificato:

Identificativo catastale			Destinazione Qualità	Superficie	Valore di rif. €/mq	Coeff		Valore €/mq	Valore €
Fol	part	sub				V	C		
<b>FABBRICATI</b>									
79	3608	2	Magazzino/Dep	92,00	615,00	0,7	0,5	215,25	19 803,00
79	3608	3	Magazzino/Dep	126,00	615,00	0,7	0,6	258,30	32 545,80
<b>A detrarre costi per demolizione parziale part. 3608</b>									<b>16 600,00</b>
<b>A detrarre costi per demolizione part. 492 sub. 2, 3 e 4 - part 408 sub 2 e 3.</b>									
<b>TERRENI</b>									
57	472		Incolto	906,00	2,19				1 984,14
57	473		Incolto	4,00	2,19				8,76
57	476		Seminativo	54,00	7,78				420,12
<b>TOTALE</b>									<b>38 161,82</b>

## CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, il sottoscritto determina per i beni oggetto di incarico, i seguenti valori di mercato:

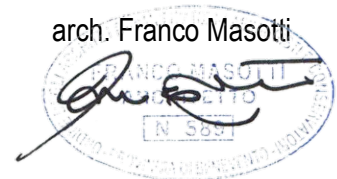
Ubicazione	Identificativo catastale			Destinazione Qualità	Superficie	Valore €
	Fol	part	sub			
<b>FABBRICATI</b>						
Comune di Ariano Irpino (AV) Corso Vittorio Emanuele	79	3608	2	Magazzino/Deposito comprensivo di corte	92,00	
	79	3608	3	Magazzino/Deposito comprensivo di corte	126,00	
<b>TERRENI</b>						
Comune di Ariano Irpino (AV) Località Fosso Concoline	57	472		Incolto	906,00	
	57	473		Incolto	4,00	
	57	476		Seminativo	54,00	
<b>TOTALE</b>						<b>38 161,82</b>

Ringraziando la SV per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la propria relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Benevento, 15 gennaio 2024

Il CTU

arch. Franco Masotti



## ALLEGATI

<b>Allegato 1</b>	<i>Incarico</i>
<b>Allegato 2</b>	<i>Rettifica elenco beni</i>
<b>Allegato 3</b>	<i>Documentazione catastale</i>
<b>Allegato 4</b>	<i>Richiesta Comune Ariano precedente CTU – ing. Rocco Orlando</i>
<b>Allegato 5</b>	<i>Richiesta Comune Ariano</i>
<b>Allegato 6</b>	<i>Sollecito richiesta Comune Ariano</i>
<b>Allegato 7</b>	<i>Riscontro Comune di Ariano Irpino</i>
<b>Allegato 8</b>	<i>Elaborati grafici di rilievo</i>
<b>Allegato 9</b>	<i>Richiesta Archivio Notarile di Avellino</i>
<b>Allegato 10</b>	<i>Riscontro Archivio Notarile di Avellino – Copia atto</i>