

TRIBUNALE DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE
NRG 124/2024

ISEO SPV S.R.L.
Contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULANZA TECNICA

GE. DOTT. DE VINCENTIS ASTIANATTE

Non è stata inviata copia ai debitori in quanto non reperibili.

L'esperto stimatore
arch. Ciro Romeo

arch. Ciro Romeo Studio tecnico alla Via Tranesi, 24 - 83031 Ariano Irpino (AV)
tel. 0825/872844 - 335345422- E_Mail: ciroromeo@libero.it - PEC: ciro.romeo@archiworldpec.it

INDICE

| | |
|---------------------------------|----|
| INCARICO | 3 |
| CONTROLLO PRELIMINARE | 4 |
| RISPOSTA AI QUESITI | 5 |
| CONCLUSIONI | 13 |
| ELENCO ALLEGATI | 12 |
| SCHEDA SINTETICA | 13 |
| RICEVUTE VARIE | 14 |
| SPESE VIVE | 15 |
| SPECIFICA DI SPESE E COMPETENZE | 16 |

TRIBUNALE DI AVELLINO

G.E. DOTT. ASTANIATTE DE VINCENTIS

OGGETTO: **ESECUZIONE IMMOBILIARE NRG 124/2024**

ISEO SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENTE TECNICA

INCARICO:

Il sottoscritto arch. Ciro Romeo con studio ad Ariano Irpino in Via Tranesi, 24 nominato Esperto Stimatore in data 19.01.2025 per l'espletamento dell'incarico di stima immobiliare in oggetto notificatogli in data 21.01.2025.

In data 22.01.2025 ha depositato sul fascicolo telematico della procedura accettazione incarico/ giuramento (V. allegato n. 0)

E' stato disposto di effettuare la stima dei beni pignorati al Signor XXXXXXXXXX nato a Sarno XXXXXXXXXXXXXXX per una quota di diritto pari a 1/2 e alla Signora XXXXXXXXXXXXXXX per una quota di diritto pari a 1/2 sui beni pignorati dalla Iseo SPV S.R.L. avente sede legale in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri I. C.F. 05045600268.

I beni pignorati consistono come riportato nell'atto di pignoramento trascritto in Avellino con il n. 18370 del 13.12.2024 presso l'Agenzia Entrate ufficio provinciale di Avellino – territorio, registro generale n. 21666 e depositati in atti (V. allegato n.1) Atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione del 13.12.2024).

- Unità immobiliare per quota pari a 1/2 sita in 83050 San Mango sul Calore (AV), Contrada Verzari piano T – I piano e censita al catasto **Fabbricati di detto Comune al Foglio 4, particella 1257 sub 3**, categoria A/4 , classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 112 mq., rendita euro 139,44;
- Terreno per quota pari a 1/2 sito in 83050 San mango sul Calore (AV) e censito al Catasto **Terreno di detto Comune al Foglio 4, particella 176**, qualità Seminativo/arborato 2, superficie mq. 365, reddito dominicale euro 1,32 – reddito agrario euro 0,85.

Lo svolgimento delle operazioni peritali hanno avuto inizio come disposte dal nominato Custode giudiziario Dott. Scalia Giuseppe in data 05.05.2025 (V. allegato n. 2) Comunicazione Custode per inizio operazioni peritali + verbale di sopralluogo) Al sopralluogo oltre al sottoscritto ed al Custode erano presenti i Signori Russo Alessandro poliziotto Municipale del Comune di San Mango sul Calore ed il Signor Franco Zarrella Fabbro.

CONTROLLO PRELIMINARE:

Il creditore procedente ha optato sia per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR-II, sia per il deposito della certificazione notarile.

Nella certificazione notarile in oggetto è riportato pignoramento immobiliare trascritto il 13.12.2024 al numero 18370 di formalità.

Nell'elenco immobili ricadenti nel Comune di San Manco sul Calore in C.da Verzari per quanto riguarda il:

Catasto Fabbricati:

al Fg. 4 p.la 1257 sub 3; piano Terra e I Piano, categoria catastale A/4 classe 2, di vani 4,5 , rendita catastale di euro 139,44 (V. allegato n. 3):

Catasto terreni:

al Fg. 4 p.la 176; Seminativo/arborato, classe 2, mq. 365, R.D. euro 1,32, R.A. euro 0,85:

Precisazioni catastali:

L'unità immobiliare Fabbricato in corso di ricerca deriva, in seguito a denuncia di variazione per fusione – VSI- VAR. destinazione d'uso n. 2458 del 05.03.2009, dalla soppressione del fg. 4 p.la 1257 sub 1 e 2. (V. allegato n. 3)

Provenienza ventennale:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Baldari Leonardo, Notaio in Montella (AV), del 10.06.2009 rep. 41569/15932, trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino il 17.06.2009 al n. 10024 di formalità;
favore: XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni;
contro: MIDA HOUSE COSTRUZIONI SAS DI MICHELANGELO COLONNA & C. (C:F: 05588361211) con sede in Quarto (NA), per la piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Baldari
- Leonardo, Notaio in Montella (AV) del 10.07.2008 rep. 40277/15048, trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino il 31.07.2008 al n. 13665 di formalità;
favore: MIDA HOUSE COSTRUZIONI SAS DI MICHELANGELO COLONNA & C. (CF 05588361211) con sede in Quarto (NA), per la piena proprietà;
contro: Pellegrino Pasquale nato a Napoli il 04.02.1961, per la piena proprietà.
- Originariamente di proprietà di: Pellegrino Pasquale nato a Napoli il 04.02.1961 per la piena proprietà, per essere ad esso pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Romano Laura, Notaio in Lioni (AV), del 28.05.2004 rep.

40215/17301, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Avellino il 15.06.2004 al n. 8330 di formalità.

- **Dichiarazione del Notaio**

Il Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, Dichiaro in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di XXXXXXXXXXXX, per 1/2 della piena proprietà e di XXXXXXXXXXXX, per 1/2 della piena proprietà e che a tutto il 18.12.2024 risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 1488 del 17.06.2009 favore:** Banca 24 – 7 SPA, con sede in Bergamo, (domicilio ipotecario eletto: Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n. 8) e **contro:** XXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per euro 182.000,00 di cui 91.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 45 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Baldari Leonardo, Notaio in Montella (AV) in data 10.06.2009 rep. 41570/15933.

- **Pignoramento immobiliare n. 18370 del 13.12.2024**

favore: ISEO SPV SRL, con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: VIBES SRL per Avv. Fabio Tavarelli per Dovalue SPA, Perugia, Via G.B. Pontani n. 14) e

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Nocera Inferiore, in data 25.11.2024 rep. 4887.

(V. allegato n. 4)

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, acquisizione effettuata dal sottoscritto per entrambi. Viene riportato nello stesso che XXXXXXXXXXXX è coniugato con XXXXXXXXXXXX. Inoltre il sottoscritto ha acquisito presso il Comune di Sarno (SA) ufficio anagrafe, l'estratto dell'atto di matrimonio privo di annotazioni a margine (V. allegato n. 5)

Alla data di acquisto dei beni staggiti, gli esecutati erano già in regime di comunione legale, il pignoramento come risulta agli atti è stato notificato ad entrambi i debitori.

RISPOSTA QUESITO N. I

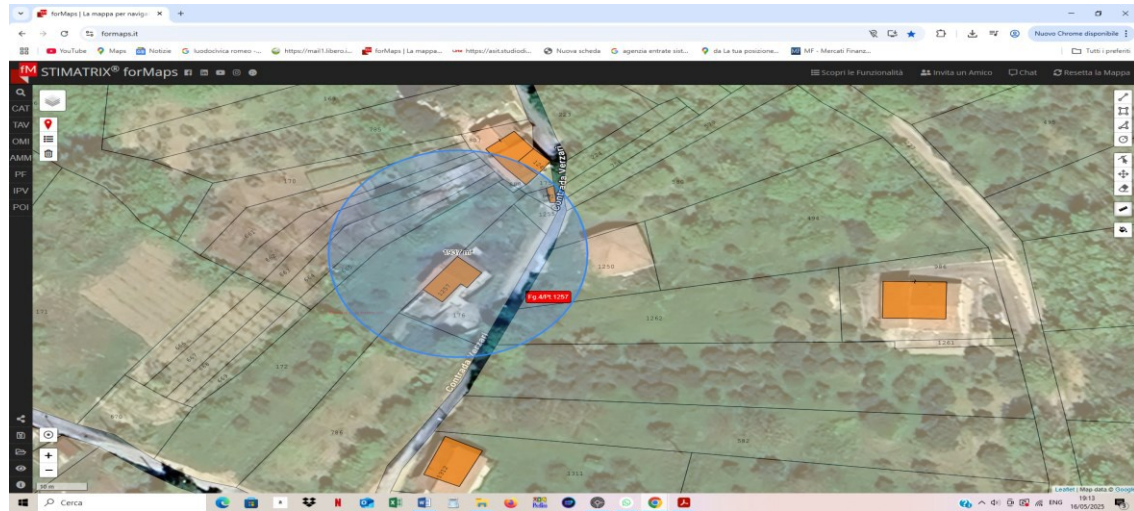
I diritti reali dei beni staggiti sono in quota 1/2 ognuno per i coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX e questi consistono in:

Fabbricato: nel comune di San Mango sul Calore, Fg. 4 p.lla 1257 sub 3 categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 112 mq. rendita euro 139,44;

Terreno: nel comune di San Mango sul Calore, fg. 4 p.lla 176, qualità seminativo/arborato 2, superficie mq. 365, reddito dominicale € 1,32 – reddito agrario euro 0,85.

I dati indicati nell'atto di pignoramento non sono diversi da quelli riportati al catasto alla data del pignoramento.

Dalla sovrapposizione satellitare con la mappa catastale, è emersa l'esatta individuazione dei beni staggiti. (V. allegato n. 6)



Lotto unico, i beni oggetto di stima attigui fra di loro, confinano a nord con terreno fg. 4 p.lla 172, a sud con strada vicinale "Verzari", ad ovest con terreno fg. 4 p.lla 786.

RISPOSTA QUESITO N. 2

LOTTO UNICO

COMUNE DI SAN MANGO SUL CALORE (AV)

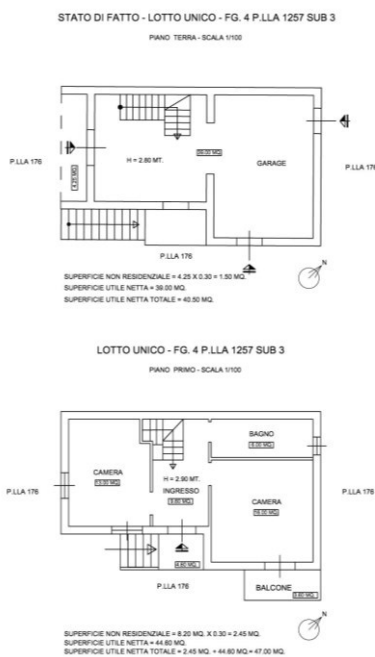
BENI INTESTATI A XXXXXXXXXXXX CON DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/2 E
XXXXXXXXXXXXX CON DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/2.

FABBRICATO FG. 4 P.LLA 1257 SUB 3 – C.DA VERZARI SNC, PIANO T – I,
CATEGORIA A/4, CLASSE 2, CONSISTENZA 4.5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE
TOTALE 112 MQ. ESCLUSE AREE SCOPERTE 111 MQ. RENDITA CATASTALE 139,44
EURO.

TERRENO FG. 4 P.LLA 176 – C.DA VERZARI, QUALITA' CLASSE SEMINATIVO
ARBORATO CLASSE 2, SUPERFICIE 365 MQ., REDDITO DOMINICALE € 1,64
REDDITO AGRARIO 0,85 EURO.

- Fabbricato al fg. 4 p.lla 1257 sub 3 in C.da Verzari nel comune di San Mango sul calore:
Il fabbricato ha struttura portante in C.A. si sviluppa su dei livelli entrambi fuori terra e dista a circa 4 km. dal centro storico del piccolo comune irpino. Per raggiungerlo è necessario percorrere strade comunali caratterizzate da salite e discese considerato che il territorio comunale di San Mango sul Calore è collinare, ricade secondo il vigente strumento urbanistico in zona agricola semplice "E" (vedi allegato n. 7).

Al primo piano del fabbricato si accede passando sulla particella terreno 176 del fg. 4 (stessa ditta pure oggetto di pignoramento) per poi percorrere una gradinata composta da 5 gradini, un piccolo ballatoio dà accesso all'abitazione su due livelli comunicanti tra loro da scala interna in muratura. L'abitazione si compone di piccolo ingresso con sulla sinistra una camera ed un bagno a seguire, sulla sinistra dell'ingresso altra camera. Di fronte il portone di ingresso sul lato opposto, insiste una scala in muratura a forma di elle che porta al piano terra dove ci sono due ambienti comunicanti uno dei quali destinato a cucina. Altro accesso avviene da tre porte su tre lati diversi (tranne il lato confinante direttamente con la p.lla 172 del fg. 4) permettono l'ingresso al piano terra dalla particella di terreno fg. 4 p.lla 176. (V. allegato n. 8)



Il contesto in cui si trova il bene immobile staggito è quello agricolo non ci sono servizi di nessun genere. Altri fabbricati sono presenti nella zona più o meno con le stesse caratteristiche.

Non ci sono dotazioni condominiali, non ci sono posti auto, l'altezza utile al piano terra è di 2.80 mt, al piano primo è di 2.90 mt., la superficie netta al piano primo è di mq. 47,00, al piano terra di mq. 40,50. Le condizioni di manutenzione sono quelle di un fabbricato in stato di abbandono da diversi anni e non ancora ultimato per quanto riguarda gli impianti elettrico e idrico. Umidità di risalita sulle murature perimetrali a partire dalla pavimentazione sono ben visibili al piano terra, al piano primo gli ambienti sono risultati asciutti e privi di fenomeni di umidità. (V. allegato n. 9)

Agli atti non è risultato nessun attestato di prestazione energetico (APE), pertanto per la sua elaborazione il sottoscritto reputa congruo calcolare una spesa di €

500,00.

- Terreno al fg. 4 p.lla 176 confina direttamente sul lato est con la strada interpodereale o vicinale "Verzari" tramite cancello in ferro, dando accesso come detto poc'anzi al fabbricato attiguo p.lla 1257. Su tale particella di terreno sono stati realizzati muri di contenimento per reggere il terreno e una scala in c.a. esterna che porta al piano terra del fabbricato. La superficie creata sottoposta al livello stradale è a servizio del piano terra del fabbricato. Anche qui considerato lo stato di abbandono, erbacce e piccoli arbusti infestano il terreno. Un barbecue in muratura è posizionato in un angolo del recinto, parte recintato in muratura con sovrastante staccionata in legno, parte con rete e paletti in ferro.

- La superficie di tale terreno è pari a mq. 365. (V. allegato n. 9).



Vista esterna del fabbricato con terreno limitrofo fg. 4 p.lla 176 a servizio del fabbricato



Vista interno P.T. terra fg. 4 p.la 1257 sub 3



Vista interno 1°P. fg. 4 p.la 1257 sub 3

Secondo quanto attestato dal comune di San Mango sul Calore, il terreno ricade in zona “E” agricola semplice (V. allegato n. 10)

RISPOSTA QUESITO N. 3

La storia catastale del bene immobile fabbricato, riporta che il fabbricato non ha subito variazioni nel tempo anche rispetto alla particella di terreno sul quale è stato costruito.

Anche i dati riportati nell’atto di pignoramento, nella trascrizione e nei dati catastali presentano l’esatta rispondenza.

Sono risultate invece difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale del piano terra del fabbricato.

Sovrapponendo le due planimetrie riferite al piano terra quella catastale a quella dello stato di fatto, si nota che sul lato sx della planimetria catastale non è stato riportato il porticato. Tutto il resto compreso le planimetrie del piano primo, combaciano perfettamente.

I costi da quantificare non saranno per tale difformità riscontrata, ma per l'aggiornamento catastale dettato dall'abuso edilizio non sanabile riguardante la chiusura del porticato sul lato sx del piano terra.



Prima di effettuare l'aggiornamento catastale del fabbricato, propedeuticamente bisognerà presentare presso il comune di San Mango sul Calore istanza per demolizione del vano sul lato sx del piano terra e la scala interna in muratura, di collegamento tra i due piani in quanto opere abusive e non sanabili. Oltre ciò anche il vano al piano terra accatastato come cucina dovrà essere aggiornato a vano garage, il tutto come le ultime autorizzazioni "Progetto 1° e 2° Integrazione" depositate al comune in data 20.07.1984 e 14.11.1984.

Al piano superiore sarà eliminata la scala con la chiusura del vuoto venutosi a creare.

La quantificazione dei costi per quanto riguarda la parte edilizia sarà pari a:

€ 2.000,00 onnicomprensivo di oneri tecnici per il deposito presso il comune di San Mango sul Calore da tecnico abilitato di S.C.I.A. per lavori di demolizione opere abusive come sopra rappresentate e modiche interne ed esterne;

€ 54,00 per diritti di segreteria da versare al Comune;

€ 2.000,00 oneri tecnici onnicomprensivi per aggiornamento catastale da depositare presso il Catasto della Provincia di Avellino, come sopra descritte + spese vive pari a 210 € da versare al catasto;

€ 7.692,40 per opere edilizie come riportate in contabilità (V. allegato n. 11);

Totale € 11.746,40.

RISPOSTA QUESITO N.4

LOTTO UNICO:

- Quota di 1/2 al Signor XXXXXXXXXXXX e 1/2 in quota alla Signora XXXXXXXXXXXX di fabbricato ubicato in San Mango sul Calore (AV) alla C.da Verzari su due livelli fuori terra, piano terra e primo piano. Confina a nord con p.la terreno fg. 4 p.la 172, a sud con p.la 176 fg. 4 stessa ditta, ad ovest con p.la 176 fg. 4 stessa ditta, ad est con p.la 176 stessa ditta. E' contraddistinto presso il Catasto fabbricato della provincia di Avellino del comune di San Mango sul Calore al fg. 4 p.la 1257 sub 3. Si compone di 4,5 vani classe 2 categoria A/4 rendita € 139,44.

Vi è concessione edilizia n. 129 del 09.03.1985 non conforme allo stato dei luoghi. L'immobile è in parte abusivo e a parere del sottoscritto non può essere sanato secondo l'attuale strumento urbanistico vigente P.R.G. (Piano regolatore generale) in uso al Comune di San Mango sul Calore. Non risulta ordine di demolizione sulla parte abusiva. Ricade in zona agricola semplice "E".

- Quota di 1/2 al Signor XXXXXXXXXXXX e 1/2 in quota alla Signora XXXXXXXXXXXX di un terreno ubicato in San Mango sul Calore alla C.da Verzari al fg. 4 p.lla 176 pari a mq. 365 mq. superficie interamente recintata e a servizio del fabbricato fg. 4 p.lla 1257 sub 3.
- Confina a sud con strada interpoderale o vicinale Via Verzari, ad ovest con p.lla di terreno al fg. 4 p.lla 786, ad est con p.lla 80 del fg. 4, a nord con terreno fg. 4 p.lla 172.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE € 27.628,60

RISPOSTA QUESITO N. 5

Elenco immobili:

Comune di San Mango sul Calore, contrada Verzari:

Catasto fabbricati:

Fg. 4 p.lla 1257 sub 3; Piano terra e I piano, cat. A/4, cl 2, di vani 4.5, rendita di € 139,44.

Catasto terreni

Fg. 4 p.lla 176; seminativo/arborato, classe 2, mq. 365, RD 1,32 €, RA 0.85 €

Precisazioni catastali:

L'unità immobiliare in corso di ricerca deriva, in seguito a denuncia di variazione per fusione – VSI – VAR. destinazione di uso n. 2458 del 05.03.2009, dalla soppressione del fg. 4 p.lla 1257 sub 1 e 2.

Atto notarile di Compravendita a rogito Dott. Baldari Leonardo, Notaio in Montella (AV), del 10.06.2009 rep. 41569/15932, trascritto presso l'Agenzia del territorio- servizio di pubblicità Immobiliare di Avellino il 17.06.2009 al n. 10024 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni; **contro:** Mida house costruzioni sas di Michelangelo Colonna &C. con sede in Quarto (NA), per la piena proprietà.

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Baldari Leonardo, Notaio in Montella (AV), del 10.07.2008 rep. 40277/15048, trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Avellino il 31.07.2008 al n. 13665 di formalità; **favore:** Mida House Costruzioni sas di Michelangelo Colonna &C. con sede in Quarto (NA), per la piena proprietà; **contro:** Pellegrino Pasquale nato a Napoli il 04.02.1961, per la piena proprietà.

- Originariamente di proprietà di: Pellegrino Pasquale nato a Napoli il 04.02.1961, per la piena proprietà, per essere ad esso pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di

compravendita a rogito Dott.ssa Romano Laura, Notaio in Lioni (AV), del 28.05.2004 rep. 40215/17301, trascritto presso l'Agenzia del territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Avellino il 15.06.2004 al n. 8330 di formalità.

Acquisizione dell'atto di acquisto del bene in favore dei soggetti eseguiti (V. allegato n. 12).

RISPOSTA QUESITO N.6

Come riportato nella risposta del quesito n. 3, il bene fabbricato al fg. 4 p.la 1257sub 3 non è regolare sotto il profilo edilizio. Rispetto al progetto assentito, in fase di sopralluogo sono emerse diverse difformità al piano terra quali:

la chiusura del porticato al piano terra;

la realizzazione sul lato est di una porta invece di una finestra al piano terra;

il restringimento di una porta sul lato sud del piano terra;

la realizzazione in muratura di una scala interna a due rampe, di collegamento tra il piano terra ed il primo piano.

L'ultimazione dei lavori del fabbricato è stata presentata in data 20 febbraio 1988, con provvedimenti autorizzativi n. 129 del 09.03.195 della concessione edilizia per lavori di ricostruzione fabbricato rurale, prima integrazione alla concessione edilizia del 20.07.1984 e seconda integrazione al progetto di ricostruzione del 14.11.1984. Fabbricato ricostruito con fondi zone terremotate Legge 14 maggio 1981, n. 219, intestato alla Signora Melchionno Carmela nata a San Mango sul Calore il 19.11.1913. (V. allegato n. 13 autorizzazioni).

Essendo un fabbricato destinato ad unica unità abitativa, non ci sono spese di nessun genere, né procedimenti giudiziari sia sul fabbricato che sul terreno.

Non sono risultate difformità sotto l'aspetto urbanistico.

Di seguito viene riportata la sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto reale dei luoghi, con la planimetria di progetto assentita (V. allegato n. 14) inserite planimetrie sovrapposte.

Come detto in precedenza, secondo il vigente strumento urbanistico in uso al Comune di San Mango, non è possibile sanare gli abusi riscontrati.

Presso il comune di San Mango non sono state reperite ordinanze di demolizione sugli abusi edilizi individuati.

L'importo calcolato per l'eliminazione degli abusi è pari a € 7.692,40

RISPOSTA QUESITO N. 7

Gli immobili pignorati sono liberi e nello stato di abbandono ormai da diversi anni, da quanto accertato in fase di sopralluogo .

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate della provincia di Benevento non sono risultati a nome dei coniugi XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX contratti di locazione attivi (V. allegato n. 15).

RISPOSTA QUESITO N. 8

Da verifiche effettuate, non ci sono (oltre quelle che riguardano la seguente procedura) altre pendenze relative ai beni pignorati.

SEZIONE B:

3) Le difformità edilizie come già riportate nel quesito n. 6 sono calcolate pari a € 7.692,40. Tale costo sarà detratto dal valore di stima del fabbricato, considerato che non è stato regolarizzato in corso di procedura.

4) Le difformità catastali da regolarizzate consisteranno nell'effettuare aggiornamento catastale per un importo di € 2.000,00 per oneri tecnici omnicomprensive, ed € 210 di spese vive catastali, in totale pari ad € 2.210,00. Anche questo costo sarà detratto al valore di stima dei beni.

RISPOSTA QUESITO N.9

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

RISPOSTA QUESITO N. 10

Da verifiche effettuate non sono risultati pesi o oneri di altro tipo.

RISPOSTA QUESITO N. 11

Sui beni oggetto di pignoramento, non ci sono spese di gestione né procedimenti in corso.

RISPOSTA QUESITO N. 12

Il valore di mercato dei beni immobili staggiti è stato calcolato assegnando un valore al metro quadrato per la superficie utile rilevata. Sul valore di stima calcolato saranno sottratte quelle che sono le spese necessarie calcolate per eliminare gli abusi edilizi non sanabili come accertato ed analizzato, oltre le spese per l'APE (attestato prestazione energetica) e l'aggiornamento catastale. Inoltre sul valore di stima del bene è stato preso in considerazione lo stato di manutenzione d'uso e di possesso.

Il valore di mercato è stato ricavato da informazioni raccolte presso l'ufficio tecnico del comune di San Mango sul Calore e dai dati riportati presso l'Agenzia delle entrate della provincia di Avellino sezione OMI (osservatorio del mercato immobiliare) per beni simili al nostro e in considerazione dello stato di manutenzione.

- Fabbricato su due livelli, piano terra e primo piano riportato al fg. 4 p.lla 1257 sub 3 in c.da Verzari nel comune di San Mango sul Calore ricadente in zona agricola semplice "E", il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore di mercato pari a 460,00 €/mq. al quale sarà applicata una riduzione del 10% per lo stato manutentivo e di abbandono in cui versa, pertanto il prezzo finale sarà pari a 414,00 €/mq.

La superficie calcolata è data dalla somma della superficie utile netta + la superficie non residenziale alla quale è stato applicato un parametro pari al 30 % della superficie utile netta, per una superficie totale pari a mq. 87,50.

Piano primo + piano terra = mq. 87.50 x 414,00 €/mq. =€ 36.225,00

meno le spese di regolarizzazione totali pari a € 11.746,40

meno il costo per la redazione dell'APE pari a€ 500,00

Pertanto la stima finale del fabbricato sarà pari a:**€ 23.978,60**

- Terreno al fg. 4 p.lla 176 in C.da Verzari nel Comune di San Mango sul calore pari a 365 mq. ricadente in zona agricola semplice "E". Da informazioni raccolte presso il comune di San Mango, considerate le opere edilizie che sono state realizzate al suo interno e dallo stato di manutenzione in cui si trova, il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore di mercato pari a 10,00 €/mq.

365 mq. x 10,00/mq. = **€ 3.650,00**

CONCLUSIONI

VALORE LOTTO UNICO:

- Fabbricato piano terra + primo piano, Fg. 4 p.lla 1257 sub 3 = € 23.978,60
- Terreno fg. 4 p.lla 176 = € 3.650,00.

Valore a base d'asta del lotto: € 27.628,60

Ariano Irpino 13.06.2025

Lo stimatore
arch. Ciro Romeo