

STIMA LOTTO 1: In Montoro Inferiore, alla località Scappetone (Caliano) - **APPEZZAMENTO DI TERRENO**, originariamente esteso per are 50,40; oggi suddiviso con frazionamento dell'originaria p.la in: **FABBRICATO** di 3 livelli, al NCEU alla p.la 417, sub 2, 3 e 4, **CAPANNONE**, al NCEU alla p.la 416, **AREA SCOPERTA TRA I DUE FABBRICATI** al NCT alla p.la 415 e **PARTE RESIDUA TERRENO** al NCT alla p.la 243 - **ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO PER DIRITTI PARI A 1000 / 1000** (in ditta Aliberti Giuseppe, Mario e Saverio per 1/3 ciascuno).

1. Proprietà ed atti di provenienza

L'originaria particella, identificata al NCT al foglio 19, p.la 243 di are 50,40 è pervenuta ai falliti, sig.ri Aliberti Giuseppe, Mario e Saverio, a seguito di acquisto, per una quota pari ad 1/3 ciascuno, dalla sig.ra Pironti Vera - atto di compravendita per notar Vincenzo Giordano del 26/11/1975, rep. n. 7239, racc. n. 2650; dall'atto Giordano si evince, inoltre che il bene alienato dalla sig.ra Pironti è a lei pervenuto a seguito di successione dalla madre del Pozzo Clementina e atto di divisione per notar Francesca Giovane di Girasole del 25/10/1969 (all. 1: atto per notar Giordano del 26/11/1975).

Come indicato anche dal Curatore nella nota trasmessa al CTU il 7/11/2007, i falliti, congiuntamente, hanno realizzato sull'originaria particella 243, manufatti edilizi che, come meglio descritto in seguito, hanno comportato un sostanziale mutamento dei luoghi con relativo frazionamento della particella che risulta oggi così suddivisa:

- fabbricato di 3 livelli, al NCEU al foglio 19, p.la 417, sub 2, 3 e 4;
- capannone, al NCEU al foglio 19, p.la 416;
- area scoperta tra i due fabbricati al NCT alla p.la 415 e
- parte residua terreno al NCT alla p.la 243

Da quanto esposto, con la precisazione che il fallito Aliberti Mario è deceduto il 29/4/1993, discende che, in definitiva, ad oggi, sono da considerarsi all'attivo del Fallimento diritti sul lotto 1 pari a 1000 / 1000, derivanti, per quanto detto, dall'acquisizione da parte dei 3 fratelli falliti, per una quota pari ad 1/3 ciascuno, dell'originaria particella n. 243 al foglio 19 del Comune di Montoro I, dalla sig.ra Pironti Vera, con atto Giordano del 26/11/1975.

2. Stato di possesso

Come verificato nel corso del sopralluogo del 6/2/08, l'intera proprietà, individuata con il lotto 1, è costituita da un appezzamento di terreno (FI 19 p.la 243) con entrostante fabbricato per civile abitazione (FI 19 p.la 417 sub 2,3 e 4), capannone (FI 19 p.la 416) ed area scoperta (FI 19 p.la 415) (all. 1: rilievo fotografico del CTU); l'intera proprietà risulta nel godimento delle famiglie di Aliberti Saverio ed Aliberti Mario, quest'ultimo deceduto, per quanto detto, il 29/4/1993. In

particolare, nell'appartamento al piano rialzato abita la moglie del sig. Aliberti Mario, sig.ra Cipoletta Antonia, che vi convive insieme alla famiglia della figlia Aliberti Carmela, mentre, nell'altro appartamento al primo piano abita il sig. Aliberti Saverio, che vi convive con la moglie, sig.ra Pellecchia Immacolata (all. 0: v. di sopralluogo n. 5 del 6/2/08).

3. Identificazione catastale - visure del CTU

Dalle visure storiche eseguite dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Avellino, risulta che i beni, costituenti il lotto 1, hanno la seguente identificazione catastale (all. 1: visure catastali storiche aggiornate al 26/10/07 e 1/8/08):

FABBRICATO DI 3 LIVELLI

CATASTO FABBRICATI		Comune di MONTORO INFERIORE								
BENE	Ditta	Dritti ed oneri reali	Fl	P./ls	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	NOTE
Deposito alla via Provinciale Piano S. Pietro - piano 01	Aliberti Giuseppe	334/1000	19	417	4	C/2	1	172 mq	€ 230,96	
	Aliberti Mario	333/1000								
	Aliberti Saverio	333/1000								

CATASTO FABBRICATI		Comune di MONTORO INFERIORE								
BENE	Ditta	Dritti ed oneri reali	Fl	P./ls	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	NOTE
Appartamento alla via Provinciale Piano S. Pietro - piano 1	Aliberti Giuseppe	334/1000	19	417	2	A/2	2	7,5 vani	€ 503,36	
	Aliberti Mario	333/1000								
	Aliberti Saverio	333/1000								

CATASTO FABBRICATI		Comune di MONTORO INFERIORE								
BENE	Ditta	Dritti ed oneri reali	Fl	P./ls	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	NOTE
Appartamento alla via Provinciale Piano S. Pietro - piano 1	Aliberti Giuseppe	334/1000	19	417	3	A/2	2	7,5 vani	€ 505,55	
	Aliberti Mario	333/1000								
	Aliberti Saverio	333/1000								

CAPANNONE

CATASTO FABBRICATI		Comune di MONTORO INFERIORE								
BENE	Ditta	Dritti ed oneri reali	Fl	P./ls	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	NOTE
Capannone alla via Provinciale Piano S. Pietro - piano 1	Aliberti Giuseppe	334/1000	19	415		C/1	1	349 mq	€ 1.813,21	
	Aliberti Mario	333/1000								
	Aliberti Saverio	333/1000								

AREA SCOPERTA TRA I DUE FABBRICATI

CATASTO TERRENI		COMUNE DI MONTORO INFERIORE						
BENE	Fl	P./ls	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.	NOTE
Terreno	19	415	Terzo Urbano		A/5 17 ca 48			

PARTE RESIDUA TERRENO

CATASTO TERRENI		COMUNE DI MONTORO INFERIORE								
BENE	Ditta	Dritti ed oneri reali	Fl	P./ls	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.	NOTE
Terreno	Aliberti Giuseppe	1/3	19	243	Semin. Arbitr.	1	A/5 28 ca 55	€ 59,96	€ 18,43	
	Aliberti Mario	1/3								
	Aliberti Saverio	1/3								

In allegato si riportano le planimetrie catastali dei beni (all. 1: planimetrie catastali).

4. Ubicazione e confini

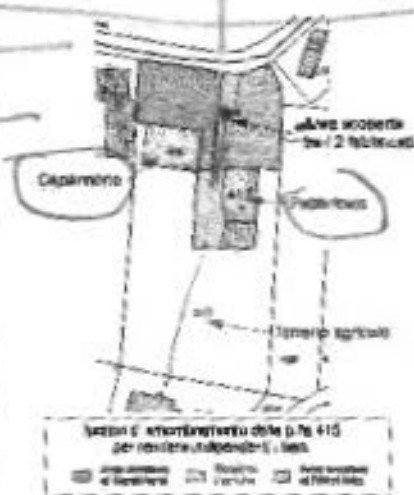
Il lotto, alla località Caliano (Scappellone) di Montoro I., è ubicato appena fuori la fraz. San Pietro, lungo la strada comunale che collega il centro della frazione con un'altra frazione denominata Piano; l'intera proprietà, risulta recintata e l'accesso è consentito da un cancello carrabile che prospetta direttamente sulla strada provinciale S. Pietro. L'intero fondo confina a Nord con la strada anzidetta, a Sud con beni Parrella Giuseppe e beni Diana, a Ovest con beni Caliano Francesco, salvo altri; il fabbricato per civile abitazione (part.lla 417 sub 2,3,4), per quanto detto, è entrostante al fondo stesso ed in particolare confina a nord, ovest e sud con la parte di terreno individuata dalla p.lla 415 e ad est con la restante parte individuata dalla p.lla 243; il capannone (p.lla 416), anch'esso entrostante al fondo, confina, invece, a nord ed est con il piazzale individuato dalla p.lla 415 e a sud e ad ovest con la citata p.lla 243 (all. 1: planimetrie catastali).

5. Valutazione

Innanzitutto è da precisare che la scelta di considerare un unico lotto per l'insieme di beni costituenti la proprietà indivisa alla località Caliano di Montoro I., è stata dettata dal fatto che il fabbricato, il capannone ed il terreno agricolo, pur frazionati dal punto di vista catastale, costituiscono un "unicum" che per essere separato richiederebbe un progetto di divisione, con ulteriore frazionamento, per la creazione di una strada interna, tale da rendere i beni tra loro indipendenti. Nel merito lo scrivente non essendo autorizzato a procedere a tale ulteriore frazionamento, ma ritenendo, comunque, i beni vendibili separatamente, ovviamente con la condizione di procedere successivamente alla necessaria divisione del lotto, ritiene che si possa procedere alla stima dell'intero, valutando il valore di mercato dei singoli immobili, trascurando l'incremento che normalmente si computa per tener conto della reciproca complementarietà (stima con il criterio del valore complementare) e, ciò proprio al fine di tener conto delle prevedibili spese che si dovranno sostenere per la successiva divisione. E', chiaro che in tale ipotesi non si darà alcun valore all'area scoperta tra i due fabbricati (fabbricato e capannone), individuata in Catasto alla particella 415 e classificata come "Ente Urbano", che dovrà essere smembrata per creare i passaggi necessari a rendere fabbricato (part.lla 417 sub 2,3,4), capannone (part.lla 416) e porzione di terreno agricolo (part.lla 243) tra loro indipendenti.

In definitiva, con la scelta di stimare il valore dell'intero lotto come somma dei valore di

mercato dei singoli immobili che lo compongono, si intende, anche, offrire la possibilità di una vendita separata dei vari beni, ricordando, ovviamente che in questo caso saranno gli acquirenti a doversi preoccupare della divisione della particella 415 - area scoperta tra i due fabbricati, al fine di avere un'auspicabile indipendenza fra i vari beni; nel merito, per ogni opportunità nella figura a fianco si riporta uno schema di principio di una possibile divisione che si può ipotizzare partendo dalla planimetria catastale dell'intero lotto.



– Descrizione - rilievi e verifiche catastali - stato d'uso

Per verificare la consistenza del lotto 1 e le sue condizioni si sono effettuati accertamenti sul posto eseguendo rilievi foto - planimetrici che si allegano alla presente relazione, costituendone parte integrante (all. 1: rilievo foto - planimetrico del CTU).

Per quanto detto all'interno del lotto risultano realizzati una palazzina di 2 piani fuori terra ed un capannone; nella parte antistante la strada comunale, dove è ubicato il cancello in ferro che consente di accedere all'intero lotto, risulta realizzato un piazzale asfaltato (p.lla 415), mentre la parte posteriore, oltre il fabbricato ed il capannone, presenta connotazioni tipiche di un terreno agricolo, al momento del sopralluogo, incolto (p.lla 243) (all. 1: rilievo foto - planimetrico del CTU). La divisione fisica descritta trova riscontro da un punto di vista catastale, laddove al foglio 19 del Comune di Montoro, il fabbricato risulta individuato al NCEU dalla p.lla 417, sub 2, 3 e 4, il capannone, al NCEU, dalla p.lla 416, l'area scoperta tra i due fabbricati, al NCT, dalla p.lla 415 e la parte a terreno agricolo, al NCT, dalla p.lla 243 (all. 1: planimetrie catastali).

Nel dettaglio si è accertato che:

– Il fabbricato, presenta struttura in c.a. a 3 piani, costituita da un piano seminterrato, e 2 piani fuori terra (all. 1: rilievo fotografico del CTU); la forma in pianta è all'incirca rettangolare con il lato corto, ove è ubicato il portone d'ingresso, che affaccia direttamente sul piazzale asfaltato che fronteggia la comunale Piano - San Pietro.

Al piano seminterrato, identificato dal sub 4, si sviluppa un locale deposito, allo stato rustico, composto da un unico ambiente avente superficie utile complessiva pari a circa mq 172,00. Al locale è possibile accedere dal retro del fabbricato, attraverso una rampa carrabile che direttamente consente di raggiungere due ampi portoni in ferro che, posti l'uno di fianco all'altro,

farlo ipotizzare un'ipotetica facile divisione interna dell'immobile in 2 garage / depositi mediante la creazione di un semplice muro divisorio; è da precisare, infine, che il locale presenta anche accesso diretto dalla scala che collega i livelli superiori del fabbricato.

→ Il primo piano è presente un appartamento, identificato dal sub 2, composto da ingresso, corridoio, cucina, 2 W.C., soggiorno ed altre quattro stanze, a cui si accede da una porta d'ingresso in legno posta di fronte a chi sale la rampa di scale; la superficie utile complessiva dell'immobile è pari a circa mq 130,68, mentre i quattro balconi, di cui lo stesso è dotato, presentano superficie complessiva pari a 59,86 mq (all. 1: rilievo planimetrico del CTU). Nel complesso l'appartamento, con rifiniture medie, si presenta in uno stato discreto, pur necessitando di piccoli interventi di manutenzione per presenza di umidità su alcune pareti.

→ Il primo piano è presente un ulteriore appartamento, identificato dal sub 3, ancora in condizioni discrete ma sempre con piccoli problemi di umidità visibili su alcune pareti; l'immobile, presentando una distribuzione simile a quella del piano inferiore, risulta composto da ingresso, corridoio, cucina, 2 W.C., soggiorno ed altre quattro stanze; la superficie utile complessiva è pari a circa mq 130,68 ed i quattro balconi presentano superficie complessiva pari a 59,86 mq (all. 1: rilievo planimetrico del CTU).

Nell'insieme il fabbricato, che presenta copertura a 4 falde in cui è ricavato un volume tecnico, utilizzato dagli abitanti i 2 appartamenti descritti come deposito per il ricovero di masserizie varie, risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali (cfr. in all. 1: rilievo del CTU e planim. catastali).

→ Il capannone, in lamiera con struttura in legno di supporto, ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato, si sviluppa su un unico livello con forma in pianta all'incirca rettangolare, con lato corto, prospiciente sul piazzale asfaltato, dotato di porta d'ingresso carrabile e lato lungo parallelo alla strada Piano - San Pietro. Nell'insieme l'immobile, realizzato alla fine degli anni 70 e costituito da un unico ambiente in cui è stato ricavato un piccolissimo ufficio, presenta le connotazioni tipiche di un deposito, con pavimentazione in battuto di cemento che, a seguito delle ingiurie del tempo, necessita di interventi di manutenzione alla struttura (all. 1: rilievo fotografico del CTU). Nel precisare che la superficie complessiva è pari a circa 249 mq, si evidenzia che sussiste una sostanziale conformità con la planimetria catastale, a meno del piccolo ufficio interno che non risulta evidenziato sulla stessa (cfr. in all. 1: rilievo del CTU e planimetrie catastali).

- L'appezzamento di terreno, riportato al C.T. al FI 19 p.la 243, si estende appena oltre il fabbricato ed il capannone ed è accessibile, ancora, dal piazzale asfaltato e dalla stradina che permette l'accesso al piano seminterrato della palazzina; la superficie, di forma irregolare e con andamento pianeggiante presenta superficie catastale pari ad are 28,55 = 2855 mq e risulta allo stato incolta (all. 1: rilievo fotografico del CTU, visure e stralcio mappa catastale).

E', infine, da precisare, per completezza, che la più volte citata superficie asfaltata, compresa tra la strada comunale, il fabbricato, il capannone e l'appezzamento agricolo, individuata al CT al FI 19 p.la 415 come "ente urbano", presenta una superficie catastale

pari a mq 17,48 = 1748 mq (all. 1: visure e stralcio mappa catastale).

Caratteristiche della zona

La frazione San Pietro, dove è ubicato il lotto oggetto di stima, fa parte del Comune di Montoro Inferiore che è un cosiddetto comune "sparso" ³ di circa 10.000 abitanti con sede municipale alla frazione Piano, a circa 18 Km dal capoluogo Avellino ed uscita lungo la superstrada Avellino - Salerno. La vicinanza del paese all'area universitaria di Fisciano (Sa) e la vocazione agricola con sviluppo di un tessuto industriale non solo conserviero ma anche condizionale (vicinanza con Solofra) fa sì che, nonostante l'attuale periodo di crisi, sussista una certa vivacità del mercato immobiliare, i cui effetti ricadono anche sugli immobili ubicati alla località Caliano, che negli ultimi tempi è stato oggetto di un discreto sviluppo residenziale.

Aspetti urbanistici

Per quanto detto, sull'originaria particella n. 243 del foglio 19, di proprietà, per quote uguali, dei signori Aliberti Giuseppe, Mario e Saverio risulta edificato un fabbricato per civile abitazione ed un capannone; la situazione urbanistica di tali beni è stata studiata acquisendo la relativa documentazione presso l'UTC di Montoro Inferiore da cui risulta:

che il fabbricato è stato autorizzato con la C. E. n. 9 del 22/05/1982 rilasciata dal Comune di Montoro Inf. ai proprietari del suolo per la realizzazione di un immobile per la raccolta e la lavorazione di prodotti agricoli (all. 1: C.E. n. 9 del 1982 con grafici di progetto); risulta, inoltre che, per l'immobile in oggetto, in data 29/3/1986, furono presentate n. 3 istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85. In particolare la prima, presentata dalla ditta Aliberti Mario - prot. 3853, era relativa alla realizzazione al piano rialzato di un'unità residenziale mediante chiusura di porticato (FI 19 p.la 417 sub 2); la seconda, presentata dalla ditta Aliberti Giuseppe - prot. 3854, era relativa all'ampliamento della S.U.A. al I piano per mq 85,49 e mutamento di destinazione d'uso, da deposito agricolo a residenza per mq 49,54 (FI 19 p.la 417 sub 3) e la terza, presentata dalla ditta Aliberti Giuseppe & F.lli snc - prot. 3858 era relativa all'ampliamento del piano seminterrato per mq 111,96 e mutamento della destinazione urbanistica da deposito macchine agricole a commerciale per mq 58,21 (FI 19 p.la 417 sub 4). Tutte le pratiche non risultano ancora definite; in particolare:

- per la pratica relativa al piano seminterrato (prot. 3858) sono da versare € 495,76 per mutamento destinazione d'uso ed € 919,55 per ampliamento, per un totale pari ad € 1415,31 che agglomerato al 27/2/08 è pari ad € 1802,96 ←

- per la pratica relativa al piano rialzato (prot. 3853) sono da versare € 4132,63 per contributi di costruzione, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, comprensivi di interessi legali al 27/2/08, € 1866,50 quale conguaglio per obbligazioni dovute ed € 258,33 quale anticipo di indennità risarcitoria, per un totale di € 6257,46 al 27/2/08.

³ Comune costituito da una serie di frazioni e località nel quale non esiste un capoluogo denominato con il nome del comune stesso.

- per la pratica relativa al piano primo (prot. 3854) sono da versare € 3254,08 per contributi di costruzione, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, comprensivi di interessi legali al 27/2/08 ed € 258,33 quale anticipo di indennità risarcitoria, per un totale di € 3512,41 al 27/2/08;

↳ Risulta, infine, che per l'intero fabbricato non risulta rilasciato il certificato di abitabilità / agibilità (art. 1: attestato rilasciato dal Comune di Montoro Inf. il 21/2/08).

• che il capannone, realizzato abusivamente, è stato oggetto di una domanda di condono ai sensi della L. 47/85, presentata dalla ditta Aliberti Giuseppe & F.lli snc, in data 29/3/1986 - prot. 3858 4, per la realizzazione di un manufatto a destinazione commerciale per una superficie pari a mq 243,80 (art. 1: attestato rilasciato dal Comune di Montoro Inf. il 27/2/08); anche tale pratica non risulta ancora definita; in particolare:

- per sanare il capannone abusivo (pratica prot. 3858) sono da versare € 2634,69 che aggiornato al 27/2/08 è pari ad € 3358,60;

Ovviamente, anche per tale immobile, risultando lo stesso allo stato ancora abusivo, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità / agibilità (art. 0: attestato rilasciato dal Comune di Montoro Inf. il 21/2/08).

Poiché la realizzazione delle due costruzioni, entrambe accatastate, ha di fatto creato uno smembramento dell'originaria particella, per cui sui luoghi, come in precedenza descritto, risultano ben individuabili 2 aree, anch'esse accatastate, la prima, - ente urbano, asfaltata ed a servizio delle costruzioni e la seconda, allo stato incolta ed accessibile dalla prima, si è reso necessario acquisire anche la documentazione relativa a tali aree. Nel merito risulta che:

• l'area scoperta tra i due fabbricati, individuata in catasto al FI 19 p.la 415, ricade, ai sensi del PRG vigente dal 1998, in "Zona Agricola - E", aree nelle quali il rilascio della concessione edilizia è consentito in conformità alla carta d'uso agricolo e forestale del suolo non ancora urbanizzato, purché nell'ambito di un volume massimo realizzabile per le residenze così articolato:

- Aree boschive, pascolive ed incolte 0,003 mc/mq;
- Aree seminatrici ed a frutteto 0,03 mc/mq;
- Aree seminatrici irrigue con colture pregiate ed orti 0,05 mc/mq.

Nello specifico, senza dilungarsi sui dettagli relativi alle prescrizioni urbanistiche vigenti per le zone agricole, anche per quanto riguarda le possibilità di accorpamento ⁴, è da notare che l'area in oggetto, individuata in Catasto come "ente urbano" (art. 1: visure catastali storiche aggiornate al 26/10/07 • 1/8/08), avendo una superficie pari a mq 1748, non dovrebbe essere suscettibile di possibilità edificatorie, tenuto conto che il lotto minimo previsto in zona E deve avere superficie almeno pari a 4000 mq.

• la parte di terreno residuo, in catasto al FI 19 p.la 243, ricade, ai sensi del PRG vigente dal 1998, in "Area sottoposte a Vincolo Paesistico" con le seguenti prescrizioni urbanistiche (art. 0: certificato di destinazione urbanistica):

- comprende le aree di particolare pregio ambientale da sottoporre a tutela, al fine di evitare alterazioni

4 Si noti che la domanda comprende anche la richiesta di condono per il piano seminterrato, citata in precedenza.

5 per ogni opportunità di approfondimento si rinvia all'attestato rilasciato dal Comune (art. 0: certificato di destinazione urbanistica).

morfologiche e strutturali del paesaggio, evitando tutti quegli interventi che potrebbero creare danni irreversibili o comunque stravolgimenti dei luoghi. Il vincolo è stato imposto tenendo presente tutti gli elementi che concorrono a dare alle singole aree, peculiari caratteristiche paesistiche ed ambientali. Le aree incluse nel vincolo rientrano tra quelle di cui alla lettera c) art. 1 della Legge 431/85.

Gli interventi nelle fasce di rispetto sono subordinati all'approvazione della Soprintendenza ai BB. AA. SS. di Avellino e Salerno ed alla Commissione Comunale Integrata secondo gli indici e Parametri della zona E⁶.

Anche per la particella 243, avente superficie catastale pari a mq 2855, è da rilevare che, in ogni caso, non dovrebbero sussistere possibilità edificatorie in quanto, per quanto già detto, in zona E è previsto che il lotto minimo debba avere superficie di almeno 4000 mq.

Valore economico dei diritti sul lotto 1, all'attivo del Fallimento per 1000/1000

Per quanto ampiamente esposto in precedenza nel paragrafo introduttivo alla valutazione, si determinerà il valore del lotto 1 ricorrendo a stime separate del fabbricato, del capannone e dell'appezzamento di terreno individuato dalla part.lla 243⁶. Risultando i beni ubicati in una zona di Montoro Inferiore che presenta caratteristiche del mercato immobiliare note e consolidate nel tempo, si procederà alle stime utilizzando il criterio di stima sintetico comparativa con beni aventi caratteristiche simili; le stime terranno, ovviamente, conto delle destinazioni urbanistiche, dell'ubicazione e dello stato dei beni, fattori che, evidentemente, influenzano l'appetibilità commerciale.

• STIMA DEL FABBRICATO al NCEU al foglio 19, p.lla 417, sub 2, 3 e 4;

Poiché la palazzina è composta da 2 appartamenti, rispettivamente ubicati al piano rialzato ed al I piano, da un piano seminterrato, utilizzabile come deposito / garage, facilmente divisibile in 2 parti autonome e da un volume tecnico in copertura che, allo stato indiviso, può essere considerato come superficie comune annessa ai 2 appartamenti, di seguito si procederà alla stima delle 2 unità residenziali considerando per ognuna di esse come superficie accessoria la metà della superficie netta del piano seminterrato e di quella al di sotto della copertura. In definitiva si valuterà il valore di 2 unità immobiliari così definite:

- a) APPARTAMENTO al piano rialzato, al NCEU foglio 19 p.lla 417, sub 2, con superficie accessoria al piano seminterrato pari a mq 86,00 (mq 172/2), utilizzabile come deposito / garage, oltre a disponibilità di spazio utile comune, al di sotto della copertura, per una superficie utile pari a mq 60,00 (valutata forfetariamente).
- b) APPARTAMENTO al I piano, al NCEU foglio 19 p.lla 417, sub 3, con superficie accessoria al piano seminterrato pari a mq 86,00 (mq 172/2), utilizzabile come deposito / garage, oltre a disponibilità di spazio utile comune, al di sotto della copertura, per una superficie pari a mq 60,00 (valutata forfetariamente).

⁶ Si ricorda che si è deciso di non dare un valore all'area scoperta tra il fabbricato ed il capannone, in Castro alla particella 415 - Ente Urbano, e, quindi di non procedere alla relativa stima, in quanto, in ipotesi di vendita dell'intero lotto essa può essere considerata come spazio pertinenza, mentre nell'ipotesi di vendita separata dei beni essa dovrà essere successivamente ammortata dagli acquirenti dei vari beni per creare passaggi necessari a rendere indipendenti gli stessi con costi, evidentemente compensati dalla mancata valutazione.

Per non appesantire la lettura va, a questo punto, immediatamente riferito che, per quanto in precedenza descritto (si veda paragrafo relativo alla descrizione dei beni), i 2 appartamenti presentano caratteristiche dimensionali, distributive e di stato pressoché identiche per cui i valori di stima saranno per coerenza coincidenti; ne consegue che di seguito si procederà alla stima di un solo appartamento assumendo per l'altro un valore uguale.

Da indagini presso operatori immobiliari della zona, confermate dall'esperienza personale, rilevato, altresì, che trattasi di appartamenti ubicati in una palazzina che si può far risalire a metà degli anni 80 (all. 1: concessione edilizia n. 9 del 1982), senza particolari pregi e con necessità di piccoli interventi di manutenzione, si ritiene congruo attribuirgli un valore di mercato oscillante tra 900 e 1.100 €/mq \Rightarrow prezzo medio = €/mq 1.000.

A questo punto, ricordando che per ognuno dei 2 appartamenti sono in gioco le seguenti superfici:

- superficie utile appartamento : mq 130,68 circa;
- superficie utile balconi : mq 59,86 circa \Rightarrow sup. convenzionale: mq 19,75 (mq 59,86 x 33%)
- superficie utile disponibile al piano seminterrato, allo stato indiviso : mq 86 circa (mq 172 : 2) \Rightarrow sup. convenzionale: mq 21,50 (mq 86 x 25%)
- spazi comuni utili nel vol. tecnico di copertura : mq 60 circa \Rightarrow sup. convenzionale: mq 6 (mq 60 x 10%)

Si ottiene una superficie complessiva da portare in conto per il calcolo del valore di ogni appartamento pari a mq 177,93 (mq 130,68 + mq 19,75 + mq 21,50 + mq 6) e, quindi:

$$\text{valore di mercato di ogni appartamento} = \underline{\underline{\text{€ 177.930,00}}} \text{ (mq 177,93 x €/mq 1.000)}$$

E' da rilevare, a questo punto, che, per quanto detto, l'intero fabbricato è stato oggetto di 3 istanze di condono edilizio, tutte allo stato non ancora definite per il mancato pagamento degli oneri dovuti. Assumendo, pertanto, che con il pagamento delle somme richieste dal Comune si sanino tutte le difformità urbanistiche esistenti tra il progetto originario di cui alla C. E. n. 9 rilasciata il 22/05/1982 (all. 1: C.E. n. 9 del 1982 con grafici di progetto) e le distribuzioni / destinazioni esistenti, per la reale determinazione dei valori degli immobili si devono decurtare le somme dovute per sanare i beni dal valore di mercato di ogni singolo appartamento, somme che resteranno, previa opportune verifiche al Comune, anche per quanto riguarda l'aggiornamento dei valori all'attualità, a carico degli acquirenti.

Ricordando che:

- per la definizione della pratica relativa al piano seminterrato (prot. 3858) sono da versare complessivamente € 1.802,98 alla data del 27/2/08;
- per la definizione della pratica relativa al piano rialzato (prot. 3853) sono da versare complessivamente € 6.257,46 alla data del 27/2/08;
- per la definizione della pratica relativa al piano primo (prot. 3854) sono da versare complessivamente €

3512,41 alla data 27/2/08

si ritiene che:

- il valore dell'appartamento al piano rialzato, al NCEU foglio 19 p.la 417, sub 2, così come descritto al punto a) deve essere diminuito di € 6.257,46 (somma dovuta per condonare la superficie residenziale) oltre € 901,49 (= $1802,98 / 2$ = metà della somma dovuta per sanare la superficie non residenziale al piano seminterrato), oltre € 1000, quale presumibile spesa per la regolarizzazione della pratica relativa all'agibilità.
- il valore dell'appartamento al primo piano, al NCEU foglio 19 p.la 417, sub 3, così come descritto al punto b) deve essere diminuito di € 3.612,41 (somma dovuta per condonare la superficie residenziale), oltre € 901,49 (= $1802,98 / 2$ = metà della somma dovuta per sanare la superficie non residenziale al piano seminterrato), oltre € 1000, quale presumibile spesa per la regolarizzazione della pratica relativa all'agibilità.

In definitiva:

valore APPARTAMENTO al p. rialz., al NCEU foglio 19 p.la 417, sub 2, con acc.ri: € 169.771,05 (€177.930 - 6257,46 - 901,49 - 1000)

valore APPARTAMENTO al 1° p., al NCEU foglio 19 p.la 417, sub 3, con acc.ri: € 172.416,10 (€177.930 - 3612,41 - 901,49 - 1000)

e, quindi:

Stima del fabbricato

a) APPARTAMENTO al piano rialzato, al NCEU foglio 19 p.la 417, sub 2, con superficie accessoria al piano seminterrato pari a mq 86, utilizzabile come deposito / garage, oltre a disponibilità di spazio comune, al di sotto della copertura, per una superficie utile pari a mq 60

VALORE € 169.771,05

b) APPARTAMENTO al piano primo, al NCEU foglio 19 p.la 417, sub 3, con superficie accessoria al piano seminterrato pari a mq 86, utilizzabile come deposito / garage, oltre a disponibilità di spazio comune, al di sotto della copertura, per una superficie utile pari a mq 60

VALORE € 172.416,10

VALORE FABBRICATO - diritti all'attivo del Fallimento pari a 1000/1000

€ 342.187,15 (€ 169.771,05 + € 172.416,10)

- **STIMA DEL CAPANNONE** al NCEU al foglio 19, p.la 416;

Per quanto detto, potendosi applicare il criterio di stima sintetica comparativa con beni simili, per la valutazione del capannone, avente caratteristiche tali da assimilarlo ad un deposito, si sono esperite indagini presso operatori immobiliari della zona che, confermate dall'esperienza personale, tenuto conto che trattasi di immobile, probabilmente risalente agli anni 70-80, con necessita di interventi di manutenzione, hanno permesso di individuare come valore di mercato un valore compreso tra €/mq 400 e 500 ⇒ prezzo medio = €/mq 450.

Ne consegue che avendo l'immobile superficie utile pari a mq 249,00, si stima:

valore di mercato del capannone deposito = € 112.050,00 (mq 249 x €/mq 450)

Ricordando, poi che l'intera costruzione è stata realizzata senza il rilascio di autorizzazioni e che per essa, in data 29/3/1986, fu presentata domanda di condono ai sensi della L. 47/85, -

prot. 3858, tutt'ora non definita, per il mancato pagamento degli oneri dovuti per un complessivo, aggiornato al 27/2/08, pari ad € 3.358,60, assumendo che con il pagamento di tali somme si sani completamente l'abuso commesso, si ritiene che il valore di stima debba essere diminuito di tali importi che resteranno a carico degli acquirenti, i quali prima dell'acquisto dovranno effettuare tutte le necessarie verifiche; è, infine, da prevedere una spesa di circa € 1500 per l'ottenimento del certificato di abitabilità / agibilità. In definitiva:

Stima del capannone

capannone al NCEU foglio 19, p.la 416

VALORE CAPANNONE - diritti all'attivo del Fallimento pari a 1000/1000

→ € 107.191,40 (€ 112.050 - € 3358,60 - € 1500)

- **STIMA DEL TERRENO** al NCT al foglio 19, p.la 243;

Per la stima della parte di terreno che si estende alle spalle delle 2 costruzioni, che allo stato appare incolto e non utilizzato è da tener presente che la sua ubicazione in una zona non isolata potrebbe suscitare un interesse non limitato ai confinanti. Pertanto, considerata anche la destinazione urbanistica e valutate le informazioni avute da operatori immobiliari della zona, si stima un valore unitario di mercato oscillante tra 10 e 15 €/mq ⇒ prezzo medio = €/mq 12,5, e, quindi, tenuto conto della superficie complessiva pari a mq 2855,00:

Stima del terreno agricolo

- terreno al NCEU foglio 19, p.la 243

VALORE TERRENO - diritti all'attivo del Fallimento pari a 1000/1000

€ 35.687,50 (mq 2855 * 12,5 €/mq)

A questo punto è possibile stimare il valore dell'intero lotto, ricordando che all'area asfaltata tra le 2 costruzioni, al NCEU al foglio 19, p.la 415, per le ragioni dette, si è ritenuto opportuno non dare un valore e che si è stimato:

valore del fabbricato al NCEU foglio 19, p.la 417 sub 2,3,4 (app.to a) + app.to b): € 342.187,15

valore del capannone al NCEU foglio 19, p.la 416: € 107.191,40

valore della parte di terreno residua al NCEU foglio 19, p.la 243: € 35.687,50 si ha:

Prezzo base lotto 1 - diritti all'attivo del Fallimento pari a 1000/1000

- Fabbricato con n. 2 appartamenti, p. semint. comune utilizzabile come garage deposito e volume tecnico in coperture con spazi comuni fruibile come deposito
- Capannone
- Terreno agricolo
- Area scoperta tra i 2 fabbricati

€ 485.066,05 (€ 342.187,15 + 107.191,40 + 35.687,50)