

TRIBUNALE DI AVELLINO
Cancelleria per E.I.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
CAUSA N. 176/90-255/93-104/99

UDIENZA DEL 10/07/2012

CREDITORE PROCEDENTE
S.G.A. S.p.a.

Contro

██████████
E
██████████

Architetto BENIAMINO FRANCHILINO
██

INDICE

Pag. 4.	1. OGGETTO DELL'INCARICO
Pag. 5.	2. CONFERIMENTO INCARICO
Pag. 7.	3. SOPRALLUOGO
Pag. 8.	4. SCHEDA INFORMATIVA
	4.1 Dati catastali
Pag. 9.	4.2 Tipo di utilizzo dei beni
	4.3 Concessione edilizia
Pag. 10	4.4 Individuazione della zona in cui ricadono gli immobili
	4.5 Stato di possesso
Pag. 13.	5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
	5.1 Descrizione del luogo in cui sono ubicati gli immobili
	5.2 Descrizione e caratteristiche tecnologiche degli immobili
Pag. 19.	6. LIMITAZIONI E VINCOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ONERI A CARICO DELL'ASSEGNATARIO
Pag. 24.	7. STATO DI CONSISTENZA
Pag. 28.	8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO
Pag. 29.	8.1 Valore di mercato metodo diretto PER IL FABBRICATO
Pag. 35.	9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI
	9.1 Valore di mercato metodo indiretto
Pag. 40.	9.2 Comparazione tra i due metodi di stima
Pag. 43.	9.3 Valore finale dell'immobile
Pag. 45.	11. OSSERVAZIONI
Pag. 46	12. PRECISAZIONI
Pag. 48	13. TABELLA RIASSUNTIVA
Pag. 50	14. CONCLUSIONI
Pag. 51	SCHEMA SINTETICA
Pag. 71	ALLEGATI

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**TRIBUNALE DI AVELLINO****Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari****R.G. 176/90 - 255/93 - 104/99****G.E Dr. GAETANO GUGLIELMO****Udienza 10/07/2012**

*Vertenza promossa da:***CREDITORE PROCEDENTE****(procedure riunite 176/90 - 255/93 – 104/99):**

- **S.G.A. S.p.A** con sede Legale a Napoli avente C.F. 05828330638, che agisce in sostituzione dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino con sede in Torino alla Piazza S. Carlo 156, quale incorporante del SANPAOLO IMI s.p.a. per atto di fusione del 28/12/2006, che a sua volta aveva incorporato il Banco di Napoli S.p.a. con atto del notaio Morone del 18/12/2002,

rappresentata dall'avv. Sandulli e Associati con studio in Avellino al C.so Vittorio Emanuele;

- Eredi dell'avv. [REDACTED] ;

rappresentati dall'avv. Achille Bruno con studio in Avellino al C.so Umberto I.

CREDITORI INTERVENUTI: Cassa di Risparmio di Roma (intervento 9/11/90), Monte dei Paschi di Siena (intervento del 15/3/91), Monte Paschi di Siena (intervento del 20/12/1995), Banco di Roma (intervento del 12/12/1995), GEI S.p.A, oggi Equitalia Polis S.p.a. (intervento del 6/2/96), Istituto Banco S. Paolo di Torino (intervento del 28/12/1996), Banca di Roma (intervento del 21/11/2000), Banca Monte Paschi di Siena (intervento del 21/11/2000), Istituto Bancario S. Paolo (intervento del 21/11/2000),

rappresentati dall'avv. Vittorio Lanzara con studio in Avellino alla Via C.so Vittorio Emanuele n. 33;

CREDITORE INTERVENUTO: Banca Popolare dell'Irpinia (Banca della Campania), intervento del 5/1/1993,

rappresentati dall'avv. Mario Tedeschi con studio in Avellino alla Via Dante n. 23;

CREDITORE INTERVENUTO: Banca Mediterranea S.p.a., intervento del 6/3/1997,

rappresentati dall'avv. Anna Di Lieto con studio in Avellino alla Via Iannacchini n. 11;

CREDITORE INTERVENUTO: Equitalia Polis s.p.a con sede in Avellino alla via Salvatore Moccia n. 68 (interventi del 07/06/99- 07/11/02- 01/10/03- 04/01/06- 30/10/06- 10/07/09,
rappresentato dal sig. [REDACTED], delegato ex art. 41 D.lgs 112/99, elettivamente domiciliato presso gli uffici dell'Agente di riscossione di Avellino alla via Salvatore Moccia n. 68;

CREDITORE INTERVENUTO: Curatela Fallimentare [REDACTED] s.a.s. con sede legale in Avellino alla via [REDACTED] n. 3/H,
Studio legale Lenzi Piazza D'Armi n. 2 Avellino, custode avv. Stefania Castelli;

Contro

DEBITORE per la procedura n. 176/90:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (deceduto),
eredi di [REDACTED]: [REDACTED] (rinuncia all'eredità con atto del notaio P. D'Amore);
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

DEBITORE per la procedura n. 255/93:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (deceduto)
Eredi di [REDACTED]: [REDACTED] (rinuncia all'eredità con atto del notaio P. D'Amore);
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (escluso mediante verbale di conciliazione del 17/12/1992, tranne per la p.lla 543/28 (parte ex 543/6), f. 5, N.C.E.U. di Atripalda).

DEBITORE per la procedura n. 104/99:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

1. OGGETTO DELL'INCARICO

Perizia tecnica per la stima e la determinazione del valore di mercato di:

Per le procedure avente n. 176/90 e n. 255/93

Proprietà [REDACTED] (eredi)

- a) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/10, cat. A2, cons. 6 vani, via Cesinali, piano 1;
- b) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/12, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 1;
- c) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/13, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 1;
- d) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/16, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- e) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/18, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- f) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/19, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- g) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/20, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- h) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/22, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- i) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/23, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- j) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/25 (ex sub 24), cat. A2, cons. 5,0 vani, via Cesinali, piano 4;
- k) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/26 (ex sub 24), cat. A2, cons. 4,0 vani, via Cesinali, piano 4;

Proprietà [REDACTED]

- l) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/ 28 (ex sub 6), cat. C/2, cl.2, mq. 451, piano S1.

Per la procedura 255/93 del Banco di Napoli oggetto di pignoramento sono anche le pertinenze, dipendenze e accessori della p.lla 543 con i vari subalterni.

Per la procedura avente n. 104/99

Proprietà [REDACTED]

- a) Per la quota di $\frac{1}{2}$ del Terreno in Atripalda individuato al NCT al Foglio 5 P.lla 687 per la superficie di mq. 596 con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà;
- b) Per la quota di $\frac{1}{7}$ del Terreno in Atripalda al N.C.T. con entrostante fabbricato individuato al Foglio 5 P.lla 480, FU in fase di accertamento;
- c) Per la quota di $\frac{1}{7}$ Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 80, noccioleto, cl. 3, sup. mq. 2443;
- d) Per la quota di $\frac{1}{7}$ Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 192, semin. arbor., cl. 2, sup. mq. 1722;
- e) Per la quota di $\frac{1}{7}$ Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 317, semin. arbor., cl. 2, sup. mq. 68;
- f) Per la quota di $\frac{1}{7}$ Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 318, noccioleto, cl. 3, sup. mq. 257;
- g) Per la quota di $\frac{1}{7}$ Fabbricato in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 77/2, porz di fabb. rur.;

2. CONFERIMENTO INCARICO

Io sottoscritto architetto Beniamino Franchilino, iscritto presso l'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia d'Avellino al n. 791 e presso il Tribunale di Avellino come C.T.U. al n° 1440 dal 04/04/2007, nell'udienza del 21/11/2012 sono stato nominato come esperto dall'ill.mo Giudice dott. Gaetano Guglielmo ed ho prestato giuramento di rito ricevendo l'incarico per la redazione di una perizia tecnico estimativa per la valutazione dei seguenti immobili:

Primo e secondo pignoramento, rispettivamente n. 176/90 e n. 255/93

- a) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/10, cat. A2, cons. 6 vani, via Cesinali, piano 1;
- b) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/12, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 1;
- c) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/13, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 1;
- d) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/16, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- e) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/18, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- f) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/19, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- g) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/20, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- h) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/22, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- i) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/23, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- j) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/25 (ex sub 24), cat. A2, cons. 5,0 vani, via Cesinali, piano 4;
- k) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/26 (ex sub 24), cat. A2, cons. 4,0 vani, via Cesinali, piano 4;
- l) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/ 28 (ex sub 6), cat. C/2, cl.2, mq. 451, piano S1.

Terzo pignoramento n. 104/99

- a) Per la quota di $\frac{1}{2}$ del Terreno in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 687 per la superficie di mq. 596 con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà;
- b) Per la quota di $\frac{1}{7}$ del Terreno in Atripalda al N.C.T. con entrostante fabbricato individuato al Foglio 5 P.lla 480, FU in fase di accertamento;
- c) Per la quota di $\frac{1}{7}$ Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 80, noccioleto, cl. 3, sup. mq. 2443;
- d) Per la quota di $\frac{1}{7}$ Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 192, semin. arbor., cl. 2, sup. mq. 1722;
- e) Per la quota di $\frac{1}{7}$ Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 317, semin. arbor., cl. 2, sup. mq. 68;
- f) Per la quota di $\frac{1}{7}$ Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 318, noccioleto, cl. 3, sup. mq. 257;
- g) Per la quota di $\frac{1}{7}$ Fabbricato in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 77/2, porz di fabb. rur.;

Nell'incarico conferitomi mi si ponevano i seguenti quesiti:

- a) Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, con l'identificazione dei confini e, previa autorizzazione del Giudice, ove si ritenesse necessario, procedere alla redazione di un frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
- b) 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.
- c) Di procedere alla redazione di una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:
 - d) elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico;
 - e) descrizione analitica del bene oggetto di stima;
 - f) valutazione complessiva del bene con indicazione dei criteri di stima utilizzati, le fonti e le informazioni usate per la stima;
 - g) rilievo metrico e fotografico del bene;
 - h) copie della documentazione riguardante il bene;
 - i) vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile;
 - j) allegare tutta la documentazione di cui si riesce ad entrare in possesso durante l'espletamento dell'incarico assegnato presso i vari enti.
- k) Aggiornamento della stima dei beni oggetto di pignoramento.

3. SOPRALLUOGO

Il sottoscritto C.T.U. in data 21 Novembre 2011 ha ricevuto incarico in sede di udienza, ha effettuato due sopralluoghi, il primo il giorno 21 Marzo 2012 ed il secondo il 29/03/2012. Nelle date suddette il sottoscritto CTU ha eseguito il sopralluogo dei beni oggetto di contenzioso, ha compiuto tutte le operazioni necessarie per il rilievo metrico e fotografico ed ha stilato i verbali di sopralluogo.

Oltre i rilievi sopradescritti il sottoscritto C.T.U. ha eseguito le seguenti operazioni:

Presso l'Agencia del Territorio e all'Ufficio del Catasto edilizio:

- Visure catastali delle particelle;
- Visure delle planimetrie depositate presso il Catasto fabbricati dell'Agencia del Territorio d'Avellino;
- Visure per la ricerca di trascrizioni a favore e contro.

Presso il Comune di Avellino e di Atripalda:

- Copia delle varie concessioni edilizie,
- Certificato di destinazione urbanistica dei terreni;
- Copia dei grafici del progetto originario e di variante;

Presso il Notaio Pellegrino D'Amore:

- Copia dell'atto di rinuncia all'eredità di [REDACTED]

Presso il Notaio Nicola V.A. Piroli:

- Copia dell'atto di compravendita tra [REDACTED].

Presso l'Archivio notarile di Avellino

- Copia trascritta a mano dell'atto di compravendita del notaio Luigino Italia del 27/12/1973.

4. SCHEDA INFORMATIVA

4.1 Dati catastali

I beni oggetto di contenzioso sono individuati:

Primo e secondo pignoramento n. 176/90 e n. 255/93

- a) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/10, cat. A2, cons. 6 vani, via Cesinali, piano 1;
- b) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/12, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 1;
- c) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/13, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 1;
- d) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/16, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- e) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/18, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- f) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/19, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- g) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/20, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- h) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/22, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- i) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/23, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- j) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/25 (ex sub 24), cat. A2, cons. 5,0 vani, via Cesinali, piano 4;
- k) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/26 (ex sub 24), cat. A2, cons. 4,0 vani, via Cesinali, piano 4;
- l) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/ 28 (ex sub 6), cat. C/2, cl.2, mq. 451, piano S1.

Terzo pignoramento n. 104/99

- m) Per la quota di $\frac{1}{2}$ del Terreno in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 687 per la superficie di mq. 596 con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà;
- n) Per la quota di $\frac{1}{7}$ del Terreno in Atripalda al N.C.T. con entrostante fabbricato individuato al Foglio 5 P.lla 480, FU in fase di accertamento;
- o) Per la quota di $\frac{1}{7}$ Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 80, noccioleto, cl. 3, sup. mq. 2443;
- p) Per la quota di $\frac{1}{7}$ Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 192, semin. arbor., cl. 2, sup. mq. 1722;
- q) Per la quota di $\frac{1}{7}$ Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 317, semin. arbor., cl. 2, sup. mq. 68;
- r) Per la quota di $\frac{1}{7}$ Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 318, noccioleto, cl. 3, sup. mq. 257;
- s) Per la quota di $\frac{1}{7}$ Fabbricato in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 77/2, porz di fabb. rur.;

4.2 Tipo di utilizzo dei beni

I fabbricati, di cui al punto precedente “**4.1. dati catastali**” individuati con:

- la lettera **a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k**, hanno una destinazione ad abitazione;
- il fabbricato individuato con la lettera **l** ha una destinazione a locale deposito;
- il fabbricato di cui alla lettera **n** è un fabbricato urbano in fase di accertamento a destinazione abitazione e depositi;
- il fabbricato di cui alla lettera **s** è un fabbricato rurale.

4.3 Concessioni edilizie

1) Il fabbricato ubicato in Atripalda al foglio 5 individuato con la **particella 543** è stato autorizzato mediante il rilascio delle seguenti:

- *Licenza edilizia n. 456 del n. 06/10/1975;*
- *Concessione edilizia n. 598 del 9/4/1977;*
- *Concessione edilizia n. 891 del 22/03/1980;*
- *Concessione edilizia in variante n. 904 del 13/05/1980;*
- *Concessione edilizia in Sanatoria n. 1418 dell'8/3/1994;*
- *Richiesta di Concessione edilizia in sanatoria presentata in data 30/12/1986 prot. n. 21501 per la trasformazione di un sottotetto in abitazione, approvata ma non ritirata;*
- *Autorizzazione edilizia in Sanatoria presentata in data 19/06/1992.*

2) Il fabbricato ubicato in Atripalda al foglio 5 individuato con la **particella 480 F.U.** in fase di accertamento è stato realizzato in data antecedente il 01/09/1967, in data 16/04/1987 è stata rilasciata l'autorizzazione n. 491 ai sensi della L. 219/81 al sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] nella qualità di comproprietario delegato alla ricostruzione del fabbricato in questione, visto che non sono stati iniziati i lavori nel termine stabilito la predetta autorizzazione risulta scaduta.

3) Il fabbricato ubicato al NCT di Avellino al foglio 16, individuato con la **particella 77/2** fabbricato rurale facente parte di un condominio composto da tre unità contigue, è stato realizzato in data antecedente il 01/09/1967, in seguito è stata presentata una domanda, tra gli altri, anche a nome di [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED], per la ricostruzione ai sensi della L. 219/81 del fabbricato a cui non si è dato seguito alla ricostruzione, mentre per gli immobili: uno dei fabbricati adiacenti è stato ricostruito in sito; l'altro stabile è stato abbattuto e ricostruito fuori sito a circa 100 ml..

4.4 Individuazione della zona in cui ricadono gli immobili

- Per i beni immobili siti in Atripalda, in base al P.R.G. approvato con decreto del Presidente della Provincia di Avellino con il n. 1 del 21/01/2002 e successiva variante approvata dal presidente della Provincia di Avellino n. 7 del 18/05/2004 ed in vigore dal 13/09/2004,

- la particella 480 del foglio 5 di Atripalda per intero e le aree libere delle p.lle 687 e 543 ricadono nella zona omogenea “B1” con destinazione residenziale saturata.

- Per i beni immobili siti in Avellino in base al PUC, adottato con delibera di C.C. n. 18 /13 del 23/01/2008 ed approvato con DGCP n. 1 del 15/01/2008 abbiamo:

Tavola 2/A azionamento e destinazioni d'uso

Foglio 16 p.lle 77/2 – 80 – 192 – 317 – 318 zona agricola;

Tavola 3/A modalità d'intervento:

Foglio 16 p.lle 77/2 – 80 – 192 – 317 – 318 zona agricola con vincolo idrogeologico;

4.5 Stato di possesso

Gli appartamenti ed il deposito in Atripalda F.5 p.lla 543 individuati con le seguenti:

- a) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/10, cat. A2, cons. 6 vani, via Cesinali, piano 1;
- b) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/12, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 1;
- c) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/13, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 1;
- d) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/16, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- e) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/18, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- f) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/19, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- g) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/20, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- h) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/22, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- i) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/23, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- j) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/25 (ex sub 24), cat. A2, cons. 5,0 vani, via Cesinali, piano 4;
- k) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/26 (ex sub 24), cat. A2, cons. 4,0 vani, via Cesinali, piano 4;
- l) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/ 28 (ex sub 6), cat. C/2, cl.2, mq. 451, piano S1;

sono stati realizzati negli anni ottanta in Atripalda su terreni ubicati al N.C.T. al foglio 5 sulla particella 687, pervenuta ai signori [REDACTED] e [REDACTED] mediante un atto di compravendita del Notaio Luigino Italia del 27/12/1973 n. rep. 52081/8867, registrato in Avellino il 29/12/1973 al n. 5356, e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Avellino il 29/12/1973 ai nn. 19190/17929.

In seguito mediante un verbale di conciliazione avente n. 21/92 stipulato in data 17/12/1992, registrato in Avellino in data 01/10/1993 al n. 2301 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 25/11/1993 al n. 13723/15486, i beni suddetti vengono così suddivisi:

- A [REDACTED]
- a) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/10, cat. A2, cons. 6 vani, via Cesinali, piano 1;
- b) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/12, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 1;
- c) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/13, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 1;
- d) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/16, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- e) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/18, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- f) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/19, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- g) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/20, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- h) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/22, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- i) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/23, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- j) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/25 (ex sub 24), cat. A2, cons. 5,0 vani, via Cesinali, piano 4;
- k) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/26 (ex sub 24), cat. A2, cons. 4,0 vani, via Cesinali, piano 4;
- A [REDACTED]
- l) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/ 28 (ex sub 6), cat. C/2, cl.2, mq. 451, piano S1.

Resta da precisare che, [REDACTED] è deceduto in data 14 Marzo 2003 lasciando come eredi la moglie [REDACTED], i quali hanno rinunciato all'eredità mediante atto stipulato in data 10/09/2003 ai nn. 17987/23390 dal notaio Pellegrino D'Amore registrato in Avellino il 17/09/2003 al n. 3044.

Per la particella di terreno individuata in Atripalda Foglio 5 p.lla 687:

Per il Terreno in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 687 per la superficie di mq. 596 con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà;

mediante un atto di compravendita del Notaio Luigino Italia del 27/12/1973 n. rep. 52081/8867, registrato in Avellino il 29/12/1973 al n. 5356, e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Avellino il 29/12/1973 ai nn. 19190/17929,
Quota di ½ a [REDACTED] e quota di ½ a [REDACTED] (quota indivisa).

In seguito mediante un verbale di conciliazione n. 21/92 stipulato in data 17/12/1992, registrato in Avellino in data 01/10/1993 al n. 2301 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 25/11/1993 ai nn. 13723/92129, la p.lla 687 di 902 mq. che individua le pertinenze al fabbricato individuato con la p.lla 543, diventa di proprietà del sig. [REDACTED]. E' da

evidenziare che nel verbale suddetto vengono indicate le pertinenze al fabbricato di p.lla 543 in modo generico senza indicare la particella, viene indicata solo la p.lla 543/7 del locale caldaia.

In seguito viene stipulato un atto di compravendita in data 17/03/1994, nn. 20497/5366, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 23/03/1994 ai nn. 3116/3621, in cui [redacted] vende a [redacted], amministratrice della [redacted], la nuda proprietà con diritto di usufrutto da parte del venditore, sullo "spiazzo scoperto antistante il fabbricato ed il giardino antistante e laterale di circa mq. ottocento, il tutto in NCT foglio 5 p.lla 543 di 847 mq. (la p.lla 543 era già divenuta 687 di 902 mq. con Tipo Mappale del 10/06/1989).

Per i seguenti beni:

- a) **Per la quota di 1/7 del Terreno in Atripalda al N.C.T. con entrostante fabbricato individuato al Foglio 5 P.lla 480, FU in fase di accertamento;**
- b) **Per la quota di 1/7 Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 80, noccioleto, cl. 3, sup. mq. 2443;**
- c) **Per la quota di 1/7 Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 192, semin. arbor., cl. 2, sup. mq. 1722;**
- d) **Per la quota di 1/7 Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 317, semin. arbor., cl. 2, sup. mq. 68;**
- e) **Per la quota di 1/7 Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 318, noccioleto, cl. 3, sup. mq. 257;**
- f) **Per la quota di 1/7 Fabbricato in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 77/2, porz di fabb. rur.;**

A [redacted] per la quota di 1/7 **mediante successione di** [redacted], (padre) nato ad [redacted] il [redacted], registrata in Avellino il 31/03/1992 al n. 64 volume 576. La successione sopradescritta è stata integrata con successione integrativa in data 7/9/2001 nn. 13589/15646.

Per la particella di terreno individuata in Atripalda Foglio 5 p.lla 543:

Per il Terreno in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543 per la superficie di mq. 894;

mediante un atto di compravendita del Notaio Domenico Sarno in Avellino stipulato in data 4/12/1974, n. repertorio 68121 registrato in Avellino il 23/12/1974 al n. 4659, Quota di 1/2 a [redacted] e quota di 1/2 a [redacted] (quota indivisa).

In seguito mediante un verbale di conciliazione n. 21/92 stipulato in data 17/12/1992, registrato in Avellino in data 01/10/1993 al n. 2301 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 25/11/1993 ai nn. 13723/92129, la p.lla 687 di 902 mq. che individua le pertinenze al fabbricato individuato con la p.lla 543, diventa di proprietà del sig. [redacted]. E' da evidenziare che nel verbale suddetto vengono indicate le pertinenze al fabbricato di p.lla 543 in modo generico senza indicare la particella, viene indicata solo la p.lla 543/7 del locale caldaia. Con la p.lla 543 dopo il tipo mappale del 1989 n. 27082 viene individuata l'area di sedime del fabbricato di p.lla 543 con i vari subalterni.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

5.1 Descrizione del luogo in cui sono ubicati gli immobili

I fabbricati individuati al foglio 5 del Comune di Atripalda con:

- le p.lle 543 con i vari subalterni;
- la p.lla 480;

i terreni individuati al foglio 5 del Comune di Atripalda con:

- la p.lla 687;

si collocano in una zona limitrofa al centro del Comune suddetto. La zona in questione si pone a ridosso della via Appia che è una delle principali arterie del Comune di Atripalda. A poche centinaia di metri si colloca la tangenziale che collega il paese di Atripalda con il casello di Avellino Est e con la SS Ofantina Bis nella direzione nord Est, mentre nella direzione opposta si collega con Avellino e Mercogliano. Nelle immediate vicinanze vi sono numerose attività commerciali, i comuni limitrofi sono: Avellino, Manocalzati, Santo Stefano del Sole, Aiello del Sabato, Cesinali.

Il fabbricato rurale individuato al foglio 16 del Comune di Avellino con la p.lla 77/2 ed i terreni individuati allo stesso foglio con le particelle 80, 192, 317, 318 si collocano in una zona agricola a forte vocazione residenziale, periferica dell'abitato del Comune di Avellino, a poche centinaia di metri si collocano dei parchi residenziali, la città ospedaliera, le attrezzature sportive comunali.

5.2 Descrizione e caratteristiche tecnologiche degli immobili

1) FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE IN ATRIPALDA FOGLIO 5 P.LLA 543.

Il fabbricato in questione si compone di un piano interrato adibito a deposito, di un piano terra adibito ad attività commerciale, di quattro piani adibiti ad abitazione.

Il piano seminterrato si compone:

Deposito p.lla 543/28

Al locale in questione si accede tramite una rampa dalla via Cesinali. Il deposito in esame si compone di un grande ambiente di forma quasi rettangolare, nell'angolo a destra per chi arriva nel locale dalla rampa di accesso, si colloca un piccolo deposito. All'interno vi è un locale nel sottoscala. La rampa scale interna risulta chiusa e non permette l'accesso al piano terra superiore. Il deposito in questione ha una diversa distribuzione interna rispetto a quella della piantina catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio di Avellino. All'interno del locale vi sono i passaggi delle tubazioni dei vari impianti degli appartamenti e dei locali soprastanti.

Il piano primo si compone di quattro appartamenti tra i quali quelli oggetto di valutazione sono:

Appartamento p.lla 543/10

L'appartamento in questione si colloca al piano primo del fabbricato condominiale con accesso dalla prima porta a sinistra per chi arriva sul pianerottolo salendo dalle scale condominiali. L'appartamento in questione ha una diversa distribuzione interna rispetto a quella della piantina catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio di Avellino. L'immobile si compone di un ampio ingresso, di un salone con forma ad L, di tre camere, una cucina, due bagni, un ripostiglio, ed una balconata disposta su tre lati. L'appartamento in questione risulta occupato dal sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] (AV) il [REDACTED] avente n. c.f. [REDACTED] ivi residente alla Via [REDACTED] n. 3 che lo occupa usandolo come studio.

Appartamento p.lla 543/12

L'immobile in questione si colloca al piano primo del fabbricato condominiale con accesso dalla terza porta a sinistra per chi salendo le scale condominiali passa il pianerottolo e arriva nell'atrio del piano in questione. L'appartamento ha una diversa distribuzione interna rispetto a quella della piantina catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio di Avellino. L'immobile si compone di un salone, di due bagni, una cucina, due camere, un piccolo ripostiglio ed un'ampia balconata sul lato posteriore. L'appartamento in esame risulta collegato, mediante una porta ad arco, all'immobile distinto al NCEU di Atripalda al f.5 con la p.lla 543/11.

Appartamento p.lla 543/13

L'immobile si colloca al piano primo del fabbricato condominiale con accesso dalla prima porta a destra per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale condominiali. L'appartamento in oggetto ha una diversa distribuzione interna rispetto a quella della piantina catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio di Avellino. L'appartamento si compone di un ingresso, di una cucina, una camera, un bagno ed un ripostiglio, la camera in fondo al corridoio è dotata di un balcone. L'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] (AV) il [REDACTED] avente n. c.f. [REDACTED] ivi residente alla Via [REDACTED] n. 3 che lo occupa mediante contratto di fitto, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Avellino il 28/09/2007 al n. 4329 stipulato con la sig.ra [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] e domiciliata in Avellino alla via [REDACTED].

Il piano secondo si compone di quattro appartamenti tra i quali quelli oggetto di valutazione sono:

Appartamento p.lla 543/16

L'appartamento in questione è situato al piano secondo del fabbricato con accesso dalla porta che si colloca di fronte alle scale condominiali. L'immobile si compone di un ampio salone a forma di L, di tre camere, una cucina, due bagni, un piccolo ripostiglio, una

balconata che lo circonda su tre lati. L'immobile oggetto di vendita risulta occupato dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 20/05/[REDACTED] c.f. [REDACTED], che lo occupa usandolo come abitazione.

Appartamento p.lla 543/18

L'appartamento in questione si colloca al piano secondo del fabbricato condominiale con accesso dalla terza porta a destra per chi salendo le scale smonta nel pianerottolo del piano in questione. L'immobile si compone di un salone, di una cucina, due bagni, una camera, un corridoio ed un balcone sul lato posteriore. L'appartamento in questione ha una diversa distribuzione interna rispetto a quella della piantina catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio di Avellino. Il bene in questione risulta occupato dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED].

Appartamento p.lla 543/19

L'appartamento in questione si colloca al piano secondo del fabbricato condominiale con accesso dalla quarta porta a destra che si colloca nell'atrio del piano in questione. L'immobile si compone di un ampio salone, di una cucina, due bagni, una camera ed un balcone sul lato posteriore.

Il piano terzo si compone di quattro appartamenti tra i quali quelli oggetto di valutazione sono:

Appartamento p.lla 543/20

L'immobile in questione si colloca al piano terzo del fabbricato condominiale con accesso dalla porta che si colloca di fronte alle scale condominiali. L'appartamento si compone di un ampio salone a forma di L, di tre camere, una cucina, due bagni, un piccolo ripostiglio, una balconata che lo circonda su tre lati. Il bene in questione presenta varie lesioni delle murature e umidità in cucina e nella camere da letto. L'abitazione risulta occupata dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Appartamento p.lla 543/22

L'immobile in questione si colloca al piano terzo del fabbricato condominiale con accesso dalla terza porta a destra per chi salendo le scale smonta nel pianerottolo del piano in questione. L'appartamento si compone di un salone, di una cucina, due bagni, due camera, un corridoio, un piccolo ripostiglio ed un balcone sul lato posteriore. Il bene in questione presenta infiltrazioni e umidità in vari punti. L'appartamento oggetto di stima ha una diversa distribuzione interna rispetto a quella della piantina catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio di Avellino.

Appartamento p.lla 543/23

L'immobile in questione si colloca al piano terzo del fabbricato condominiale con accesso dalla quarta porta a destra che si colloca nell'atrio del piano terzo. L'abitazione in questione presenta infiltrazioni e umidità in vari punti. L'appartamento si compone di un ampio salone, di una cucina, due bagni, una camera ed un balcone sul lato posteriore.

Il piano quarto si compone di:

Appartamento p.lla 543/25 e 543/26

Gli immobili indicati con la particella 543/25 e 26 si collocano al piano quarto/sottotetto del fabbricato condominiale. Al momento del sopralluogo il piano in questione risultava essere costituito da un unico ambiente senza divisioni tra le due unità abitative, non vi erano neanche le tramezzature di divisione degli ambienti dei singoli appartamenti né gli impianti. I locali si trovavano in pessime condizioni.

Le finiture interne del fabbricato condominiale hanno le seguenti caratteristiche:

- le pareti divisorie sono in forati di laterizio ;
- gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno del tipo semplice con persiana in legno, le porte interne sono in legno del tipo tamburato, i portoni esterni sono in legno;
- l'impianto elettrico è completo di cassette di derivazione, comandi e contatti in scatola incassati;
- gli intonaci interni sono del tipo per civile abitazione;
- le pareti sono pitturate con pittura lavabile opaca liscia; i soffitti sono pitturati con pittura a tempera; le pareti degli ambienti umidi (bagno) sono rivestite con piastrelle ceramiche;
- i pavimenti sono in piastrelle di monocottura; nel bagno ci sono piastrelle di ceramica; i battiscopa sono monocottura;
- l'impianto idraulico sanitario per acqua calda e fredda è realizzato con tubazioni d'adduzione posti sotto traccia, le tubazioni di scarico sono in PVC, le apparecchiature igieniche sono in gres, e la rubinetteria è del tipo economico;
- l'illuminazione comprende un centro volta per ogni ambiente e due prese luce per locale;

Resta da precisare che sulla particella 687 diventata poi parte della 543 con tipo mappale **presentato in data 10/06/1989 n. 27082**, sulla quale è stato realizzato il fabbricato di p.lla 543 con vari subalterni, sulla sua verticale insistono:

per circa 18 mq. degli appartamenti appartenenti al sig. XXXXXXXXXX individuati in Atripalda foglio 5 con le particelle:

- 543/11 piano primo;
- 543/17 piano secondo;
- 543/21 piano terzo;

e per l'intero parte del locale al piano terra individuato con la particella 543/27.

2) FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE IN ATRIPALDA FOGLIO 5 P.LLA 480

Il fabbricato individuato con la p.lla 480 si colloca di fronte al fabbricato individuato con la p.lla 543, gli edifici sono divisi dalla via comunale Cesinali.

Il fabbricato in questione si compone:

di un piano cantinato in cui vi sono due locali ed un sottoscala;

di un piano terra che riceve accesso dalla via Cesinali e si compone di un ingresso, un salone, una cucina, un piccolo bagno, un ripostiglio ed un piccolo forno;

un piano primo che si compone di tre camere da letto ed un bagno.

Intorno all'abitazione vi è un piccolo giardino, una cantinola aperta alla quale si accede tramite una rampa, ed un locale deposito esterno.

Il garage laterale all'abitazione ha una dimensione in pianta di ml. 6,45 per 3,25.

Il fabbricato in questione non risulta riportato nel foglio di mappa n. 5 di Atripalda.

3) TERRENO IN ATRIPALDA FOGLIO 5 P.LLA 687

La visura storica della particella 687 ci rivela che:

- fino al 13/12/1973 la particella in questione era un nocciolo di mq. 596;
- fino al 07/06/1989 la particella in questione risultava un nocciolo di mq. 949;
- dal 07/06/1989 la particella è diventato un ente urbano di mq. 902;
- alla data odierna risulta essere un ente urbano di mq. 902.

Il tipo mappale presentato in data 10/06/1989 n. 27082 è stato approvato dall'ufficio competente, infatti la particella 687 risulta essere di mq. 902 ma non trova la corrispondenza nel foglio di mappa in quanto le variazioni planimetriche della particella non sono state mai riportate nel relativo foglio di mappa.

Infatti il tipo mappale del 1989 prevede l'ampliamento della p.lla 687 da 596 mq. a 902 mq. che corrispondono: *ad una quota della p.lla 543 e precisamente si compone del giardino antistante le abitazioni del sig. ██████████, la striscia antistante l'accesso del fabbricato individuato con la p.lla 543 con i vari subalterni, su via Cesinali e la rampa di accesso al deposito seminterrato. (vedi tipo mappale, allegato 13).*

4) FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE IN AVELLINO FOGLIO 16 P.LLA 77/2.

Il fabbricato in questione si colloca in una zona residenziale periferica dell'abitato del Comune di Avellino. L'immobile fa parte di un agglomerato che in parte è stato ricostruito (quota ██████████ e ██████████) in parte è stato abbattuto e ricostruito fuori sito (quota ██████████). Il fabbricato oggetto di pignoramento si trova in pessime condizioni statiche. La struttura si compone di un piano terra e di un piano primo. Al piano terra vi è un ambiente cucina pranzo ed un bagno, vi è una scala che porta al piano primo, sempre al piano terra vi è un deposito accessibile dalla zona esterna. Al piano primo vi sono due camere da letto. Non è stato possibile accedere al manufatto perché pericolante, per la descrizione ho tenuto conto della perizia giurata allegata alla domanda di ricostruzione ai sensi della L. 219/81.

5) TERRENI IN AVELLINO FOGLIO 16 P.LLE 80-192-317-318.

- Terreno p.lla 80 nocciolato, classe 3, mq. 2443, reddito dominicale euro 37,85;
- Terreno p.lla 192, semin arbor, classe 2, mq. 1722, reddito dominicale euro 13,34;
- Terreno p.lla 317, semin arbor di classe 2 di mq. 68, reddito dominicale euro 0,53;
- Terreno p.lla 318, nocciolato di classe 3 di mq. 257, reddito dominicale euro 3,98;

Le particelle in questione formano un unico lotto di terreno in parte a destinazione seminativo arborato in parte con destinazione a nocciolato.

5.3 Stato conservativo dei complessi immobiliari**1) FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE IN ATRIPALDA FOGLIO 5 P.LLA 543.**

La realizzazione del fabbricato è terminata negli anni 80, oggi si trova in condizioni di manutenzione medio basse. La parte esterna del fabbricato si trova in condizioni pessime infatti la pavimentazione dei balconi, le ringhiere e gli infissi sono in uno stato di notevole degrado. All'interno di alcuni appartamenti in determinati punti vi sono delle lesioni, gli immobili del terzo piano hanno una quantità notevole di infiltrazioni dovute alla mancanza di manutenzione del manto impermeabilizzante del sovrastante terrazzo. Il piano sottotetto si trova in uno stato di conservazione pessimo.

2) FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE IN ATRIPALDA FOGLIO 5 P.LLA 480

Il fabbricato in questione è stato realizzato prima del 01/09/1967. In seguito ai danni riportati dal sisma del 1980 fu presentata domanda di contributo ai sensi della L.219/81 alla quale fu rilasciata autorizzazione edilizia n. 491 del 16/04/1987, al delegato dal condominio, sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED]. La predetta autorizzazione edilizia risulta scaduta per avvenuto decorso del termine di inizio dei lavori. Allo stato attuale il fabbricato si trova in condizioni statiche pessime, infatti vi sono molte lesioni sia al piano seminterrato, terra che al piano primo.

3) TERRENO IN ATRIPALDA FOGLIO 5 P.LLA 687

Il terreno in questione è completamente occupato dal fabbricato di p.lla 543, con i vari subalterni, anche se con un Tipo Mappale del 10/06/1989 la particella in questione da mq. 596 è diventa di mq. 902.

4) FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE IN AVELLINO FOGLIO 16 P.LLA 77/2.

Il fabbricato in questione è un rudere che si trova in pessime condizioni statiche.

5) TERRENI IN AVELLINO FOGLIO 16 P.LLE 80-192-317-318.

I terreni in questione formano un unico lotto che risulta essere regolarmente coltivato ed in buono stato. Al momento del sopralluogo ho potuto constatare che i terreni vengono curati periodicamente e tenuti in modo ottimale.

6. LIMITAZIONI E VINCOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ONERI A CARICO DELL'ASSEGNATARIO

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino risulta che:

- **Trascrizione contro** del 9/11/1990, nn. 11761/13645, verbale di pignoramento immobili, a favore del Istituto Bancario S. paolo di Torino contro [REDACTED], rinnovato in data 04/11/2010 ai nn. 15017/19950 per conto della S.G.A. Spa con sede in Napoli, contro [REDACTED] e [REDACTED], emesso sui seguenti beni:

Beni di [REDACTED]

- a) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/10, cat. A2, cons. 6 vani, via Cesinali, piano 1;**
- b) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/12, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 1;**
- c) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/13, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 1;**
- d) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/16, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 2;**
- e) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/18, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 2;**
- f) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/19, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 2;**
- g) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/20, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 3;**
- h) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/22, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 3;**
- i) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/23, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 3;**
- j) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/25 (ex sub 24), cat. A2, cons. 5,0 vani, via Cesinali, piano 4;**
- k) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/26 (ex sub 24), cat. A2, cons. 4,0 vani, via Cesinali, piano 4;**

Bene di [REDACTED]

- l) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/ 28 (ex sub 6), cat. C/2, cl.2, mq. 451, piano S1.**

- **Trascrizione contro** del 16/10/1993, nn. 11945/13487, verbale di pignoramento immobili a favore del Banco di Napoli Spa contro, [REDACTED] [REDACTED] sui seguenti immobili con pertinenze, dipendenze e accessori;

Beni di [REDACTED]

- a) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/10, cat. A2, cons. 6 vani, via Cesinali, piano 1;**
- b) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/12, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 1;**
- c) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/13, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 1;**
- d) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/16, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 2;**
- e) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/18, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 2;**
- f) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/19, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 2;**
- g) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/20, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 3;**

- h) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/22, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- i) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/23, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- j) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/25 (ex sub 24), cat. A2, cons. 5,0 vani, via Cesinali, piano 4;
- k) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/26 (ex sub 24), cat. A2, cons. 4,0 vani, via Cesinali, piano 4;
Beni di [REDACTED]
- l) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/ 28 (ex sub 6), cat. C/2, cl.2, mq. 451, piano S1.
- Trascrizione contro del 25/11/1993 nn. 13723/15486 verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali sui seguenti beni (indico solo i beni interessati alla procedura esecutiva interessata):
Beni di [REDACTED]
- a) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/ 28 (ex sub 6), cat. C/2, cl.2, mq. 451, piano S1.
- Trascrizione contro del 13/02/1997 – nn. 1853/2916 sentenza dichiarativa di fallimento contro la società [REDACTED] di [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] alla via Guarini n. 3/H in persona del socio accomandatario [REDACTED] nato ad [REDACTED] sui seguenti beni:
- Per la quota di 1/1
- a) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/10, cat. A2, cons. 6 vani, via Cesinali, piano 1;
- b) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/12, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 1;
- c) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/13, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 1;
- d) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/16, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- e) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/18, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- f) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/19, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- g) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/20, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- h) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/22, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- i) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/23, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- j) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/25 (ex sub 24), cat. A2, cons. 5,0 vani, via Cesinali, piano 4;
- k) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/26 (ex sub 24), cat. A2, cons. 4,0 vani, via Cesinali, piano 4;

- **Per la quota di 1/7**
 - a) **Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 192, semin. arbor., cl. 2, sup. mq. 1722;**
 - b) **Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 317, semin. arbor., cl. 2, sup. mq. 68;**
 - c) **Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 318, noccioleto, cl. 3, sup. mq. 257;**
 - d) **Per la quota di 1/7 Fabbricato in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 77/2, porz di fabb. rur.;**

- **Trascrizione contro** del 29/06/1999 ai nn. 8461/10195 emessa dall'avv. Ercole Pionati contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], verbale di pignoramento immobili sui seguenti beni:
 - a) **Per la quota di 1/7 del Terreno in Atripalda al N.C.T. con entrostante fabbricato individuato al Foglio 5 P.lla 480, FU in fase di accertamento;**
 - b) **Per la quota di 1/7 Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 80, noccioleto, cl. 3, sup. mq. 2443;**
 - c) **Per la quota di 1/7 Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 192, semin. arbor., cl. 2, sup. mq. 1722;**
 - d) **Per la quota di 1/7 Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 317, semin. arbor., cl. 2, sup. mq. 68;**
 - e) **Per la quota di 1/7 Terreno in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 318, noccioleto, cl. 3, sup. mq. 257;**
 - f) **Per la quota di 1/7 Fabbricato in Avellino individuato al N.C.T. al Foglio 16 P.lla 77/2, porz di fabb. rur.;**
 - g) **Per la quota di 1/2 per il Terreno in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 687 per la superficie di mq. 596;**

- **Iscrizione contro** del 28/05/2010 nn. 1778/10207, pubblico ufficiale Di Rito Paolo n. rep. 8437 del 23/5/1990 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per la concessione a garanzia di un mutuo contro [REDACTED] a favore della S.G.A. Spa con sede in Napoli, per i seguenti immobili:
 - a) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/10, cat. A2, cons. 6 vani, via Cesinali, piano 1;**
 - b) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/12, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 1;**
 - c) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/13, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 1;**
 - d) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/16, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 2;**
 - e) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/18, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 2;**
 - f) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/19, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 2;**
 - g) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/20, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 3;**
 - h) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/22, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 3;**
 - i) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/23, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 3;**

- j) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/25 (ex sub 24), cat. A2, cons. 5,0 vani, via Cesinali, piano 4;**
- k) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/26 (ex sub 24), cat. A2, cons. 4,0 vani, via Cesinali, piano 4;**
- l) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/ 28 (ex sub 6), cat. C/2, cl.2, mq. 451, piano S1.**
- **Iscrizione contro** del 29/07/2010 nn. 2380/14406, pubblico ufficiale Tribunale di Avellino rep. 713 del 23/8/1990, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, richiesto dalla UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a., a favore della ASPRA FINANCE SPA con sede in Milano contro [REDACTED] e [REDACTED] sui seguenti immobili:
- per la quota di $\frac{1}{2}$ di [REDACTED]
- a) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/10, cat. A2, cons. 6 vani, via Cesinali, piano 1;**
- b) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/12, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 1;**
- c) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/13, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 1;**
- d) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/16, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 2;**
- e) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/18, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 2;**
- f) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/19, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 2;**
- g) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/20, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 3;**
- h) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/22, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 3;**
- i) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/23, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 3;**
- j) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/25 (ex sub 24), cat. A2, cons. 5,0 vani, via Cesinali, piano 4;**
- k) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/26 (ex sub 24), cat. A2, cons. 4,0 vani, via Cesinali, piano 4;**
- l) **Terreno in Atripalda individuato al foglio 5 p.lla 543 di mq. 894 ente urbano;**
- m) **Terreno in Atripalda individuato al foglio 5 p.lla 687 di mq. 902 ente urbano;**
- per la quota di $\frac{1}{9}$ di [REDACTED]
- n) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 2 P.lla 364/2 cat. A3, cons. 7,0 vani, via Roma, piano T,1,2;**
- **Trascrizione contro** del 04/11/2010 nn. 15017/19950, trascrizione in rinnovazione di pignoramento immobiliare, a favore della SGA S.pa. contro [REDACTED] per i seguenti beni:
- Per la quota di [REDACTED]
- a) **Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/10, cat. A2, cons. 6 vani, via Cesinali, piano 1;**

- b) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/12, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 1;
- c) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/13, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 1;
- d) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/16, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- e) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/18, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- f) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/19, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 2;
- g) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/20, cat. A2, cons. 6,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- h) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/22, cat. A2, cons. 5,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- i) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/23, cat. A2, cons. 4,5 vani, via Cesinali, piano 3;
- j) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/25 (ex sub 24), cat. A2, cons. 5,0 vani, via Cesinali, piano 4;
- k) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 5 P.lla 543/26 (ex sub 24), cat. A2, cons. 4,0 vani, via Cesinali, piano 4;

per la quota di 1/9 di XXXXXXXXXX

- l) Fabbricato in Atripalda individuato al NCEU al Foglio 2 P.lla 364/2 cat. A3, cons. 7,0 vani, via Roma, piano T,1,2; (bene escluso dalla procedura vedi nota Notaio De Vitto)

ONERI A CARICO DELL'ASSEGNETARIO

A carico della parte assegnataria vi saranno:

- i costi per il pagamento degli oneri per la regolarizzazione della trasformazione del piano quarto o sottotetto da depositi ad abitazione;
- i costi per la presentazione dei DOCFA presso l'Agencia del territorio di Avellino, in quanto vi sono varie unità immobiliari che hanno una diversa distribuzione in pianta;
- i costi per l'accatastamento del fabbricato indicato con la p.lla 480 del foglio 5 del Comune di Atripalda presso l'Agencia del territorio di Avellino;
- i costi per la presentazione del tipo mappale e delle piantine per il fabbricato individuato al foglio 16 del Comune di Avellino con la p.lla 77/2 presso l'ufficio competente.

Allegato alla parcella vi sono le spese per la regolarizzazione degli immobili.

7. STATO DI CONSISTENZA

Fabbricato in Atripalda per civile abitazione p.lla 543

Il tutto individuato al N.C.E.U. di Atripalda foglio 5 p.lla 543	PIANO S1 Mq. lordi	PIANO 1 Mq. lordi	PIANO 2 Mq. lordi	PIANO 3 Mq. lordi	PIANO 4 Mq. lordi
Fabbricato per civile abitazione e depositi					
PIANO S1					
Deposito p.lla 543/28					
Locale deposito	479				
Sup. convertita abitativa 0,5	239,5				
Proprietà ██████████					
PIANO 1					
Appartamento p.lla 543/10					
Loc. adibiti ad abitazione		122,6			
Balconi 0,25		59			
Sup. convertita abitativa		137			
Proprietà ██████████					
Appartamento p.lla 543/12					
Loc. adibiti ad abitazione		115			
Balconi 0,25		43,50			
Sup. convertita abitativa		126			
Proprietà ██████████					
Appartamento p.lla 543/13					
Loc. adibiti ad abitazione		95			
Balconi 0,25		16			
Sup. convertita abitativa		99			
Proprietà ██████████					
PIANO 2					
Appartamento p.lla 543/16					
Loc. adibiti ad abitazione			122,60		
Balconi 0,25			59		
Sup. convertita abitativa			137		
Proprietà ██████████					
Appartamento p.lla 543/18					
Loc. adibiti ad abitazione			115		
Balconi 0,25			25,50		
Sup. convertita abitativa			121		
Proprietà ██████████					
Appartamento p.lla 543/19					
Loc. adibiti ad abitazione			109		
Balconi 0,25			13		
Sup. convertita abitativa			112		
Proprietà ██████████					

Il tutto individuato al N.C.E.U. di Atripalda foglio 5 p.lla 543	PIANO S1 Mq. lordi	PIANO 1 Mq. lordi	PIANO 2 Mq. lordi	PIANO 3 Mq. lordi	PIANO 4 Mq. lordi
Fabbricato per civile abitazione e depositi					
PIANO 3					
Appartamento p.lla 543/20					
Loc. adibiti ad abitazione				122,60	
Balconi 0,25				59	
Sup. convertita abitativa				137,35	
Proprietà ██████████					
Appartamento p.lla 543/22					
Loc. adibiti ad abitazione				115	
Balconi 0,25				25,50	
Sup. convertita abitativa				121	
Proprietà ██████████					
Appartamento p.lla 543/23					
Loc. adibiti ad abitazione				109	
Balconi 0,25				13	
Sup. convertita abitativa				112	
Proprietà ██████████					
PIANO 4/sottotetto					
Appartamento p.lla 543/25					
Loc. da adibire ad abitazione 0,5					115
Terrazza 0,25					185
Sup. convertita abitativa					103,75
Proprietà ██████████					
Appartamento p.lla 543/26					
Loc. da adibire ad abitazione 0,5					128
Terrazza 0,25					142
Sup. convertita abitativa					99,5
Proprietà ██████████					
TOTALE Sup Abitativa					1.545,10

Fabbricato urbano in Atripalda in fase di accertamento P.lla 480

Da pignorare solo la quota pari ad 1/7 dell'intero

<u>Il tutto individuato al N.C.T. di Atripalda foglio 5 p.lla 480</u>	PIANO S1 Mq. netti	PIANO T Mq. netti	PIANO 1 Mq. netti
Fabbricato per civile abitazione e depositi			
PIANO S1			
Cantina			
Locale cantina interna 0,3	63		
Locale cantina esterna 0,3	18		
Sup. convertita abitativa	24,3		
PIANO T			
Abitazione			
Loc. adibiti ad abitazione		70	
Deposito 0,3		21	
Giardino 0,2		96	
Sup. convertita abitativa		95,50	
PIANO 1			
Abitazione			
Loc. adibiti ad abitazione			65
Balconi 0,25			2
Sup. convertita abitativa			65,6
TOTALE SUP: Abitativa			185,40

Fabbricato rurale in Avellino p.lla 77/2

Da pignorare solo la quota pari ad 1/7 dell'intero

<u>Il tutto individuato al N.C.T di Avellino foglio 16 p.lla 77/2</u>	PIANO T Mq. lordi	PIANO 1 Mq. lordi
Fabbricato per civile abitazione e depositi		
PIANO T		
Abitazione		
Locale abitazione	45	
Locale cantina 0.3	23,72	
Sup. convertita abitativa	52,11	
PIANO 1		
Abitazione		
Locale abitazione		45
Totale sup. Abitativa		97,11

Terreni in Avellino

Da pignorare solo la quota pari ad 1/7 dell'intero

Tabella delle superfici lorde terreni individuati al NCT di Avellino al foglio n.16	Tipo	Consistenza Mq.
<u>Particella 80</u>	Noccioleto	2.443
<u>Particella 192</u>	Sem. arb.	1.722
<u>Particella 317</u>	Sem. arb.	68
<u>Particella 318</u>	Noccioleto	257
Totale		4.490

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO

La stima dell'immobile è stata eseguita adottando il metodo di comparazione diretta o stima sintetica.

Tra i principali vantaggi del metodo di comparazione diretta vi è l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare, specifico mercato di riferimento.

Il problema della determinazione del valore appare, quindi, pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quelle in esame.

La delimitazione di tali aree dovrà, pertanto, essere condotta in conformità ad un'analisi concernente l'omogeneità di quelle che possono definirsi "caratteristiche di localizzazione" e che, tranne casi eccezionali, sono riferite all'intero edificio di cui l'unità immobiliare è parte; tali caratteristiche possono così, brevemente sintetizzarsi:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature facilmente raggiungibili;
- disponibilità a piccole distanze percorribili a piedi di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "i generi di largo e generale consumo", attività di ristoro);
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.
- collocabilità dell'opificio rispetto alla zona in cui ricade
- riconversione del manufatto.

Si tratta, come può constatarsi, di una serie assai ampia di caratteristiche il cui campo di variabilità è in genere crescente in funzione delle dimensioni dell'intera città.

Nel nostro caso, per ogni singolo immobile si è tenuto conto di tutte le caratteristiche di localizzazione evidenziate e delle caratteristiche di posizione (collegamenti con le principali strade di comunicazione, esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale) e delle caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, distribuzione interna dei vani, caratteristiche degli impianti tecnologici, presenza di spazi scoperti privati, di accessori, di spazi esterni).

Infine, sulla base delle considerazioni prima esposte ed individuato il mercato omogeneo di riferimento, si è provveduto ad esperire un'indagine presso gli operatori del mercato immobiliare e dell'Agenzia del Territorio di Avellino, per la determinazione del valore di mercato di immobili simili.

8.1 Valore di mercato metodo diretto del fabbricato

Per il calcolo del valore di mercato per comparazione diretta si tiene conto di vari fattori:

Dati di input:

- ✓ periodo di riferimento
- ✓ mercato elementare omogeneo
- ✓ parametro
- ✓ beni simili
- ✓ prezzi

La zona omogenea di riferimento è la zona C1 semicentrale del Comune di Atripalda a ridosso della zona centrale a forte vocazione commerciale, pertanto i valori per abitazioni con finiture normali hanno valori che oscillano tra €/mq. 800,00 e €/mq. 1.100,00.

Nel nostro caso, appare prudentiale e ragionevole assegnare:

- al fabbricato per civile abitazione in Atripalda con la p.lla 543 daremo, in base allo stato di manutenzione dei singoli appartamenti, valori che oscilleranno tra €/mq. 750,00 e €/mq 950,00, in quanto il manufatto si trova in condizioni pessime di manutenzione, mentre per il locale ubicato al piano quarto e al piano interrato applicheremo un deprezzamento dovuto sia allo stato dei luoghi che alla situazione dal punto di vista urbanistico.

Procedimento di stima:

$$Vm_b = p_o \cdot S_b$$

dove:

- Vm_b = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
 p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
 S_b = superficie del bene oggetto di stima.

Fabbricato per civile abitazione in Atripalda P.lla 543

<u>Il tutto individuato al N.C.E.U. di Atripalda foglio 5 p.lla 543</u>	Consistenza in mq.	Prezzo al mq.	Totale
Fabbricato per civile abitazione e depositi			
PIANO S1			
Deposito p.lla 543/28			
Locale deposito	479		
Sup. convertita abitativa	239,5	800,00	191.600,00
Proprietà di ██████████			
PIANO 1			
Appartamento p.lla 543/10			
Loc. adibiti ad abitazione	122,6		
Balconi	59		
Sup. convertita abitativa	137	840,00	115.080,00
Proprietà di ██████████			
Appartamento p.lla 543/12			
Loc. adibiti ad abitazione	115		
Balconi	43,50		
Sup. convertita abitativa	126	800,00	100.800,00
Proprietà di ██████████			
Appartamento p.lla 543/13			
Loc. adibiti ad abitazione	95		
Balconi	16		
Sup. convertita abitativa	99	800,00	79.200,00
Proprietà di ██████████			
PIANO 2			
Appartamento p.lla 543/16			
Loc. adibiti ad abitazione	122,60		
Balconi	59		
Sup. convertita abitativa	137	840,00	115.080,00
Proprietà di ██████████			
Appartamento p.lla 543/18			
Loc. adibiti ad abitazione	115		
Balconi	25,50		
Sup. convertita abitativa	121	840,00	101.640,00
Proprietà di ██████████			
Appartamento p.lla 543/19			
Loc. adibiti ad abitazione	109		
Balconi	13		
Sup. convertita abitativa	112	810,00	90.720,00
Proprietà di ██████████			

PIANO 3			
Appartamento p.lla 543/20			
Loc. adibiti ad abitazione	122,60		
Balconi	59		
Sup. convertita abitativa	137,35	810,00	111.253,50
Proprietà di ██████████			
Appartamento p.lla 543/22			
Loc. adibiti ad abitazione	115		
Balconi	25,50		
Sup. convertita abitativa	121	750,00	90.750,00
Proprietà di ██████████			
Appartamento p.lla 543/23			
Loc. adibiti ad abitazione	109		
Balconi	13		
Sup. convertita abitativa	112	750,00	84.000,00
Proprietà di ██████████			
PIANO 4/sottotetto			
Appartamento p.lla 543/25			
Loc. da adibire ad abitazione	115		
Terrazza	185		
Sup. convertita abitativa	103,75	500,00	51.875,00
Proprietà di ██████████			
Appartamento p.lla 543/26			
Loc. da adibire ad abitazione	128		
Terrazza	142		
Sup. convertita abitativa	99,5	500,00	49.750,00
Proprietà di ██████████			
Totale	1.545,10		€ 1.181.748,50

Totale valore diretto immobili p.lla 543 € 1.181.748,50

Fabbricato urbano in fase di accertamento in Atripalda P.lla 480

Per il fabbricato individuato in Atripalda al foglio 5 con la p.lla 480, dato il cattivo stato della muratura portante, la cattiva manutenzione delle zone interne, dato che il fabbricato non ha le rifiniture esterne, che gli impianti sono da rifare, nel nostro caso, appare prudente e ragionevole assegnare:

- al fabbricato per civile abitazione in Atripalda con la p.lla 480 daremo, un valore di circa 680,00 euro al mq. in quanto la struttura si trova in pessime condizioni statiche, priva di rifiniture esterne e in pessime condizioni di manutenzione.

<u>Il tutto individuato al N.C.T. di Atripalda foglio 5 p.lla 480</u>	Mq.
Fabbricato per civile abitazione e depositi	
Totale sup. abitativa	185,40

V_{mb} fabbricato p.lla 480 = €/mq. 680,00* mq. 185,4= € 126.072,00 (Stima con metodo diretto)
(Valore del fabbricato quota di ██████████ di 1/7)

Quindi Euro 126.072,00/7= Euro 18.010,28

Fabbricato rurale in Avellino P.lla 77/2

Per il fabbricato individuato con la p.lla 77/2 in Avellino, dato il cattivo stato della muratura portante, ma la vicinanza di zone residenziali, l'alto valore del suolo edificatorio e della cubatura esistente per i terreni ubicati in Avellino, appare prudente e ragionevole assegnare:

- al fabbricato per civile abitazione in Avellino in zona agricola a vocazione residenziale, un valore di circa 760,00 euro al mq..

<u>Il tutto individuato al N.C.T. di Avellino foglio 16 p.lla 77/2</u>	PIANO 1 Mq.
Fabbricato per civile abitazione e depositi	
Totale sup. Abitativa	97,11

V_{mb} fabbricato p.lla 77/2 = €/mq. 760,00* mq. 97,11= € 73.803,60 (Stima con metodo diretto)
(Valore del fabbricato quota di ██████████ di 1/7)

Quindi Euro 73.803,60/7= Euro 10.543,37

Terreni in Avellino**Valore di mercato metodo diretto per i terreni**

I terreni oggetto della seguente perizia di stima si collocano nel comune di Avellino nella regione agraria n. 8 denominata Colline di Avellino. I terreni interessati hanno una le seguenti caratteristiche:

<u>Descrizione</u>	Tipo	Consistenza Mq.
<u>Particella 80</u>	Noccioleto	2.443
<u>Particella 192</u>	Sem. arb.	1.722
<u>Particella 317</u>	Sem. arb.	68
<u>Particella 318</u>	Noccioleto	257
<u>Totale</u>		4.490

Per il calcolo del valore di mercato per comparazione diretta si tiene conto di vari fattori:

Dati di input:

- ✓ periodo di riferimento
- ✓ mercato elementare omogeneo
- ✓ parametro
- ✓ beni simili
- ✓ prezzi

Per la zona omogenea di riferimento per terreni agricoli si hanno i seguenti valori:

- per terreni a destinazione seminativo arborato i valori agricoli medi per ettaro sono di € 15.900,00,
- per i terreni a destinazione noccioleto i valori agricoli medi per ettaro sono di € 40.700,00.

Nel nostro caso, data la vicinanza di un parco e la forte vocazione residenziale, dato che il fondo è intercluso e non facilmente raggiungibile, abbiamo che:

- un valore agricolo medio per ettaro di € 200.000,00 per il noccioleto;
- un valore agricolo medio per ettaro di € 200.000,00 per il seminativo Arborato

- Pertanto il probabile valore di mercato degli immobili è il seguente:

Tabella delle superfici lorde terreni individuati al NCT di Avellino al foglio n.16	Tipo	Consistenza Mq.	Valore per €/Ha.	Valore €
<u>Particella 80</u>	Noccioleto	2.443	200.000,00	48.860,00
<u>Particella 192</u>	Sem. arb.	1.722	200.000,00	34.440,00
<u>Particella 317</u>	Sem. arb.	68	200.000,00	1.360,00
<u>Particella 318</u>	Noccioleto	257	200.000,00	5.140,00
<u>Totale</u>		4.490		89.800,00

V_{mb} terreni Euro 89.800,00/7= Euro 12.828,57

(Valore del fabbricato quota di ██████████ di 1/7)

Quota di 1/7

Euro 89.800,00/7 = Euro 12.828,57

9. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

9.1 Valore di mercato metodo indiretto

Mi sono servito anche del metodo denominato indiretto o per capitalizzazione dei redditi in modo da avere un parametro di confronto con l'importo già stimato con il metodo diretto. La redditività del bene costituisce un parametro fondamentale e rappresenta il valore dell'immobile anche se in modo indiretto. La stima del valore di mercato di un immobile viene effettuata tramite la capitalizzazione dei redditi nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato, si ricorre ai metodi comparativi indiretti, tra i quali il più utilizzato è quello della **capitalizzazione del reddito netto**, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del **valore di capitalizzazione** determinabile come rapporto tra il reddito **R** e il saggio di capitalizzazione **i**. Quindi, il valore di mercato sarà pari al valore di capitalizzazione. Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di un'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio

d'interesse, ma trasformato in capitale (ovvero impiegato nell'acquisto di beni produttivi). In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. Il metodo della capitalizzazione dei redditi netti si basa su alcuni concetti fondamentali di matematica finanziaria che vengono qua di seguito illustrati. È noto che l'interesse è il prezzo d'uso di un capitale e il saggio o tasso d'interesse è l'interesse unitario vale a dire maturato da una lira nell'unità di tempo (può essere annuo, semestrale ecc.). L'interesse è semplice se non produce a sua volta altro interesse; dicesi composto nel caso contrario.

Dati d'input:

- ✓ periodo di riferimento
- ✓ mercato elementare omogeneo
- ✓ parametro
- ✓ beni simili
- ✓ canone di locazione
- ✓ saggio di rendimento

Procedimento di stima: $Vm_b = \frac{R_b}{r_o}$

dove:

- Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
- R_L = Rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima (canone locativo annuo);
- Rb = Rendimento annuo netto del bene oggetto di stima

(canone locativo annuo - spese);

r_o = saggio di redditività ordinario (lordo), dello specifico mercato.

Con il procedimento suddetto si deve determinare il reddito annuo costante (R_b) e il saggio di capitalizzazione (r_o). Il reddito netto si dovrà calcolare portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie per la perfetta tenuta del bene che si possono così riassumere:

Spese di manutenzione

Spese di assicurazione

Spese di ammortamento

Spese di amministrazione e servizi

Oneri fiscali

Quote per eventuali sfratti ed inesigibilità

Fabbricato per civile abitazione in Atripalda P.Ila 543

Le spese sopradescritte si possono mediamente valutare tra il 20% ed il 35% del reddito lordo prodotto dall'immobile oggetto di valutazione. Il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2% ed il 7% e maggiore è il livello di rischio di un investimento maggiore è il saggio. Per la stima dell'immobile oggetto della seguente perizia prenderemo in considerazione una percentuale di spese di circa il 30,00% a secondo dello stato degli appartamenti, ed un saggio che varia a secondo delle condizioni degli stessi. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che i valori di locazione per un immobile in condizioni normali oscillano tra 3,6 e 4,4 €/mq al mese, noi adotteremo un valore oscillanti tra 2,9 e 3,5 €/mq. a secondo dello stato degli immobili.

Valore di ogni singolo appartamento

Deposito p.Ila 543/28

Superficie ragguagliata abitativa 239,50

$R_L = \text{€/mq. } 3,0 * 239,50 * 12 \text{ mesi} = \text{€ } 8.622,00$

Le spese sono il 30% del R_L . Quindi:

$\text{€ } 8.622,00 * 0,30 = \text{€ } 2.586,60$

$R_b = \text{€ } 8.622,00 - 2.586,60 = \text{€ } 6.035,40$

$V_{m_b} \text{ Fabbricato p.Ila 543/28} = 6.035,40 * 100 / 3,20 = \text{€ } 188.606,25$ (Stima con metodo indiretto)

Appartamento p.Ila 543/10

Superficie ragguagliata abitativa 137

$R_L = \text{€/mq. } 3,0 * 137 * 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.932,00$

Le spese sono il 30% del R_L . Quindi:

$\text{€ } 4.932,00 * 0,30 = \text{€ } 1.479,60$

$R_b = \text{€ } 4.932,00 - 1.479,60 = \text{€ } 3.452,40$

$V_{m_b} \text{ Fabbricato p.Ila 543/10} = 3.452,40 * 100 / 2,80 = \text{€ } 123.300,00$ (Stima con metodo indiretto)

Appartamento p.lla 543/12

Superficie ragguagliata abitativa 126

$$R_L = \text{€/mq. } 3,0 * 126 * 12 \text{mesi} = \text{€ } 4.536,00$$

Le spese sono il 30% del Rl. Quindi:

$$\text{€ } 4.536,00 * 0,30 = \text{€ } 1.360,80$$

$$\mathbf{Rb} = \text{€ } 4.536,00 - 1.360,80 = \text{€ } 3.175,20$$

$$\mathbf{Vm}_b \text{ Fabbricato p.lla 543/12} = 3.175,20 * 100/3,0 = \text{€ } 105.840,00 \text{ (Stima con metodo indiretto)}$$

Appartamento p.lla 543/13

Superficie ragguagliata abitativa 99

$$R_L = \text{€/mq. } 3,0 * 99 * 12 \text{mesi} = \text{€ } 3.564,00$$

Le spese sono il 30% del Rl. Quindi:

$$\text{€ } 3.564,00 * 0,30 = \text{€ } 1.069,20$$

$$\mathbf{Rb} = \text{€ } 3.564,00 - 1.069,20 = \text{€ } 2.494,80$$

$$\mathbf{Vm}_b \text{ Fabbricato p.lla 543/13} = 2.494,80 * 100/3,0 = \text{€ } 83.160,00 \text{ (Stima con metodo indiretto)}$$

Appartamento p.lla 543/16

Superficie ragguagliata abitativa 137

$$R_L = \text{€/mq. } 3,0 * 137 * 12 \text{mesi} = \text{€ } 4.932,00$$

Le spese sono il 30% del Rl. Quindi:

$$\text{€ } 4.932,00 * 0,30 = \text{€ } 1.479,60$$

$$\mathbf{Rb} = \text{€ } 4.932,00 - 1.479,60 = \text{€ } 3.452,40$$

$$\mathbf{Vm}_b \text{ Fabbricato p.lla 543/16} = 3.452,40 * 100/2,80 = \text{€ } 123.300,00 \text{ (Stima con metodo indiretto)}$$

Appartamento p.lla 543/18

Superficie ragguagliata abitativa 121

$$R_L = \text{€/mq. } 3,0 * 121 * 12 \text{mesi} = \text{€ } 4.356,00$$

Le spese sono il 30% del Rl. Quindi:

$$\text{€ } 4.356,00 * 0,30 = \text{€ } 1.306,80$$

$$\mathbf{Rb} = \text{€ } 4.356,00 - 1.306,80 = \text{€ } 3.049,20$$

$$\mathbf{Vm}_b \text{ Fabbricato p.lla 543/18} = 3.049,20 * 100/2,8 = \text{€ } 108.900,00 \text{ (Stima con metodo indiretto)}$$

Appartamento p.lla 543/19

Superficie ragguagliata abitativa 112

$$R_L = \text{€/mq. } 3,0 * 112 * 12 \text{mesi} = \text{€ } 4.032,00$$

Le spese sono il 30% del Rl. Quindi:

$$\text{€ } 4.032,00 * 0,30 = \text{€ } 1.209,6$$

$$\mathbf{Rb} = \text{€ } 4.032,00 - 1.209,60 = \text{€ } 2.822,40$$

$$\mathbf{Vm}_b \text{ Fabbricato p.lla 543/23} = 2.822,40 * 100/3,0 = \text{€ } 94.080,00 \text{ (Stima con metodo indiretto)}$$

Appartamento p.lla 543/20

Superficie ragguagliata abitativa 137,35

$$R_L = \text{€/mq. } 3,0 * 137,35 * 12 \text{mesi} = \text{€ } 4.944,60$$

Le spese sono il 30% del Rl. Quindi:

$$\text{€ } 4.944,60 * 0,30 = \text{€ } 1.483,38$$

$$R_b = \text{€ } 4.944,60 - 1.483,38 = \text{€ } 3.461,22$$

$$V_{m_b} \text{ Fabbricato p.lla 543/20} = 3.461,22 * 100/3,0 = \text{€ } 115.374,00 \text{ (Stima con metodo indiretto)}$$

Appartamento p.lla 543/22

Superficie ragguagliata abitativa 121

$$R_L = \text{€/mq. } 3,0 * 121 * 12 \text{mesi} = \text{€ } 4.356,00$$

Le spese sono il 30% del Rl. Quindi:

$$\text{€ } 4.356,00 * 0,30 = \text{€ } 1.306,80$$

$$R_b = \text{€ } 4.356,00 - 1.306,80 = \text{€ } 3.049,20$$

$$V_{m_b} \text{ Fabbricato p.lla 543/22} = 3.049,20 * 100/3,3 = \text{€ } 92.400,00 \text{ (Stima con metodo indiretto)}$$

Appartamento p.lla 543/23

Superficie ragguagliata abitativa 112

$$R_L = \text{€/mq. } 3,0 * 112 * 12 \text{mesi} = \text{€ } 4.032,00$$

Le spese sono il 30% del Rl. Quindi:

$$\text{€ } 4.032,00 * 0,30 = \text{€ } 1.209,6$$

$$R_b = \text{€ } 4.032,00 - 1.209,60 = \text{€ } 2.822,40$$

$$V_{m_b} \text{ Fabbricato p.lla 543/23} = 2.822,40 * 100/3,3 = \text{€ } 85.527,27 \text{ (Stima con metodo indiretto)}$$

Appartamento p.lla 543/25

Superficie ragguagliata abitativa 103,75

$$R_L = \text{€/mq. } 3,0 * 103,75 * 12 \text{mesi} = \text{€ } 3.735,00$$

Le spese sono il 49% del Rl. Quindi:

$$\text{€ } 3.735,00 * 0,49 = \text{€ } 1.830,15$$

$$R_b = \text{€ } 3.735,00 - 1.830,15 = \text{€ } 1.904,85$$

$$V_{m_b} \text{ Fabbricato p.lla 543/25} = 1.904,85 * 100/3,5 = \text{€ } 54.424,28 \text{ (Stima con metodo indiretto)}$$

Appartamento p.lla 543/26

Superficie ragguagliata abitativa 99,5

$$R_L = \text{€/mq. } 3,0 * 99,5 * 12 \text{mesi} = \text{€ } 3.582,00$$

Le spese sono il 49% del Rl. Quindi:

$$\text{€ } 3.582,00 * 0,49 = \text{€ } 1.755,18$$

$$R_b = \text{€ } 3.582,00 - 1.755,18 = \text{€ } 1.826,82$$

$$V_{m_b} \text{ Fabbricato p.lla 543/26} = 1.826,82 * 100/3,5 = \text{€ } 52.194,85 \text{ (Stima con metodo indiretto)}$$

Totale valore indiretti immobili di p.lla 543 € 1.227.106,65

Fabbricato per civile abitazione in Atripalda P.Ila 480

Le spese sopradescritte si possono mediamente valutare tra il 20% ed il 40% del reddito lordo prodotto dall'immobile oggetto di valutazione. Il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2% ed il 7% e maggiore è il livello di rischio di un investimento maggiore è il saggio. Per la stima dell'immobile oggetto della seguente perizia prenderemo in considerazione una percentuale di spese del 32,00% ed un saggio del 3,4%. Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio si è appurato che i valori di locazione per un immobile in condizioni normali oscillano tra 3,6 e 4,4 €/mq al mese, noi adotteremo un valore pari a 2,9 €/mq.

$$\mathbf{R_b = R_L - spese}$$

$$R_L = \text{€/mq. } 2,9 * 185,40 * 12 \text{mesi} = \text{€ } 6.451,92$$

Le spese sono il 32% del Rl. Quindi:

$$\text{€ } 6.451,92 * 0,32 = \text{€ } 2.064,61$$

$$\mathbf{R_b = \text{€ } 6.451,92 - 2.064,61 = \text{€ } 4.387,30}$$

$$\mathbf{V_{m_b} \text{ Fabbricato p.lla 480} = 4.387,3 * 100 / 3,4 = \text{€ } 129.038,23 \text{ (Stima con metodo indiretto)}}$$

(Valore del fabbricato quota di XXXXXXXXXX di 1/7)

Quindi Euro 129.038,23/7= Euro 18.434,03

Fabbricato rurale in Avellino P.Ila 77/2

Le spese sopradescritte si possono mediamente valutare tra il 20% ed il 40% del reddito lordo prodotto dall'immobile oggetto di valutazione. Il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2% ed il 7% e maggiore è il livello di rischio di un investimento maggiore è il saggio. Per la stima dell'immobile oggetto della seguente perizia prenderemo in considerazione una percentuale di spese del 30,00% ed un saggio del 3,0%. Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio si è appurato che i valori di locazione per un immobile in condizioni normali oscillano tra 3,6 e 4,4 €/mq al mese, noi adotteremo un valore pari a 2,6 €/mq.

$$\mathbf{R_b = R_L - spese}$$

$$R_L = \text{€/mq. } 2,6 * 97,11 * 12 \text{mesi} = \text{€ } 3.029,83$$

Le spese sono il 30% del Rl. Quindi:

$$\text{€ } 3.029,83 * 0,30 = \text{€ } 908,94$$

$$\mathbf{R_b = \text{€ } 3.029,83 - 908,94 = \text{€ } 2.120,88}$$

$$\mathbf{V_{m_b} \text{ Fabbricato p.lla 77/2} = 2.120,88 * 100 / 3,0 = \text{€ } 70.696,00 \text{ (Stima con metodo indiretto)}}$$

(Valore del fabbricato quota di XXXXXXXXXX di 1/7)

Quindi Euro 70.696,00/7= Euro 10.099,42

9.2 Comparazione tra i due metodi di stima

1) Fabbricato in Atripalda p.lla 543 (somma dei vari appartamenti e del deposito)

Con il metodo diretto

Valore di mercato dell'intero immobile € 1.181.748,50

Con il metodo indiretto

Valore di mercato dell'intero immobile € 1.227.106,65

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$(€ 1.181.748,50 + € 1.227.106,65)/2 = \underline{€ 1.204.427,56}$ (valore dell'immobile)

Valore di ogni singolo immobile della p.lla 543

Deposito p.lla 543/28

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$(€ 191.600,00 + € 188.606,25)/2 = \underline{€ 190.103,12}$ (valore dell'immobile)

Appartamento p.lla 543/10

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$(€ 115.080,00 + € 123.300,00)/2 = \underline{€ 119.190,00}$ (valore dell'immobile)

Appartamento p.lla 543/12

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$(€ 100.800,00 + € 105.840,00)/2 = \underline{€ 103.320,00}$ (valore dell'immobile)

Appartamento p.lla 543/13

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$(€ 79.200,00 + € 83.160,00)/2 = \underline{€ 81.180,00}$ (valore dell'immobile)

Appartamento p.lla 543/16

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$(€ 115.080,00 + € 123.300,00)/2 = \underline{€ 119.190,00}$ (valore dell'immobile)

Appartamento p.lla 543/18

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$(€ 101.640,00 + € 108.900,00)/2 = \underline{€ 105.270,00}$ (valore dell'immobile)

Appartamento p.lla 543/19

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$$(\text{€ } 90.720,00 + \text{€ } 94.080,00)/2 = \underline{\text{€ } 92.400,00 \text{ (valore dell'immobile)}}$$

Appartamento p.lla 543/20

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$$(\text{€ } 111.253,50 + \text{€ } 115.374,00)/2 = \underline{\text{€ } 113.313,75 \text{ (valore dell'immobile)}}$$

Appartamento p.lla 543/22

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$$(\text{€ } 90.750,00 + \text{€ } 92.400,00)/2 = \underline{\text{€ } 91.575,00 \text{ (valore dell'immobile)}}$$

Appartamento p.lla 543/23

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$$(\text{€ } 84.000,00 + \text{€ } 85.527,27)/2 = \underline{\text{€ } 84.763,63 \text{ (valore dell'immobile)}}$$

Appartamento p.lla 543/25

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$$(\text{€ } 51.875,00 + \text{€ } 54.424,28)/2 = \underline{\text{€ } 53.149,64 \text{ (valore dell'immobile)}}$$

Appartamento p.lla 543/26

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$$(\text{€ } 49.750,00 + \text{€ } 52.194,85)/2 = \underline{\text{€ } 50.972,42 \text{ (valore dell'immobile)}}$$

2) Fabbricato in Atripalda p.lla 480**Con il metodo diretto**

Valore di mercato dell'immobile per intero € 126.072,00

Valore di mercato dell'immobile quota di 1/7 € 18.010,28

Con il metodo indiretto

Valore di mercato dell'immobile per intero € 129.038,23

Valore di mercato dell'immobile quota di 1/7 €. 18.434,03

Facendo la media tra i due valori per il calcolo dell'intero immobile, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$$(\text{€ } 126.072,00 + \text{€ } 129.038,23) / 2 = \underline{\text{€ } 127.555,11 \text{ (valore dell'immobile intero)}}$$

Facendo la media tra i due valori per il calcolo della sola quota di 1/7, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$$(\text{€ } 18.010,28 + \text{€ } 18.434,03) / 2 = \underline{\text{€ } 18.222,15 \text{ (valore dell'immobile quota di 1/7)}}$$

3) Fabbricato rurale in Avellino p.lla 77/2

Con il metodo diretto

Valore di mercato dell'immobile per intero € 73.803,60

Valore di mercato dell'immobile quota di 1/7 € 10.543,37

Con il metodo indiretto

Valore di mercato dell'immobile per intero € 70.696,00

Valore di mercato dell'immobile quota di 1/7 €. 10.099,42

Facendo la media tra i due valori per il valore dell'immobile per intero che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$$(\text{€ } 73.803,60 + \text{€ } 70.696,42) / 2 = \underline{\text{€ } 72.250,01 \text{ (valore dell'immobile intero)}}$$

Facendo la media tra i due valori per la sola quota di 1/7, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto:

$$(\text{€ } 10.543,37 + \text{€ } 10.099,42) / 2 = \underline{\text{€ } 10.321,43 \text{ (valore dell'immobile quota di 1/7)}}$$

4) Terreni in Avellino p.lla 80- 192- 317- 318

Solo con il metodo diretto

Valore dei terreni per intero € 89.800,00

Valore di mercato dei terreni solo quota di 1/7 € 12.828,57

9.3 Calcolo del valore finale dell'immobile

1) Fabbricato in Atripalda p.lla 543

- a. Deposito p.lla 543/28
€ 190.103,12 (valore dell'immobile)

- b. Appartamento p.lla 543/10
€ 119.190,00 (valore dell'immobile)

- c. Appartamento p.lla 543/12
€ 103.320,00 (valore dell'immobile)

- d. Appartamento p.lla 543/13
€ 81.180,00 (valore dell'immobile)

- e. Appartamento p.lla 543/16
€ 119.190,00 (valore dell'immobile)

- f. Appartamento p.lla 543/18
€ 105.270,00 (valore dell'immobile)

- g. Appartamento p.lla 543/19
€ 92.400,00 (valore dell'immobile)

- h. Appartamento p.lla 543/20
€ 113.313,75 (valore dell'immobile)

- i. Appartamento p.lla 543/22
€ 91.575,00 (valore dell'immobile)

- j. Appartamento p.lla 543/23
€ 84.763,63 (valore dell'immobile)

- k. Appartamento p.lla 543/25
€ 53.149,64 (valore dell'immobile)

- l. Appartamento p.lla 543/26
€ 50.972,42 (valore dell'immobile)

Totale valore degli immobili Euro 1.204.427,56

2) Fabbricato in Atripalda p.lla 480**€ 127.555,11 (valore dell'immobile intero)****€ 18.222,15 (valore dell'immobile quota di 1/7)****3) Fabbricato rurale in Avellino p.lla 77/2****€ 72.250,01 (valore dell'immobile intero)****€ 10.321,43 (valore dell'immobile quota di 1/7)****4) Terreni in Avellino p.lla 80- 192- 317- 318**Valore dei terreni per intero € **89.800,00**Valore di mercato dei terreni solo quota di 1/7 € **12.828,57**

11. OSSERVAZIONI

Durante il sopralluogo ho constatato che i fabbricati individuati in Atripalda alla via Cesinali al foglio n. 5 con le p.lle 543 e 480, ed il fabbricato individuato in Avellino al foglio 16 p.lla 77/2:

- a. il deposito (p.lla 543/28) al piano terra ha una diversa distribuzione interna;
- b. l'appartamento (p.lla 543/10) al piano primo ha una diversa distribuzione interna;
- c. l'appartamento (p.lla 543/12) al piano primo ha una diversa distribuzione interna;
- d. l'appartamento (p.lla543/13) al piano primo ha una diversa distribuzione interna;
- e. l'appartamento (p.lla543/18) al piano secondo ha una diversa distribuzione interna;
- f. l'appartamento (p.lla543/22) al piano terzo ha una diversa distribuzione interna;
- g. la consistenza al piano quarto riportata in catasto come due diverse unità immobiliari (particelle 543 sub 25 e 26), ad uso abitazione, in realtà è un unico ambiente senza divisioni interne. Pertanto occorre fondere le due U.I.U.;

- h. Il fabbricato individuato in Atripalda al foglio 5 con la p.lla 480 non risulta riportato nel foglio di mappa ne vi sono le planimetrie catastali;

- i. Il fabbricato individuato in Avellino al foglio 16 non risultano le planimetrie catastali.

Pertanto per gli immobili individuati:

- con le lettere **a,b,c,d,e,f,g** vanno presentate le planimetrie catastali con le variazioni;
- con la lettera **h** va presentato un accatastamento dell'intero manufatto;
- con la lettera **i** va presentato un tipo mappale con le planimetrie catastali.

Non ho inserito le foto degli appartamenti individuati al NCEU del Comune di Atripalda al f.5 p.lle 543/10, 543/13 in quanto non autorizzato dall'inquilino sig. XXXXXXXXXX.

Allegato alla parcella vi è un preventivo per la realizzazione delle operazioni per la regolarizzazione dei fabbricati e delle unità immobiliari.

12. PRECISAZIONI

PIGNORAMENTO dell'avv. Ercole Pionati n. 104/99

La originaria particella 687 individuata al NCEU del comune di Atripalda al foglio 5 fu interessata dalla costruzione di un fabbricato ultimato agli inizi degli anni ottanta.

Il terreno in questione individuato con la p.lla 687, divenuta successivamente nel 1989, con tipo mappale n. 27082, p.lla 543, è integralmente occupato dal fabbricato individuato con la p.lla 543 con i vari subalterni, sin dagli anni ottanta.

La visura storica della particella 687 ci rivela che:

- dal 13/12/1973 la particella in questione era un nocciolo di mq. 596;
- fino al 07/06/1989 la particella in questione era un nocciolo di mq. 949;
- dal 07/06/1989 la particella è diventato un ente urbano di mq. 902;
- alla data odierna la particella risulta essere un ente urbano di mq. 902.

La visura storica della particella 543 limitrofa ci rivela che:

- la situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico la particella in questione era un nocciolo di mq. 1.200;
- la situazione dell'immobile fino al 07/06/1989 era un nocciolo di mq. 847;
- dal 07/06/1989 la particella in questione risultava un ente urbano di mq. 847;
- alla data odierna risulta essere un ente urbano di mq. 894.

Il tipo mappale presentato in data 10/06/1989 n. 27082 è stato approvato dall'Agenzia del Territorio Ufficio di Avellino, infatti la particella 687 risulta attualmente avere una consistenza di mq. 902 ma non trova la corrispondenza nel foglio di mappa in quanto le variazioni planimetriche della particella non sono state mai riportate, lo stesso discorso è valido per la p.lla 543 limitrofa. (vedi planimetria allegato 13)

-Il tipo mappale del 10/06/1989 n. 27082 prevede l'ampliamento della p.lla 687 da 596 mq. a 902 mq. che corrisponde:

ad una quota della p.lla 543 e precisamente si compone *del giardino antistante le abitazioni del sig. [REDACTED] e [REDACTED], la striscia antistante l'accesso del fabbricato individuato con la p.lla 543 su via Cesinali e la rampa di accesso al deposito seminterrato dello stesso stabile individuato con la p.lla 543.* (vedi planimetria allegato 13).

- **Mediante un verbale di conciliazione avente n. 21/92 stipulato in data 17/12/1992,** registrato in Avellino in data 01/10/1993 al n. 2301 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 25/11/1993 al n. 13723/92129, in cui [REDACTED] e [REDACTED] si dividono i beni in Atripalda tra i quali anche *“gli accessori e le pertinenze “lo spiazzo scoperto antistante ed il giardino antistante e laterale nonché la tettoia coperta retrostante, con annesso locale caldaia p.lla 543/7”*, questi vengono assegnati a [REDACTED].

-**In seguito viene stipulato un atto di compravendita dal notaio Piroli in data 17/03/1994** ai nn. 20497/5366 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 23/03/1994

ai nn. 3116/3621 in cui [redacted] nato a [redacted] il [redacted], vende a [redacted] [redacted], nata ad [redacted] il [redacted] amministratrice della [redacted]. Con l'atto suddetto vengono acquistati in nuda proprietà, dalla sig.ra [redacted] con diritto di vitalizio di abitazione da parte del sig. [redacted], le pertinenze del fabbricato di p.lla 543 e precisamente "lo spiazzo antistante il fabbricato ed il giardino antistante e laterale di circa metri quadrati ottocento"; il tutto al foglio 5 p.lla 543 per are 847. L'intero pianterreno con annessa tettoia viene trasferita in piena proprietà.

- **L'avvocato Ercole Pionati in data 29/06/1999** emette un decreto ingiuntivo su immobili di proprietà di [redacted], tra gli altri, sul terreno individuato con la p.lla 687 di mq. 596 per la quota di ½.

Dalle visure storiche risulta che dal 10/06/1989 il terreno con la p.lla 687 del f. 5 di Atripalda avesse una consistenza di 902 mq. e che andando a visionare il tipo mappale n. 27082 del 10/06/1989 risulta che la particella 687 ente urbano si compone dell'attuale giardino antistante il fabbricato di proprietà del sig. [redacted] e [redacted], la striscia di terreno antistante il fabbricato di p.lla 543 e la rampa di accesso al deposito seminterrato. Mentre con la p.lla 543 ente urbano viene individuata l'area su cui insite il fabbricato di p.lla 543 con i vari subalterni.

La consistenza della particella 687 ente urbano, **con atto del Notaio Piroli stipulato in data 17/03/1994** ai nn. 20497/5366 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 23/03/1994 ai nn. 3116/3621, viene venduta da [redacted] amministratrice della [redacted], della quale il sig. [redacted] si riserva l'usufrutto, ma dell'atto in questione non viene fatta la voltura catastale, quindi presso l'Agenzia del territorio di Avellino, la proprietà risulta sempre intestata a [redacted].

Nel caso il giudice non dovesse tener conto del *verbale di conciliazione del 25/11/1993* ne dell'atto di compravendita tra [redacted] del 17/03/1994 di seguito viene riportato il calcolo del valore della p.lla 687 di mq. totali 902. Il terreno p.lla 687 di mq. 902 in questione si colloca in una zona urbana ma già completamente asservito quindi terrà in considerazione del terreno come complemento del fabbricato attribuendo un valore di €. 50.00 al mq. La quantità di superficie da sottoporre a pignoramento è pari a mq. 596 così come indicato nel pignoramento dell'avv. Pionati Ercole, quindi solo una quota parte dell'intero:

$$\text{Vmt} = 596,00 * 50,00 = \text{€ } 29.800,00$$

Quota di ½

$$\text{€ } 29.800,00 / 2 = \text{€ } 14.900,00$$

13. TABELLA RIASSUNTIVA**1) Fabbricato p.lla 543**

- a. Deposito p.lla 543/28 € 190.103,12 (valore dell'immobile)
- b. Appartamento p.lla 543/10 € 119.190,00 (valore dell'immobile)
- c. Appartamento p.lla 543/12 € 103.320,00 (valore dell'immobile)
- d. Appartamento p.lla 543/13 € 81.180,00 (valore dell'immobile)
- e. Appartamento p.lla 543/16 € 119.190,00 (valore dell'immobile)
- f. Appartamento p.lla 543/18 € 105.270,00 (valore dell'immobile)
- g. Appartamento p.lla 543/19 € 92.400,00 (valore dell'immobile)
- h. Appartamento p.lla 543/20 € 113.313,75 (valore dell'immobile)
- i. Appartamento p.lla 543/22 € 91.575,00 (valore dell'immobile)
- j. Appartamento p.lla 543/23 € 84.763,63 (valore dell'immobile)
- k. Appartamento p.lla 543/25 € 53.149,64 (valore dell'immobile)
- l. Appartamento p.lla 543/26 € 50.972,42 (valore dell'immobile)

Totale valore degli immobili di p.lla 543 € 1.204.427,56

2) Fabbricato in Atripalda p.lla 480

€ 127.555,11 (valore dell'immobile intero)

€ 18.222,15 (valore dell'immobile quota di 1/7)

3) Fabbricato rurale in Avellino p.lla 77/2

€ 72.250,01 (valore dell'immobile intero)

€ 10.321,43 (valore dell'immobile quota di 1/7)

4) Terreni in Avellino p.lla 80- 192- 317- 318

Valore dei terreni per intero € 89.800,00

Valore di mercato dei terreni solo quota di 1/7 € 12.828,57

Solo nel caso in cui il Giudice non tenesse conto degli atti stipulati.

5) Terreno in Atripalda p.lla 687

Valore dei terreni per intero € 29.800,00

Valore di mercato dei terreni solo quota di 1/2 € 14.900,00

a) Totale valore immobili completi.

1) Fabbricato p.lla 543

€ 1.204.427,56

2) Fabbricato in Atripalda p.lla 480

€ 127.555,11 (valore dell'immobile intero)

3) Fabbricato rurale in Avellino p.lla 77/2

€ 72.250,01 (valore dell'immobile intero)

4) Terreni in Avellino p.lla 80- 192- 317- 318

Valore dei terreni per intero € 89.800,00

Totale valore degli immobili € 1.494.032,68

Nel caso in cui si tiene in considerazione anche la p.lla 687

Valore di mercato dei terreni quota per intero € 29.800,00

Totale valore degli immobili € 1.523.832,68

b) Totale valore immobili con quote.

1) Fabbricato p.lla 543

€ 1.204.427,56

2) Fabbricato in Atripalda p.lla 480

€ 18.222,11 (valore dell'immobile quota 1/7)

3) Fabbricato rurale in Avellino p.lla 77/2

€ 10.321,43 (valore dell'immobile quota 1/7)

4) Terreni in Avellino p.lla 80- 192- 317- 318

Valore dei terreni quota di 1/7 € 12.828,57

Totale valore degli immobili € 1.245.799,66

Nel caso in cui si tiene in considerazione anche la p.lla 687

Valore di mercato dei terreni solo quota di 1/2 € 14.900,00

Totale valore degli immobili € 1.260.699,66

14. CONCLUSIONI

Sicuro di aver risposto in modo esaustivo al mandato conferitomi dal **Giudice Gaetano Guglielmo**, consegno la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio per la stima dell'immobile sopradescritto che si compone di n. 50 pagine oltre la scheda sintetica e gli allegati.

L.C.S.

Tanto si doveva per incarico ricevuto.

Manocalzati 26 Maggio 2012

Il C.T.U.
Architetto Beniamino FRANCHILINO