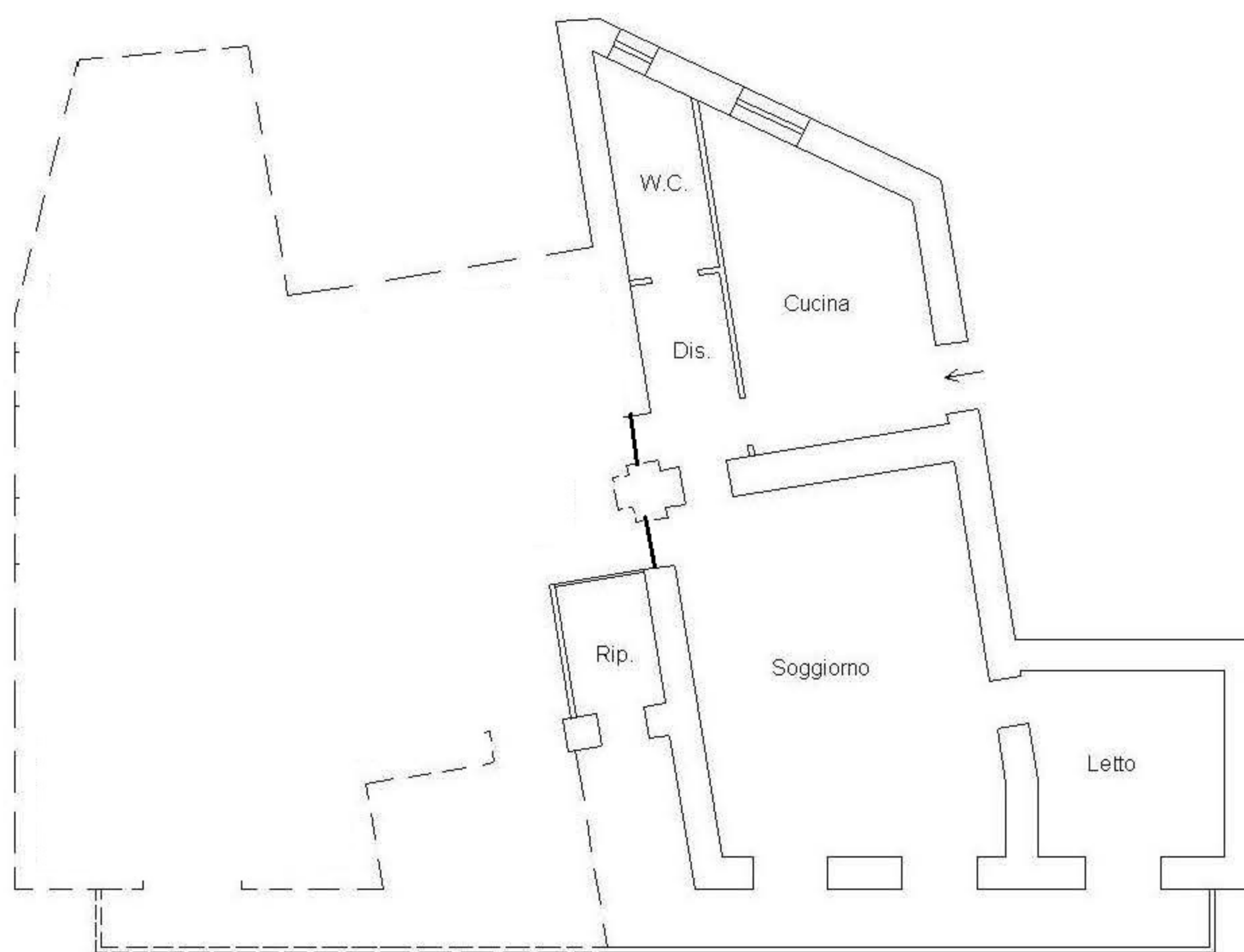


LOTTO DUE

abitazione (di dimensione minore)

al piano primo (p.lla 1171, sub 16)

Si pregano gli interessati di leggere-preliminarmente-
l'intera Perizia oltre al presente capitolo



Pianta Piano Primo
H = 3,00 m

LA PLANIMETRIA RILEVATA AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO si fa presente che non si sono rilevate differenze tra lo stato di fatto e la planimetria disponibile

DATI CATASTALI

abitazione al piano primo (p.lla, sub 16)

Immobile in catasto fabbricati

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/01/2025

Dati identificativi: Comune di (....) (AV) Foglio 13

Particella Subalterno 16

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di (....) (...)

Foglio 13 Particella ...

Foglio 13 Particella ...

Foglio 13 Particella ...1

Classamento:

Rendita: Euro 351,19

Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 4 vani

Foglio 13 Particella Subalterno 16

Indirizzo: VIAn. 74 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 129 m2 Totale escluse aree scoperte b): 124 m2

Intestati catastali

1..... (CF)

nato a (AV) il 31/10/1966

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2..... (CF)

nata a (AV) il 21/08/1972

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con



CONFINI

__l'appartamento sub 16, piano terra confina:

- a nord, via C.....
- a est, incrocio di via con via C.....
- a sud con via
- a ovest con l'abitazione di cui alla p.llasub 16

ACCESSO ALL'IMMOBILE

Si accede all'appartamento dal piano terra percorrendo via C.....

Mancando il marciapiede, si ha che la strada è praticamente adiacente al filo esterno (cioè la muratura perimetrale esterna che affaccia su via) della fabbricato, situazione classica delle cortine edilizie in centro storico (quindi, volendo uscire dall'abitazione, aprendo la porta d'ingresso, ci si ritrova subito sulla strada).

Quindi si entra nell'immobile attraverso un portone in legno a filo con la muratura esterna.

GLI INTERNI

Si premette che le camere del primo piano sono attualmente utilizzate come parti di un unico appartamento (ma sono divise sia catastalmente che per quanto riguarda impianti e gli accessi, la qual cosa presuppone la volontà di separare in due appartamenti distinti: la qual cosa è risultata comoda ai fini della presente perizia, cioè quelli di ottenere lotti separati).

Oltrepassando la camera iniziale che funge da cucina si accede ad un disimpegno che permette di accedere al wc oppure al grande soggiorno *(e in realtà esiste una porta -chiusa- al momento del sopralluogo- che permetterebbe di accedere all'appartamento viciniore, ovvero al sub 15; quindi in caso di vendita separata del lotto Uno e del Lotto Due, diventerebbe necessario sigillare tale passaggio con muratura)*; da quest'ultimo è possibile arrivare alla camera da letto. Il soggiorno e la camera da letto si affacciano sulla terrazza che da su via Roma, mentre la cucina e il wc sono sul retro, su via

Le invetriate garantiscono un buon apporto aero-illuminante ad ogni ambiente (rapporto che legalmente dovrebbe essere pari ad almeno un ottavo della superficie pavimentata, ma non dimentichiamo che si tratta di un fabbricato non recentissimo, realizzato in muratura portante,





quindi legato agli spessori e larghezze minime delle murature stesse).

Parceggio esterno

Risulta possibile parcheggiare agevolmente anche lungo la strada pubblica via e le relative traverse; tra l'altro si rilevano numerosi posti auto delimitati da strisce, sia bianche che a pagamento.

Caratteristiche costruttive del Fabbricato

L'appartamento del Lotto Due è ricompreso in una stecca edilizia (fabbricato a cortina) di antica fattura originaria (anche se non se ne avuta alcuna evidenza presso gli Uffici), rimaneggiata nel tempo, oggetto di varie ristrutturazioni e pratiche edilizie, di forma irregolare (vedi planimetrie), ad un esame esterno in ottimo stato di conservazione. L'immobile risulta a oggi ben conservato, anche perchè stabilmente abitato e utilizzato, dotato di buone rifiniture sia interne che esterne, realizzate con materiali di buona qualità e buona messa in opera.

La struttura

La struttura portante del fabbricato nel suo insieme risulta realizzata in muratura portante (dal certificato di collaudo statico si desume che sia in parte in muratura di pietrame e malta cementizia, e in parte in mattoni pieni e malta cementizia - queste ultime presumibilmente le porzioni oggetto di intervento strutturale di rinforzo), e riparata ai sensi della L. 219/81 e smi, con deposito dei calcoli al Genio Civile di Avellino al n° del due febbraio, con concessione edilizia n° del 18 maggio) in ditta e (ovvero i proprietari precedenti). Il progettista e calcolatore risulta essere stato l'arch., mentre il collaudatore è stato l'ing. I lavori eseguiti dall'Impresa

Per quanto possibile giudicare ora dall'esterno, la struttura portante appare integra, priva di fessurazioni o danni evidenti, ben ammassata. Le normative in vigore all'epoca e gli atti tecnici prodotti al riguardo (ovvero la positiva relazione di collaudo statico) ne confermano una buona realizzazione.

Dalle informazioni recepite risulta che i solai siano stati realizzati in laterocemento, i tamponamenti



interni in muratura in laterizio in foglio. La copertura risulta realizzata con un manto di tegole in argilla. La grondaia del tetto e il sistema di pluviali di allontanamento delle acqua meteoriche provenienti dal tetto, appaiono -al momento del Sopralluogo- integri e funzionanti.

PRATICHE URBANISTICHE

[[0_nella compravendita del 2012 viene dichiarato che la costruzione dell'intero fabbricato è iniziata in data antecedente al primo settembre 1967]]

Le pratiche rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di (AV) risultano le seguenti:

1_licenza edilizia dell'11 dicembre ..., n° ..., per riparazione di fabbricato urbano in via e C... ., in ditta e dove, dai disegni allegati, già si notano interventi di rinforzo strutturale

2_anno: contributo/concessione di cui alla Legge 219/81, protocollata nella seduta del 15 febbraio ..., CE n° ..., con allegato quadro fessurativo e progetto di riparazione risalente al maggio

3_concessione edilizia n° .../..., protocollo utc n° .../.. del 18 maggio ...

4_successiva concessione edilizia ai sensi della legge 219/81 etc, n° .../.. protocollo utc n°/....., senza data, pubblicata sull'Albo Pretorio del Comune di Gesualdo il 17 settembre

5_anno: cambio destinazione d'uso (da studio a locale ...), 10 marzo ..., PdC n° ..., prot. n°

6_anno: rideterminazione dl Contributo per acquisto alloggio (appartamento piccolo piano primo, lotto DUE), 28 nov prot. n°

Null'altro si rinviene presso l'UTC, se non (per la stecca edilizia nel suo complesso) una sanatoria ai sensi dell'art. 15 della legge 47/85, ma per la **mansarda** (di altra proprietà, non oggetto di



pignoramento, e qui NON considerata), realizzata in difformità dalla concessione edilizia n° 216 dell'11 dicembre

COLLAUDO STRUTTURALE

Dalle certificazioni richieste (deposito presso il Genio Civile di, n° del 07/05/.....) si rinviene il collaudo statico effettuato il 05/12/....., vedi in allegato).

Le rifiniture

Le rifiniture risultano, come già detto, essere di buona qualità, sia per bontà dei materiali che per messa in opera degli stessi, e anche considerando lo stato d'uso delle rifiniture stesse. I muri interni sono rivestiti di intonaco fine civile. I pavimenti sono in monocottura *d'antan*, ma ancora integri e di buon aspetto. Le soglie, i gradini e i correntini sono realizzati in pietra locale calcarea chiara, di buona qualità e di buon spessore.

Per quanto concerne il servizio igienico si può dire che risulta rifatto in epoca più recente, con l'utilizzo di igienici e rubinetterie di buon disegno, buona qualità e di buona fattura; risultano quindi presenti l'impianto idraulico sanitario per l'acqua calda e fredda.

L'impianto di riscaldamento ha le tubazioni incassate, ed è del tipo a caldaia autonoma; la diffusione del calore avviene tramite radiatori in ghisa del tipo a circolazione meccanica di acqua calda.

L'impianto elettrico risulta completo e risulta dotato di cassette di derivazione, tubi protettivi in plastica incassati, conduttori ad isolamento in plastica, comandi e contatti applicati in scatola e incassati. Gli infissi esterni (invetriata in legno di discreta fattura e qualità) presentano la persiana esterna alla romana (cioè con doghe, e a battente).

Le porte interne risultano in legno, di buona qualità.

condizioni manutentive - vetustà

Considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile, si hanno condizioni interne ed esterne piuttosto buone; l'appartamento è attualmente abitato (e comunque perfettamente abitabile).



Certificazioni impianti

Non è stata rinvenuta (presso i Beni staggiti) alcuna dichiarazione di conformità (DI.CO.) o di rispondenza (DI.RI.) per alcun impianto: **a parere del sottoscritto risulta possibile ottenere una Di.Ri. (dichiarazione di rispondenza) con una spesa di circa € 1'500/2'000, per tutti gli impianti presenti.**

Attestazione di prestazione energetica

Similmente non si ritrova alcuna APE.

Per ottenere una certificazione energetica/APE ai sensi del d.lvo. 192/2005 e segg.) risultano necessari circa € 250/350

eventuali dotazioni condominiali: Nessuna

AGIBILITA'

A nome dei signori e (precedenti proprietari) è stato rilasciato, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 (visti la presenza del favorevole collaudo statico del 05/12/....., della certificazione di avvenuto aggiornamento catastale, e del versamento, come per legge) autorizzazione all'agibilità n°/... del 03/11/....., prot. n° (vedi in allegato), relativo ai subalterni 10, 11 - *autorimessa*, 13 e 14 della p.lla

Medesima situazione per il subalterno 15 - *abitazione* (che ottiene autorizzazione all'agibilità n°/... del 28/12/.....), e per i subalterni 11- *autorimessa* (di nuovo) e 16 (che ottengono autorizzazione all'agibilità n°/..... del 28/12/..).

Il primo aprile ..., prot. n°, provvedimento n°/..., viene rilasciata autorizzazione di agibilità per il locale

A nome degli attuali proprietari non risulta nulla.

Quindi tale appartamento risulta agibile.



SPESE DA AFFRONTARE PER ABITARE L'IMMOBILE

Ricapitolando, non appaiono necessari lavori edili o simili, ma risulta necessaria una certificazione per tutti gli impianti presenti (almeno una DI.RI., Dichiarazione di Rispondenza) per una spesa presumibile di almeno € 1'500, oltre ad una certificazione APE, per una spesa presumibile di almeno € 300.

I TERZI OCCUPANTI/eventuali FITTI

Attualmente, a quanto è risultato al momento del sopralluogo di CTU, e secondo quanto affermato dall'Esecutato, il Fabbricato è occupato dalla sua famiglia.

AREA TOTALE INTERNA NETTA CALPESTABILE RILEVATA:

LOTTO DUE

-appartamento, particella 1171 sub 16

piano primo

ingresso/cucina: mq 21,15

disimpegno: mq 6,57

wc: mq 6,48

soggiorno: mq 39,15

letto: mq 12,17

ripostiglio: mq 4,65

terrazza: mq 17,38 (al 35% si hanno i mq virtuali: mq 6,08)

tot mq 96,25

Considerando quanto detto sopra, e considerando i coefficienti di omogeneizzazione, si può redigere, per il LOTTO DUE, la seguente tabella relativa alle superfici calpestabili, lorde e commerciali:

Destinazione	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Lorda (Commerciale)	Coefficiente di omogeneizzazione	superficie commerciale omogeneizzata	Altezza interna
--------------	-------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	---	-----------------





Abitazione piano primo	90,17 mq	98,56 mq	1,00	98,56 mq	3,00 m
terrazza	17,38 mq	17,38 mq	0,35	6,08 mq	3,00 m
Totale superficie calpestabile (solo interni e terrazze: mq 107,55					
				Totale superficie commerciale omogeneizzata : mq 104,64	

In totale, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, comprendendo anche la superficie dell'autorimessa, la **SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA TOTALE** risulta pari a mq **104,64**.

Considerando un prezzo unitario di € 680/mq (così come ottenuto in altro capitolo della presente Stima), risulta un valore di € 71'155,20;

detraendo da questi le somme per la Di.RI. (€ 1'500) e l'APE (€ 300) come sopra riportato, si ottiene un valore di € 69'355,20, approssimato a € 69'300/00 che, a parere di chi scrive, rappresenta il valore commerciale del lotto considerato una volta messo sul mercato, nelle condizioni descritte in perizia, e considerando il particolare regime di vendita (ovvero quello effettuato -senza la classica contrattazione diluita in tempi più lunghi- attraverso l'esecuzione immobiliare: "Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato").

IL FITTO

Il valore di fitto, per un appartamento con le rifiniture e la posizione descritti, varia da 3 a 5 € /mq, quindi assumendo un valore medio pari a € 4 si ha: € 4 * mq 104,64= € 418, arrotondato a € 400.

