

STUDIO D'INGEGNERIA ING. UMBERTO CACCAVALE
VIA M. DEL GAIZO N. 6 - AVELLINO

TRIBUNALE DI AVELLINO
(SEZIONE FALLIMENTARE)

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2010

FALLIMENTO [REDACTED] N. 48/2010

CONSULENTE TECNICO
ING. UMBERTO CACCAVALE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.ssa P. GRASSO

AVELLINO 04.05.2017

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

██████████ n. 48/2010

Premessa e incarico

La Dott.ssa Panza Katya, nata a Pratola Serra (AV) il 19.05.1974, con domicilio fiscale in Pratola Serra (AV), alla via G. Picardo, n.57 , C.F: PNZ KTY 74E53 H006K nella qualità di Curatrice del ██████████ n.48/2010, dichiarato dal Tribunale di Avellino

mi ha onorato dell'incarico, affidandomi il compito di:

- Redigere relazione di stima con notizie sui beni, la consistenza, l'ubicazione, i confini, i dati catastali, ed il valore degli stessi;
- Provvedere alla suddivisione in lotti specificando il criterio di stima adottato;
- Allegare alla relazione copie delle planimetrie catastali, nonché i certificati catastali, qualora quelli esistenti agli atti non siano aggiornati;

Premesso questo, io sottoscritto Ing. Umberto Caccavale (Albo degli Ingegneri della Provincia di Avellino n°476), libero professionista in Avellino con studio in via M. Del Gaizo n. 6, tel.335.7788835, sulla base dei documenti fornitimi ed esperiti i necessari accertamenti presso l'ufficio del Catasto di Avellino e quelli comunali, nonché condotte le opportune operazioni di sopralluogo e di rilievo sul posto, effettuate le indagini sui prezzi di mercato applicati nella zona per la vendita di beni simili a quelli di cui alla presente perizia posso in coscienza affermare quanto qui di seguito esposto:

Procedo, quindi, alla redazione della presente perizia che, per comodità espositiva, è stata da me articolata nei seguenti punti:

1. Individuazione dei beni e suddivisione in lotti;
2. Descrizione e consistenza dei cespiti immobiliari;
3. Aspetto economico dei beni e criterio di stima adottato;
4. Conclusioni.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

I beni, oggetto della presente stima ed inclusi nell'atto di pignoramento sono complessivamente tredici (n. 13) e tutti ubicati nel comune di Monteforte Irpino (AV), alla via Nazionale ai civici n.87-79 di proprietà della società [REDACTED] con sede [REDACTED]
[REDACTED]

ELENCO DEI BENI

1)BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N°87 PIANO TERRA, ABITAZIONE al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591, sub18, di vani 2,5 + accessori di complessivi mq 61,21 di S.U.A.e di mq 6,50 di S.N.R.;

2)BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N°87 PIANO TERRA, ABITAZIONE al N.C.E.U.al foglio n.26,particella n.591sub62, Appartamento arredato di vani 2,5+accessori di complessivi mq 56,63 di S.U.A.e di mq 4,00 di S.N.R.;

3)BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.87 PIANO TERRA, BOX AUTO al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub72, di mq 11,70;

4)BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE,AL CIVICO N.87 PIANO SECONDO ABITAZIONE arredata al N.C.E.U., al foglio n 26. particella n591/26, di vani 2,5 +accessori di complessivi mq.56,50 di S.U.A.e mq 5,12 di S.N.R. (balconata);

5) BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE,AL CIVICO N.79 PIANO TERZO ABITAZIONE al N.C.E.U., al foglio n 26. particella n591/11, di vani 3,5 +accessori di complessivi mq.61,00 di S.U.A.e mq 3,00 di S.N.R. (balconata);

6)BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.79 PIANO SOTTOSTRADA, BOX AUTO al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub49, di mq 20,34;

7)BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.79 PIANO SOTTOSTRADA, BOX AUTO al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub55, di mq 24,13;

8)BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.79 PIANO SOTTOSTRADA, BOX AUTO al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub56, di mq 19,34;

9)BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.79 PIANO SOTTOSTRADA, BOX AUTO al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub83, di mq 77,07;

10)BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.79 PIANO SOTTOSTRADA, BOX AUTO al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub84, di mq 27,04;

11)BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.79 PIANO SOTTOSTRADA, BOX AUTO al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub85, di mq 34,05;

12)BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.79 PIANO SOTTOSTRADA. Unità immobiliare arredata. Urbanisticamente è classificata DEPOSITO al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub2, di mq 55,00;

13)BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.85 PIANO TERRA, ACCESSO CARRAIO AI BOX AUTO E DEPOSITI al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub66, di circa mq 250,00, H=2,80mt.

Per tutti i cespiti è stata condotta un'accurata indagine sia in loco, sia presso il comune di Monteforte Irpino (AV) e sia presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI CESPITI IMMOBILIARI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

E' da premettere che:

Per quanto riguarda i cespiti di cui ai punti 1-13 dell'atto di pignoramento immobiliare essi, anche se costituiscono entità catastali a se stanti, materialmente, fanno parte di un unico cassone edilizio del fabbricato condominiale con ingressi indipendenti, n.ri 79-85-87 con Box auto e depositi ubicati al piano sottostrada, locali commerciali e depositi al piano terra , abitazioni ai piani superiori. Il tutto potrà considerarsi un unico lotto di vendita. Siccome nell'atto di pignoramento i cespiti precedentemente elencati costituiscono entità autonome a se stanti , come tali saranno considerati e valutati

E' da precisare che mentre nel progetto approvato alcuni di questi beni hanno una diversa destinazione d'uso rispetto a quella riscontrata all'atto del sopralluogo questi saranno stimati secondo il progetto urbanisticamente approvato.

Descrizione del fabbricato condominiale:

Il fabbricato urbano in tutta la sua consistenza è ubicato nel Comune di Monteforte Irpino (AV), alla via Nazionale n.ri 79- 85-87, alla periferia del centro abitato, in una zona classificata dal vigente strumento urbanistico come zona di costruzione (vedere foto n.1-5).

Esso è costituito da n.1 piano sottostrada e n.3 piani fuori terra (piano terra , primo piano e piano mansardato) con soprastante copertura a tetto.

Gli ingressi sono ubicati sulla via Nazionale (vedere planimetria della zona All.to n°1).

Confina con: la strada Nazionale (AV-NA) e con la via comunale Ponte Piazza.

I locali ubicati a piano sottostrada hanno destinazione box auto e cantinole mentre quelli al piano terra hanno una destinazione commerciale. I piani superiori hanno destinazione abitativa ed anche l'attuale piano mansardato ha destinazione abitativa con altezza media di mt.2,70 (vedere prospetti fotografici del fabbricato All.to n.2).

Il fabbricato è stato costruito in virtù del Permesso a Costruire n.14 in data 09.03.2004 e successivo permesso in variante n.11 in data 07.04.2005; Successivamente è stato rilasciato permesso a costruire n.12 in data 14.02.2006; e quello n.49 del 21.10.2008 ai sensi dell'art.10 D.P.R. N.380 del 06.06.2001 e s.m.i. (All.to n.3 Permesso di Costruire del 21.10.2008).

Dopo le previste autorizzazioni comunali, il progetto completo di tutti gli elaborati progettuali fu depositato all' Ufficio del Genio Civile di Avellino.

Caratteristiche costruttive:

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato. I pilastri sono collegati ad ogni piano nelle due direzioni da travi emergenti o a spessore. Sulle travi poggiano solai piani in latero cemento.

I piani realizzati sono collegati da due rampe di scale in c.c.a i cui gradini sono rivestiti di marmo e da n. 2 ascensori installati uno per ogni distinta verticale.

Le tompagnature perimetrali esterne, sono state realizzate a doppia fodera, con forati di argilla spessore 12 cm, per quelle interne sono stati utilizzati forati da cm 8 realizzando una camera d'aria di cm.10.

Il fabbricato è rifinito esternamente con intonaco liscio sul quale è stato applicato pittura al quarzo.

Procedo, quindi, alla loro suddivisione in lotti:

LOTTO N.1: BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N°.87
PIANO TERRA, ABITAZIONE al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591, sub18, di vani 2,5 +
accessori di complessivi mq 61,21 di S.U.A.e di mq 6,50 di S.N.R. A/2;

costituito da: un ingresso-pranzo/cucina, camera da letto, ripostiglio, da un bagno privo di finestra e da una balconata il tutto intercomunicante e con una distribuzione funzionale così come indicata sulla planimetria allegata,

Rifiniture:

Le rifiniture ed i materiali impiegati sono del tipo comune e si presentano in buono stato di conservazione.

I divisori interni sono in laterizi di spessore cm.8.

Pavimentazioni: per il bagno sono stati posti in opera pavimenti 25x20, per tutti gli altri ambienti pavimenti 33x33, mentre sulla balconata laterale sono stati m.o. piastrelle in gres tipo antigelivo 7,5x 15.

Rivestimenti: Le pareti interne del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle, h=2,40

Infissi:I vani balconi e i vani finestre sono dotati di doppi infissi in legno, le porte interne in legno tamburato, quella d'ingresso è blindata.

Impianti:L'impianto Idrico, Elettrico e Termico sono stati realizzati sotto traccia e sono in perfetto stato di manutenzione.

L'impianto termico è alimentato da una caldaia murale a gas (BAXI) montata esternamente.

Tinteggiatura: Tutte le pareti interne risultano tinteggiate con pittura lavabile.

(All.to n. 5 Servizio fotografico).

LOTTO N.2: BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N°87
PIANO TERRA, APPARTAMENTO ARREDATO al N.C.E.U.al foglio n.26, particella
n.591sub62, di vani 3+accessori di complessivi mq56,63 di S.U.A.e di mq 4,00 di S.N.R. A/2;

costituito da: un ingresso, tinello, pranzo/kucina, camera da letto, bagno. (Il wc è privo di finestra ,
l'aerazione è forzata ed è azionata elettricamente.

I pezzi igienici presenti sono costituiti da una cabina doccia, vaso, lavabo con mobile incorporato,
bidet), una balconata il tutto intercomunicante e con una distribuzione funzionale così come indicata
sulla planimetria allegata,

Rifiniture:

Le rifiniture ed i materiali impiegati sono del tipo comune e si presentano in buono stato di
conservazione.

I divisori interni sono in laterizi di spessore cm.8.

Pavimentazioni: per il bagno sono stati posti in opera pavimenti 25x20, per tutti gli altri ambienti
pavimenti 33x33, mentre sulla balconata laterale sono stati messe in opera. piastrelle in gres tipo
antigelivo 7,5x 15.

Rivestimenti: Le pareti interne del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle, h=2,40. La
cucina è completa di pensili, di frigo, di lavello e forno a quattro fuochi.

Infissi:I vani balconi e i vani finestre sono dotati di doppi infissi in legno, le porte interne in legno
tamburato, quella d'ingresso è blindata

Impianti:L'impianto Idrico, Elettrico e Termico sono stati realizzati sotto traccia e sono in perfetto
stato di manutenzione. L'appartamento è altresì dotato dell'impianto citofonico.

L'impianto termico è alimentato da una caldaia murale a gas (BAXI) montata esternamente.

Tinteggiatura: Tutte le pareti interne risultano tinteggiate con pittura lavabile.

(All.to n. Servizio fotografico).

LOTTO N.3: BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.87
PIANO TERRA, BOX AUTO al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub72, C/6 di mq 11,70 (
All.to n.6 planimetria del bene).

Costituito da un ingresso dotato di serranda avvolgibile elettricamente formata da doghette in ferro zincato, da un pavimento industriale, da un impianto elettrico a vista realizzato con tubazione in pvc. Le pareti verticali e la relativa soffittatura risultano intonacate ed imbiancate.

LOTTO N.4 BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE,AL CIVICO N.87
PIANO SECONDO ABITAZIONE al N.C.E.U., al foglio n 26. particella n591/26, di vani 3
+accessori A/2 di complessivi mq.56,50 di S.U.A.e mq 5,12 di balconata

Costituito da: un ingresso, soggiorno, pranzo/angolo cottura, camera da letto, bagno. (Il wc è privo di finestra, l'areazione è forzata ed è azionata elettricamente,

I pezzi igienici presenti sono costituiti da una cabina doccia, vaso, lavabo, bidet), da una balconata il tutto intercomunicante e con una distribuzione funzionale così come indicata sulla planimetria allegata,

Rifiniture:

Le rifiniture ed i materiali impiegati sono del tipo comune e si presentano in buono stato di conservazione.

I divisori interni sono in laterizi di spessore cm.8.

Pavimentazioni: per il bagno sono stati posti in opera pavimenti 25x20, per tutti gli altri ambienti pavimenti 33x33, mentre sulla balconata laterale sono state messe in opera. piastrelle in gres tipo antigelivo 7,5x 15.

Rivestimenti: Le pareti interne del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle, h=2,40.

Infissi:I vani balconi e i vani finestre sono dotati di doppi infissi in legno, le porte interne in legno tamburato, quella d'ingresso è blindata.

Impianti:L'impianto Idrico, Elettrico e Termico sono stati realizzati sotto traccia e sono in perfetto stato di manutenzione. L'appartamento è altresì dotato dell'impianto citofonico.

L'impianto termico è alimentato da una caldaia murale a gas (BAXI) montata esternamente.

Tinteggiatura: Tutte le pareti interne risultano tinteggiate con pittura lavabile.

LOTTO N.5: BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE,AL CIVICO N.79
PIANO TERZO ABITAZIONE A/2 al N.C.E.U., al foglio n 26. particella n591/11, di vani 3,5
+accessori di complessivi mq.70,15 di S.U.A.e mq 3,00 di balconata (vedere planimetria)

L'unità abitativa in questione è ubicata nel piano mansardato ed è costituita da: un ingresso, soggiorno, pranzo/angolo cottura, disimpegno,camera da letto, bagno. Il bagno non è stato ancora completato. Il tutto intercomunicante e con una distribuzione funzionale così come indicata sulla planimetria allegata,

I pezzi igienici presenti sono costituiti da una cabina doccia, da un vaso, da un lavabo, da un bidet. E' presente una balconata prospiciente via Nazionale.

Rifiniture:

Le rifiniture ed i materiali impiegati sono del tipo comune e si presentano in buono stato di conservazione.

I divisori interni sono in laterizi di spessore cm.8.

Pavimentazioni: per il bagno sono stati posti in opera pavimenti 25x20, per tutti gli altri ambienti pavimenti 33x33, mentre sulla balconata laterale sono stati messe in opera. piastrelle in gres tipo antigelivo 7,5x 15.

Rivestimenti: Le pareti interne del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle 10x10 h=2,40.

Infissi:I vani balconi e i vani finestre sono dotati di doppi infissi in legno, le porte interne in legno sono scorrevoli, quella d'ingresso è blindata.

Impianti:L'impianto Idrico, Elettrico e Termico sono stati realizzati sotto traccia e sono in perfetto stato di manutenzione. L'appartamento è altresì dotato dell'impianto citofonico.

L'impianto termico è alimentato da una caldaia murale a gas (BAXI) montata esternamente.

Tinteggiatura: Tutte le pareti interne risultano tinteggiate con pittura lavabile.

LOTTO N.6: BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.79 PIANO SOTTOSTRADA, BOX AUTO C/6 al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub49, di mq 20,34 contro i 25,00 mq indicati sul c. catastale;

Costituito da un ingresso dotato di serranda avvolgibile elettricamente formata da doghette in ferro zincato, da un pavimento industriale, da un impianto elettrico a vista realizzato con tubazione in pvc.

Le pareti verticali e la relativa soffittatura risultano intonacate ed imbiancate.

LOTTO N.7: BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.79 PIANO SOTTOSTRADA, BOX AUTO C/6 al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub55, di mq 24,13;

Costituito da un ingresso dotato di serranda avvolgibile elettricamente formata da doghette in ferro zincato, da un pavimento industriale, da un impianto elettrico a vista realizzato con tubazione in pvc.

Le pareti verticali e la relativa soffittatura risultano intonacate ed imbiancate.

LOTTO N.8: BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.79 PIANO SOTTOSTRADA, BOX AUTO C/6 al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub56, di mq 19,34, contro i 21,00mq indicati nel c.catastale;

Costituito da un ingresso dotato di serranda avvolgibile elettricamente formata da doghette in ferro zincato, da un pavimento industriale, da un impianto elettrico a vista realizzato con tubazione in pvc.

Le pareti verticali e la relativa soffittatura risultano intonacate ed imbiancate.

(vedere allegato planimetria dei beni)

LOTTO N.9: BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.79
PIANO SOTTOSTRADA, BOX AUTO C/6 al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub83, di
mq 77,00;

Costituito da un ingresso dotato di serranda avvolgibile elettricamente formata da doghette in ferro zincato, da un pavimento industriale, da un impianto elettrico a vista realizzato con tubazione in pvc.

Le pareti verticali e la relativa soffittatura risultano intonacate ed imbiancate.

LOTTO N.10: BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.79
PIANO SOTTOSTRADA, BOX AUTO C/6 al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub84, di
mq 27,04;

Costituito da un ingresso dotato di serranda avvolgibile elettricamente formata da doghette in ferro zincato, da un pavimento industriale, da un impianto elettrico a vista realizzato con tubazione in pvc.

Le pareti verticali e la relativa soffittatura risultano intonacate ed imbiancate.

LOTTO N.11: BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.79
PIANO SOTTOSTRADA, BOX AUTO C/6 al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub85, di
mq 49,00; (vedere All.to planimetrico)

Costituito da un ingresso dotato di serranda avvolgibile elettricamente formata da doghette in ferro zincato, da un pavimento industriale, da un impianto elettrico a vista realizzato con tubazione in pvc.

Le pareti verticali e la relativa soffittatura risultano intonacate ed imbiancate.

LOTTO N.12: BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.79
PIANO SOTTOSTRADA, DEPOSITO al N.C.E.U.al foglio n.26, particella n.591,sub2, di mq
55;00 (vedere All.to planimetrico).

LOTTO N.13: BENE IN MONTEFORTE IRPINO (AV) IN VIA NAZIONALE AL CIVICO N.85
PIANO TERRA, ACCESSO CARRAIO AI BOX AUTO E DEPOSITI al N.C.E.U.al foglio n.26,
particella n.591,sub66, di mq 337,98, H=3,00mt.

ASPETTO ECONOMICO DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATO

Tutto ciò premesso, io sottoscritto ing. Umberto Caccavale, al fine di fornire gli elementi necessari per la determinazione del prezzo base per la vendita, mi sono avvalso del metodo **Sintetico-Comparativo** che consiste nel paragonare i beni da stimare ad altri con caratteristiche simili, esistenti in zona, che in data recente sono stati oggetto di compravendita e di cui sia noto il valore di scambio.

A tal fine ho diretto un'indagine socio-economica mirante ad accertare l'andamento del mercato degli immobili siti nel comune di Monteforte Irpino ed in particolare nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di valutazione, tenendo in considerazione le particolarità ed i caratteri propri del fabbricato come: la vicinanza della strada, la comodità di accesso, l'ubicazione, l'esposizione, le rifiniture, i materiali impiegati, l'anno di costruzione, la conformità urbanistica.

Ciò mi ha portato alla determinazione dei prezzi e degli importi che qui di seguito procedo a trattare. Quindi, sono pervenuto ai seguenti valori di mercato oscillanti tra un valore minimo e massimo. Essi come si può rilevare, sono tutti diversi tra loro perchè diverse sono le categorie catastali di appartenenza. In particolare per le superfici delle balconate, individuate con il simbolo S.N.R., ho proceduto a ridurre il valore di mercato al 25%.

Per i Box Auto e per i locali depositi si rimanda al paragrafo successivo.

Pertanto, viste le superfici omogeneizzate che ho calcolato sull'allegato prospetto si perviene al seguente valore del cespite :

Procedo a valutare i cespiti con riferimento ai prezzi di mercato desunti da agenzie immobiliari e dall'Osservatorio del mercato immobiliare (All.to n.6).

LOTTO N.1 Appartamento al piano terra al civico n.87,in catasto al foglio n.26, part. n.591/18, A/2, con destinazione, abitazione rifinito e fruibile.

Tenuto conto della zona (zona periferica), dei materiali impiegati, le rifiniture interne, normali, sono pervenuto al valore di mercato oscillante tra € 1.100,00- € 1.300,00 al mq per la S.U.A.

Per le S.N.R. quali terrazze, balconate, cantinole ed i locali depositi verranno valutati per il 25% della loro effettiva superficie. I box Auto al 50% della loro effettiva superficie.

Valore di mercato attribuito €/mq 1100,00 -1300,00 Poiché l'intero fabbricato in cui ricade il cespite ha caratteristiche antisismiche e poiché lo stesso è stato realizzato secondo le concessioni edilizie a suo tempo rilasciate, il valore di mercato attribuito è di €/mq **1.100,00**

Valore del Cespite:

Nel caso specifico ho considerato le condizioni complessive dell'unità abitativa, le rifiniture interne normali, lo stato manutentivo, l'ubicazione.

Ho ritenuto congruo attribuire un valore **di €/mq 1.100,00**

Pertanto, viste le superfici omogeneizzate che ho calcolato sull'allegato prospetto si perviene al seguente valore del cespite :

S.U.A. mq. 61.21

S.N.R. mq 6,50x0.25 = mq. 1.62

Sommano **mq 62,83x € 1.100,00 = € 69. 113,00.**

LOTTO N.2 Appartamento al piano terra al civ. n.87 in catasto al foglio n.26, part. n.591/62, A/2, con destinazione, abitazione rifinito, fruibile ed arredato.

Tenuto conto della zona (zona periferica), dei materiali impiegati, le rifiniture interne Normali, sono pervenuto al valore di mercato oscillante tra € 1.100,00- € 1.300,00 al mq per la S.U.A. Per le S.N.R. quali terrazze, balconate, cantinole ed i locali depositi verranno valutati per il 25% della loro effettiva superficie.

Valore di mercato attribuito €/mq 1.100,00 -1300,00 Poiché l'intero fabbricato in cui ricade il cespite ha caratteristiche antisismiche e siccome l'appartamento è stato realizzato in leggera difformità alla concessione edilizia a suo tempo rilasciata. Le modifiche apportate riguardano solo una diversa distribuzione degli spazi interni. il citato valore si riduce del 10% e pertanto il valore di mercato è di €/mq 1000,00

Valore del Cespite:

Nel caso specifico ho considerato le condizioni complessive dell'unità abitativa, le rifiniture interne, lo stato manutentivo, l'ubicazione.

Ho ritenuto congruo attribuire un valore di €/mq 1.100,00 ridotto del 10%

Pertanto, viste le superfici omogeneizzate che ho calcolato sull'allegato prospetto si perviene al seguente valore del cespite :

S.U.A. mq. 56.63

S.N.R. mq 4,00x0.25 = mq. 1.00

Sommano **mq 57,63x € 1.000,00 = € 57.630,00.**

LOTTO N.3 BOX auto ubicato al piano terra in catasto al foglio n.26, part. n.591/72, C/6, rifinito e fruibile.

Tenuto conto della zona (zona periferica), dei materiali impiegati, le rifiniture interne, sono pervenuto al valore di mercato oscillante tra € 500,00- € 600,00 al mq.

Valore di mercato attribuito €/mq 600,00 anche perchè l'intero fabbricato in cui ricade il cespite ha caratteristiche antisismiche e con rifiniture accettabili.

Valore del Cespite:

Nel caso specifico ho considerato le condizioni complessive del box, le rifiniture interne, lo stato manutentivo, l'ubicazione.

Ho ritenuto congruo attribuire un valore di €/mq 600,00
si perviene al seguente valore del cespite :

S.U. Box mq 11.70 x € 600,00 = € 7.020,00.

LOTTO N.4 Appartamento ubicato al 2° piano al civ. n.87 , in catasto al foglio n.26, part. n.591/26, A/2, con destinazione, abitazione rifinito e fruibile.

Tenuto conto della zona (zona periferica), dei materiali impiegati, le rifiniture interne, sono pervenuto al valore di mercato oscillante tra € 1.100,00- € 1.300,00 al mq per la S.U.A.

Per le S.N.R. quali terrazze, balconate, cantinole ed i locali depositi verranno valutati per il 25% della loro effettiva superficie.

Valore di mercato attribuito €/mq 1.200,00

Valore del Cespite:

Nel caso specifico ho considerato le condizioni complessive dell'unità abitativa, le rifiniture interne, lo stato manutentivo, l'ubicazione 2°piano, l'arredamento.

Ho ritenuto congruo attribuire un valore di €/mq 1.200,00

Pertanto, viste le superfici omogeneizzate che ho calcolato sull'allegato prospetto si perviene al seguente valore del cespite :

S.U.A. mq. 56,50

S.N.R. mq 5,12x0.25 = mq. 1.28

Sommano **mq 57,78x € 1.200,00 = € 69. 336,00.**

LOTTO N.5 Appartamento al piano terzo al civ. n.79 in catasto al foglio n.26, part. n.591/11, A/2, con destinazione, abitazione rifinito, fruibile ed arredato, ma leggermente in difformità rispetto al progetto approvato. Le difformità riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni che comunque possono essere sanate.

Tenuto conto della zona (zona periferica), dei materiali impiegati, le rifiniture interne, sono pervenuto al valore di mercato oscillante tra € 1.100,00- € 1.300,00 al mq per la S.U.A. Per le S.N.R. quali terrazze, balconate, cantinole ed i locali depositi verranno valutati per il 25% della loro effettiva superficie.

Valore di mercato attribuito €/mq 1.100,00 Valore del Cespite:

Nel caso specifico ho considerato le condizioni complessive dell'unità abitativa, le rifiniture interne, lo stato manutentivo, l'ubicazione.

Ho ritenuto congruo attribuire un valore di €/mq 1.100,00

Pertanto, viste le superfici omogeneizzate che ho calcolato sull'allegato prospetto si perviene al seguente valore del cespite :

S.U.A. mq. 61.00

S.N.R. mq 3,00x0.25 = mq. 0,75

Sommano **mq 61,75x € 1.100,00 = € 67.925,00.**

LOTTO N.6 BOX auto ubicato al piano sottostrada al civico n.79 in catasto al foglio n.26, part. n.591/49, C/6, rifinito e fruibile.

Tenuto conto della zona (zona periferica), dei materiali impiegati, le rifiniture interne, sono pervenuto al valore di mercato oscillante tra € 500,00- € 600,00 al mq.

Valore di mercato attribuito €/mq 600,00 anche perchè l'intero fabbricato in cui ricade il cespite ha caratteristiche antisismiche ed il box auto è ben rifinito.

Valore del Cespite:

Nel caso specifico ho considerato le condizioni complessive del box, le rifiniture interne, lo stato manutentivo, l'ubicazione.

Ho ritenuto congruo attribuire un valore di €/mq 600,00

Pertanto, si perviene al seguente valore del cespite :

S.U. Box auto

mq 20,34 x € 600,00 = € 12.204,00.

LOTTO N.7 BOX auto ubicato al piano sottostrada al civico n.79 in catasto al foglio n.26, part. n.591/55, C/6, rifinito e fruibile.

Tenuto conto della zona (zona periferica), dei materiali impiegati, le rifiniture interne, sono pervenuto al valore di mercato oscillante tra € 500,00- € 600,00 al mq.

Valore di mercato attribuito €/mq 600,00 anche perchè l'intero fabbricato in cui ricade il cespite ha caratteristiche antisismiche. Inoltre il box è ben rifinito.

Valore del Cespite:

Nel caso specifico ho considerato le condizioni complessive del box, le rifiniture interne, lo stato manutentivo, l'ubicazione.

Ho ritenuto congruo attribuire un valore di €/mq 600,00

Pertanto, si perviene al seguente valore del cespite :

S.U. Box auto

mq 24,13 x € 600,00 = € 14.478,00

LOTTO N.8 BOX auto ubicato al piano sottostrada al civico n.79 in catasto al foglio n.26, part. n.591/56, C/6, rifinito e fruibile.

Tenuto conto della zona (zona periferica), dei materiali impiegati, le rifiniture interne, sono pervenuto al valore di mercato oscillante tra € 500,00- € 600,00 al mq.

Valore di mercato attribuito €/mq 600,00 anche perchè l'intero fabbricato in cui ricade il cespite ha caratteristiche antisismiche. Inoltre il box è ben rifinito.

Valore del Cespite:

Nel caso specifico ho considerato le condizioni complessive del box, le rifiniture interne, lo stato manutentivo, l'ubicazione.

Ho ritenuto congruo attribuire un valore di €/mq 600,00

Pertanto, si perviene al seguente valore del cespite :

S.U. Box auto

mq 19,34 x € 600,00 = € 11.604,00

LOTTO N.9 BOX auto ubicato al piano sottostrada al civico n.79 in catasto al foglio n.26, part. n.591/83, C/6, rifinito e fruibile.

Tenuto conto della zona (zona periferica), dei materiali impiegati, le rifiniture interne, sono pervenuto al valore di mercato oscillante tra € 500,00- € 600,00 al mq.

Valore di mercato attribuito €/mq 600,00 anche perchè l'intero fabbricato in cui ricade il cespite ha caratteristiche antisismiche. Inoltre il box è ben rifinito.

Valore del Cespite:

Nel caso specifico ho considerato le condizioni complessive del box, le rifiniture interne, lo stato manutentivo, l'ubicazione.

Ho ritenuto congruo attribuire un valore di €/mq 600,00

Pertanto, si perviene al seguente valore del cespite :

S.U. Box auto

mq 77,07 x € 600,00 = € 46.242,00

LOTTO N.10 BOX auto ubicato al piano sottostrada al civico n.79 in catasto al foglio n.26, part. n.591/84, C/6, rifinito e fruibile.

Tenuto conto della zona (zona periferica), dei materiali impiegati, le rifiniture interne, sono pervenuto al valore di mercato oscillante tra € 500,00- € 600,00 al mq.

Valore di mercato attribuito €/mq 600,00 anche perchè l'intero fabbricato in cui ricade il cespite ha caratteristiche antisismiche. Inoltre il box è ben rifinito.

Valore del Cespite:

Nel caso specifico ho considerato le condizioni complessive del box, le rifiniture interne, lo stato manutentivo, l'ubicazione.

Ho ritenuto congruo attribuire un valore di **€/mq 600,00**

Si perviene, pertanto, al seguente valore del cespite :

S.U. Box auto

mq 27,04 x € 600,00 = € 16.224,00

LOTTO N.11 BOX auto ubicato al piano sottostrada al civico n.79 in catasto al foglio n.26, part. n.591/85, C/6, rifinito e fruibile.

Tenuto conto della zona (zona periferica), dei materiali impiegati, le rifiniture interne, sono pervenuto al valore di mercato oscillante tra € 500,00- € 600,00 al mq.

Valore di mercato attribuito €/mq 600,00 anche perchè l'intero fabbricato in cui ricade il cespite ha caratteristiche antisismiche. Inoltre il box è ben rifinito.

Valore del Cespite:

Nel caso specifico ho considerato le condizioni complessive del box, le rifiniture interne, lo stato manutentivo, l'ubicazione.

Ho ritenuto congruo attribuire un valore di **€/mq 600,00**

Si perviene, pertanto, al seguente valore del cespite :

S.U. Box auto

mq 34,05 x € 600,00 = € 20.430,00

LOTTO N.12 Urbanisticamente classificato DEPOSITO ubicato al piano sottostrada al civico n.79 in catasto al foglio n.26, part. n.591/2, rifinito come abitazione e come tale è utilizzata.

L'attuale stato dei luoghi risulta discordante con quanto censito catastalmente in quanto l'unità immobiliare risulta in corso di costruzione.

Tenuto conto della zona (zona periferica), dei materiali impiegati, le rifiniture interne, sono pervenuto al valore di mercato oscillante tra € 400,00- € 500,00 al mq.

Valore di mercato attribuito €/mq 500,00 anche perchè l'intero fabbricato in cui ricade il cespite ha caratteristiche antisismiche.

Valore del Cespite:

Nel caso specifico ho considerato le condizioni complessive del deposito, le rifiniture interne, lo stato manutentivo, l'ubicazione.

Ho ritenuto congruo attribuire un valore di **€/mq 500,00**

Si perviene, pertanto, al seguente valore del cespite :

S.U. Deposito

mq 55,00 x € 500,00 = € 27.500,00

LOTTO N.13 Individuato Urbanisticamente come Spazio Comune, Depositi con wc e Box Auto. (vedere la planimetria dello stato di progetto e quella dello stato dei luoghi con il relativo servizio fotografico allegato).

Ubicato al piano terra al civico n.85 in catasto al foglio n.26, part. n.591/66, rifinito come deposito e come tale è utilizzato (vedere stato di progetto approvato in data 21.10.2008).

L'attuale stato dei luoghi risulta discordante sia urbanisticamente che con quanto censito catastalmente in quanto il bene risulta in corso di costruzione. (F3).

Urbanisticamente l'attuale superficie comprende parte della superficie comune destinata come corsia di manovra per consentire l'accesso ai n. 5 box auto ed ai n.2 depositi con w.c.

Oggi costituiscono un unico grande deposito di circa complessivi 250,00 mq e con altezza pari a 2,80 mt.

I lavori risultano completati e sono consistiti nella realizzazione delle seguenti opere:

- Pavimentazione industriale perfettamente livellata;
- Serranda avvolgibile comandata elettricamente, formata da doghette metalliche;
- Impianto elettrico a vista completo di interruttori, magnetotermici, prese, punti luce, il tutto conforme all'attuale normativa;
- Intonaco a riccio sulle pareti e sulle soffitte completo di colore bianco;

Tenuto conto della zona (zona periferica), dei materiali impiegati, le rifiniture interne, sono pervenuto al valore di mercato oscillante tra € 400,00- € 500,00 al mq

Valore di mercato attribuito €/mq 250,00 Poiché l'intero fabbricato in cui ricade il cespite ha caratteristiche antisismiche e siccome il tutto è stato realizzato in difformità alla concessione edilizia del 21.10.2008 a suo tempo rilasciata.

Le modifiche apportate riguardano la non realizzazione di n.5 box auto.

Il citato valore si riduce del 50% .

Valore del Cespite:

Nel caso specifico ho considerato le condizioni complessive del bene, le rifiniture interne, lo stato manutentivo, l'ubicazione ma soprattutto la difformità urbanistica riscontrata.

Ho ritenuto congruo attribuire un valore di **€/mq 250,00**

Si perviene, pertanto, al seguente valore del cespite :

S.U. Deposito

mq 250,00 x € 250,00 = € 62.500,00

CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti posti dalla S.V., in base agli accertamenti espletati si può affermare:

- La verifica dei confini catastali dei beni oggetto di stima mi permette di confermare l'esattezza degli stessi e la loro corrispondenza allo stato di fatto.
- I beni oggetto di stima di proprietà della società [REDACTED] sono ubicati nel Comune di Monteforte Irpino (AV) in catasto fabbricati al foglio n.26, part.lla n.ri 591/18-62-72-26-11-49-55-56-83-84-85-2-66;
- Per quanto già citato nella relazione, sulla base delle considerazioni riportate e dei prezzi di mercato vigente nella zona, si può affermare congruo il valore stimato che è pari ad **Euro 482.206,00 dico (quattrocentottantaduemiladuecentosei/00)**.

Rassegno, pertanto, il mandato ricevuto rimanendo a disposizione della S.V. per qualsiasi ulteriore delucidazione.

Avellino 04.05.2017

Il Tecnico
(ing. Umberto Caccavale)

