

TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE II CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.D. dott.ssa PATRIZIA GRASSO

BONO&DITTA SPA

CONTRO

OMISSIS

n. reg. gen. **113/21**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA IMMOBILIARE

1. INCARICO

Con provvedimento depositato in cancelleria in data 19 novembre 2021 il Giudice Delegato dottoressa Patrizia Grasso ha nominato la scrivente, Arch. Annalisa Vera Capozzi, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 113/21 R.G. promossa da “Bono & Ditta SPA” contro “OMISSIS”, con l’incarico di stimare il valore dei beni oggetto della procedura.

In data 23 novembre 2021 la scrivente ha prestato il giuramento di rito e pertanto, nell’espletamento dell’incarico conferitole, si pregia di rassegnare quanto segue all’attenzione del Giudice.

2. CONSISTENZA E PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto della stima, come da atto di pignoramento immobiliare, consistono in:

- 1) *Immobile sito in Lauro, Via Principe Lancellotti n. 5, Catasto dei Fabbricati di Lauro (codice e487), Sez Urbana, Foglio 5, Particella 714, sub 8, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 275 mq escluse aree scoperte 266 mq, rendita € 516,46*

di cui il sig. OMISSIS è comproprietario insieme alla signora OMISSIS, in regime di separazione dei beni.



I suddetti beni, siti in Lauro, alla via Principe Lancellotti n.143, sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Lauro al f. 5, part. 714 sub 8 e confinano, da nord in senso antiorario e come da estratto di mappa, con le part.lle 539, 523, 522, 1318, 469, 589 e 468 (cfr. allegati nn. 1, 2 e 3).

3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima, per quanto già detto, sono pervenuti al sig. OMISSIS, in comproprietà insieme alla signora OMISSIS in regime di separazione dei beni, dai signori OMISSIS e OMISSIS mediante atto di compravendita rogato dal notaio Paolina De Liguori in Castellamare di Stabia in data 19.12.2012 al repertorio n. 179/126 e trascritto ad Avellino il 24.12.2012 ai nn. 22100 e 18698 (cfr. allegato n. 4).

4. GRAVAMI NEL VENTENNIO

Da certificato notarile in atti del 17.11.2021 a firma del dott. Alessandro Mari, notaio in Genova, si desume che sui beni oggetto della procedura insistono i seguenti gravami:

- ✓ IPOTECA VOLONTARIA iscritta ad Avellino il 24.12.2012 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa e contro OMISSIS e OMISSIS;
- ✓ VERBALE DI PIGNORAMENTO Immobili trascritto ad Avellino il 2.11.2021 al R.G.N. 15006, a favore di Bono e Ditta Spa e contro OMISSIS.

5. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio presso l'**Agenzia del Territorio di Avellino** ove si è proceduto all'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali e, successivamente, presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Lauro** dove sono state assunte le ulteriori informazioni e le certificazioni occorrenti ai fini estimativi, sulla scorta delle quali si rappresenta preliminarmente che l'area interessata dal bene oggetto della presente procedura è inquadrata dal Programma di Fabbricazione del Comune di Lauro in **zona E "Agricola"**, come si evince dal Certificato di



Destinazione Urbanistica allegato (cfr. allegato n. 5), da cui si rileva altresì che l'area in questione non è soggetta a vincoli sovraordinati di alcun tipo.

Si rappresenta inoltre che:

- ✓ i suddetti beni sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Lauro al f. 5, part. 714 sub 8;
- ✓ la realizzazione dei manufatti edilizi succitati è stata autorizzata dal Comune di Lauro con **Concessione n. 14 del 22.05.1974** e con successiva **Concessione in Sanatoria n. 12 del 12.06.1998** a seguito di istanza di condono ai sensi della legge 47/85 presentata in data 26.03.1986 (cfr. allegato n. 6);
- ✓ Con **Denuncia di Inizio Attività prot. 1393 del 12.03.2013** venivano iniziati lavori di ristrutturazione interna; la quale veniva successivamente integrata con il progetto per la realizzazione di un bagno, **prot.n. 5485 del 30.09.2013** (cfr. allegato n. 6);
- ✓ **I lavori non risultano ancora ultimati;**
- ✓ **l'immobile è sprovvisto** di certificato di agibilità;
- ✓ **l'appartamento è sprovvisto** dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

6. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono proseguite presso l'immobile oggetto della procedura espropriativa, ove la scrivente si è recata per effettuare i rilievi occorrenti all'accertamento dello stato di fatto, al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato in regime di libera contrattazione.

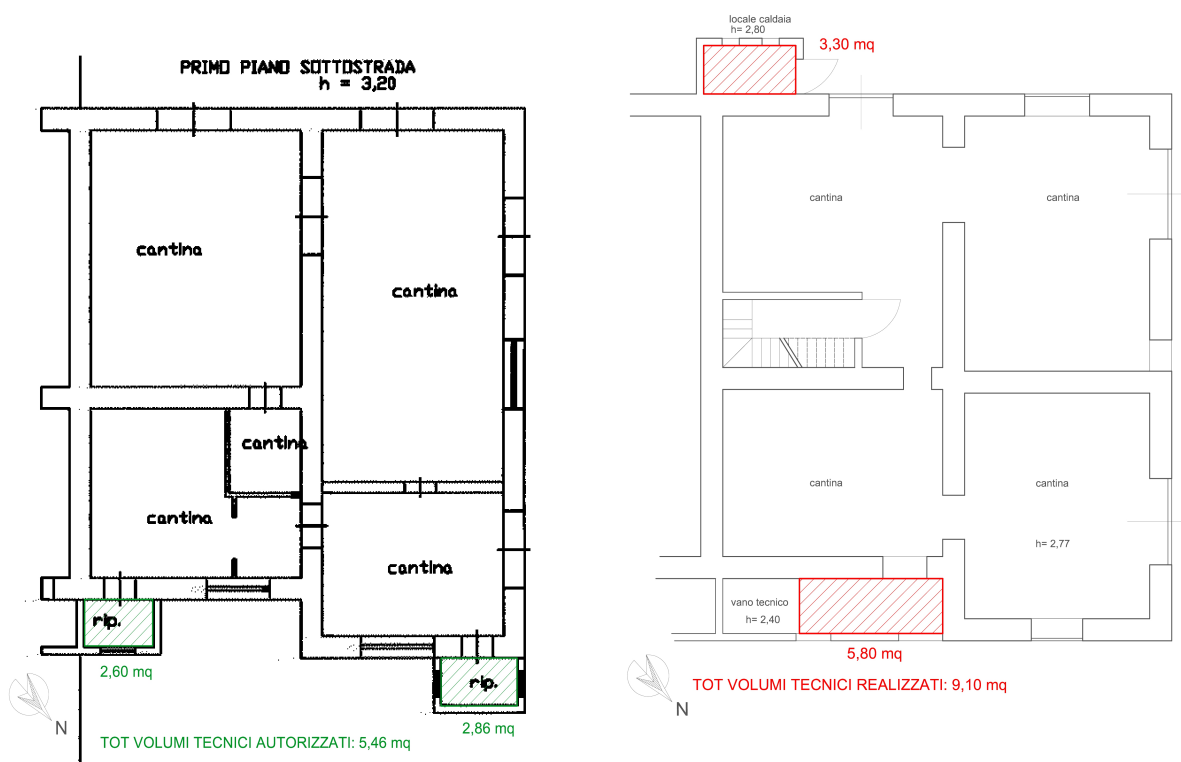
Preliminarmente si espone che con propria nota del 13.01.2022 la scrivente comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 24 gennaio u.s.. Con pec del 23.01.2022 l'avvocato del creditore procedente comunicava l'impossibilità di essere presente sui luoghi di causa per il giorno stabilito e chiedeva che fosse fissato un nuovo accesso.

Il primo sopralluogo presso il complesso immobiliare oggetto della procedura esecutiva è avvenuto il giorno 10 febbraio u.s., allorchè, unitamente al signor OMISSIS e all'Avv. OMISSIS per il creditore procedente, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare il rilievo plano-fotografico dei beni, avvalendosi di idonei strumenti di misurazione e rappresentazione, e redigendo apposito verbale (cfr. allegato n. 7).



Nell'ispezionare il compendio immobiliare si è prestata particolare attenzione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche concorrenti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, quali la localizzazione, l'esposizione, la distribuzione planimetrica interna, lo stato manutentivo generale, il tipo e lo stato delle finiture e, non ultima, la presenza, la tipologia e la funzionalità degli impianti tecnologici.

Si rappresenta che nel corso del sopralluogo si è rilevata la **difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale** in atti presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, per quel che concerne le suddivisioni interne e la presenza di locali tecnici, al piano seminterrato, costituenti volumetria non autorizzata, come di seguito indicato:



Si evidenzia che il vano della superficie di 5,80 mq posizionato a nord, essendo un volume tecnico seminterrato, non costituisce volumetria. Viceversa il locale caldaia, della superficie di 3,30 mq e di altezza di 2,80m, nonostante sia anch'esso un volume tecnico, modifica il prospetto dell'edificio per cui sarà necessaria la richiesta di una SCIA in sanatoria o il ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Si è provveduto a restituire la documentazione grafica dell'attuale stato di fatto dell'immobile, alla quale si rimanda per una migliore comprensione (cfr. allegato n. 8).

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura, di costruzione risalente alla fine degli anni 70, è situato in posizione limitrofa rispetto all'abitato centrale di Lauro, alla via Principe Lancellotti n. 143, in una zona di completamento urbano, che si caratterizza come area a destinazione prevalentemente residenziale di recente formazione, segnata da un'organizzazione incompleta dell'impianto viario, da complessiva frammentazione dello spazio, da tipologie edilizie miste, da assenza di caratterizzazione e funzioni urbane.



Il **fabbricato**, in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura fa parte di un complesso edilizio bifamiliare formato da due corpi di fabbrica adiacenti e simmetrici, dotato di struttura portante in muratura di tufo e solai di interpiano in travetti precompressi; la copertura invece, recentemente oggetto di intervento, è costituito da travi portanti in acciaio, travetti secondari in legno e tegole portoghesi.

L'unità immobiliare è costituita da un volume regolare di pianta rettangolare, orientato secondo l'asse NO-SE, e si compone di **due livelli fuori terra**, di cui il primo è destinato a residenza e il secondo è costituito da un sottotetto abitabile, e di **un piano seminterrato** destinato ai garage. Costituiscono pertinenza dell'immobile le aree scoperte esterne della superficie di circa 300 mq pavimentate in cemento battuto. L'intera area è delimitata da muretti in calcestruzzo armato con sovrastante recinzione in carpenteria metallica e cancelli di ingresso alla proprietà.



All'abitazione si accede da un lungo viale con ingresso posizionato a nord ovest. Sempre a nord ovest sono posizionati gli altri due cancelli che danno accesso allo spazio antistante il piano seminterrato, posto ad una quota altimetrica sottostante.

L'appartamento, sito al piano rialzato, è costituito da una zona giorno composta da soggiorno, cucina e wc e da una zona notte indipendente comprendente tre camere da letto con servizi e una lavanderia. L'intero piano è circondato da un balcone perimetrale a servizio della cucina e di due camere da letto. Anche l'ingresso è provvisto di un ballatoio esterno coperto. Al centro dell'immobile è ubicato il blocco scala che collega tutti e tre i livelli.

Al sottotetto si accede da una scala in ferro che conduce ad un piccolo pianerottolo da cui si accede a due grandi stanze e ad un ampio terrazzo esterno.

Al piano seminterrato infine sono ubicati i **garage**, costituiti da ambienti molto ampi e luminosi.

Nella sua consistenza attuale l'immobile presenta una **finitura a grezzo che non lo rende pertanto abitabile**. Manca infatti il completamento delle scale interne, la realizzazione dei rivestimenti e dei pavimenti, delle soglie e dei davanzali, il montaggio degli infissi sia interni che esterni, dei pezzi igienici e della caldaia.

Sono invece già stati già realizzati gli impianti, compreso un impianto di riscaldamento a pavimento di ultima generazione, mentre mancano per il completamento dell'impianto elettrico le prese e gli interruttori; sono altresì state realizzate le tramezzature interne, i massetti e persino gli intonaci.

L'immobile necessita pertanto di **interventi di rifinitura**.

8. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Sulla base degli accertamenti documentali, dei sopralluoghi, dei rilievi e di ogni informazione assunta, la sottoscritta rappresenta di aver identificato, ai fini della vendita giudiziaria, i beni oggetto della procedura in un UNICO LOTTO.



9. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE SALIENTI

Le caratteristiche salienti ai fini estimativi sono state così individuate:

LOCALE GARAGE

AMBIENTI	SUP.UTILE CALPESTABILE (mq)	SUP. ACCESSORIA (mq)	ALTEZZA NETTA (ml)	ESPOSIZIONE
Unico ambiente	152,00		2,80	-
TOT SUP. UT. CALP.	152,00		-	-

così meglio definito:

- superficie netta: 152,00 mq distribuita in vari ambienti;
- superficie lorda: **191,50 mq**;
- altezza interna netta: 2,80 m;
- ingressi: n. 3 portoni in carpenteria metallica di cui due a rullo e uno basculante; portoncino di ferro per l'ingresso alla locale caldaia; **condizioni: buone**;
- infissi: infissi esterni in ferro e vetro; **condizioni: pessime**;
- pavimenti: assenti; massetto in cls; **condizioni: buone**;
- rifiniture pareti interne: in parte muratura a vista, in parte intonaco a tre strati senza tinteggiatura; **condizioni: soddisfacenti**.

Per quel che concerne gli **impianti tecnologici** si rileva che all'interno del garage l'impianto elettrico è realizzato solo parzialmente, mancano infatti prese, interruttori e punti luce.

APPARTAMENTO

AMBIENTI	SUP.UTILE CALPESTABILE (mq)	SUP. ACCESSORIA (mq)	ALTEZZA NETTA (ml)	ESPOSIZIONE
soggiorno	28,10		3,00	N-E
cucina	31,30		3,00	N-O
bagno	7,80		3,00	OVEST
disimpegno	8,10		3,00	INTERNO
vano scala	7,70		3,00	INTERNO



lavanderia	3,10	3,00	INTERNO
letto n.1	15,90	3,00	S-E
wc	4,40	3,00	OVEST
cabina armadio	3,1	3,00	OVEST
letto n.2	7,60	3,00	S-O
letto n.3	18,70	3,00	S-O
wc	3,20	3,00	S-O
ballatoio ingresso	11,70	-	N-E
balcone	48,30	-	PERIMETRALE
TOT SUP. UT.	139,00	60,00	-
CALP.			

così meglio definita:

- superficie netta: 139,00 mq;
- superficie lorda: **181,40 mq**;
- superficie accessoria: 60,00 mq con parapetti in ferro; **condizioni: soddisfacenti**;
- altezza interna netta: 3,00 m;
- ingressi: **assenti**;
- infissi: **assenti**;
- pavimenti: **assenti**; massetto in cls; **condizioni: buone**;
- rivestimenti: **assenti**;
- rifiniture pareti interne: intonaco con tinteggiatura di calce di colore bianco; **condizioni: buone**;

Per quel che concerne gli **impianti tecnologici** si rileva che sono presenti i seguenti impianti:

- ✓ elettrico
- ✓ idrico-sanitario
- ✓ riscaldamento

tuttavia incompleti. Infatti mancano:

- ✓ per il completamento dell'impianto elettrico: le prese e gli interruttori;
- ✓ per il completamento dell'impianto idrico sanitario: i pezzi igienici e la rubinetteria;
- ✓ per il completamento dell'impianto di riscaldamento: la caldaia.



Si evidenzia che è stato realizzato un impianto di riscaldamento a pavimento di ultima generazione.

SOTTOTETTO ABITABILE				
AMBIENTI	SUP.UTILE CALPESTABILE (mq)	SUP. ACCESSORIA (mq)	ALTEZZA NETTA (ml)	ESPOSIZIONE
disimpegno	1,60		3,10	N-E
stanza n.1	39,10		3,10 - 2,20 - 1,70	N-O
stanza n.2	77,10		3,10 - 1,70	OVEST
terrazzo		43,70	-	INTERNO
balcone		49,80	-	PERIMETRALE
TOT SUP. UT. CALP.	117,80	93,50	-	-

così meglio definita:

- superficie netta: 117,80 mq;
- superficie lorda: 144,00 mq;
- superficie accessoria: 93,50 mq con parapetti in ferro presenti solo sul terrazzo; **condizioni: soddisfacenti**;
- altezza interna netta: variabile, con un valore massimo di 3,10 m ed uno minimo di 1,70;
- infissi: finestre in legno e vetro **condizioni: pessime**;
- pavimenti: **assenti**; massetto in cls; **condizioni: buone**;
- rifiniture pareti interne: intonaco con tinteggiatura di calce di colore bianco; **condizioni: buone**;

Per quel che concerne gli **impianti tecnologici** si rileva che sono presenti i seguenti impianti:

- ✓ elettrico;
- ✓ idrico;

tuttavia incompleti. Manca l'impianto di riscaldamento.



10. OSSERVAZIONI E CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA

Si osserva preliminarmente che la **distribuzione interna** dell'appartamento risulta essere perfettamente **funzionale**, essendo lo steso diviso in una zona giorno e in una zona notte tra di loro separate e provviste entrambi di servizi (cfr. allegato n. 8).

Nonostante l'immobile risulti non finito, lo **stato manutentivo** si ritiene soddisfacente, sia all'interno che all'esterno. In tutti gli ambienti, infatti, risultano verificate le condizioni di **comfort ambientale** e segnatamente di **benessere termo igrometrico**, dal momento che non si apprezzano manifestazioni di umidità dovute a infiltrazioni di acque meteoriche, sia di discesa che di risalita, nè fenomeni di condensa, effluorescenze e muffe, nonché di distacco di intonaci sulle pareti e sui soffitti.

Per ulteriore esplicitazione delle considerazioni esposte si rimanda alla documentazione fotografica allegata (cfr. allegato n. 9).

11. VALUTAZIONE DEI BENI – CENNI SUI CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni summenzionati si ritiene opportuno procedere mediante metodologia di stima di tipo **sintetico – comparativa**, che si basa sul parametro del mq di **superficie commerciale**.

11.1. MODALITA' DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Al fine di definire un univoco criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima, per un corretto approccio alla valutazione, si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: Normazione tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio. Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della Superficie Commerciale, dettato dalla norma UNI 10750, la quale stabilisce che per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle:



- ✓ Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% superficie calpestabile, 100% superficie pareti divisorie interne non portanti, 50% superficie pareti portanti interne e perimetrali; nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale della superficie pareti portanti e perimetrali deve essere considerata al 100%; il computo della superficie delle pareti portanti non potrà, in ogni modo, eccedere il 10% della somma della superficie calpestabile e della superficie pareti divisorie interne non portanti);
- ✓ Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, prati e giardini;
- ✓ Superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto coperti e scoperti, box ecc.

Nel panorama immobiliare italiano, quasi tutte le fonti di informative (banche dati, istituti di ricerca, enti, ecc.) suggeriscono dei loro specifici coefficienti di ponderazione. Detti coefficienti, esplicitati con riferimento al mercato locale, sono rappresentati nella tabella che segue:

- balconi/terrazzi (scoperti) _____ 25%
- balconi/terrazzi (coperti) _____ 35%
- verande _____ 60%
- corti/cortili _____ 10%
- nota: in questi casi fino a 25 mq, l'eccedenza al 10%*
- giardini di appartamenti _____ 15%
- giardini di ville/villini _____ 10%
- cantine/soffitte _____ 20%
- sottotetti (abitabili) _____ 75/100%
- sottotetti (non abitabili) _____ 35%
- soppalchi (abitabili) _____ 80/100%
- soppalchi (non abitabili) _____ 50%
- locali tecnici _____ 15%
- posti auto (scoperti) _____ 20%
- posti auto (autorim. collettiva) _____ 40%
- box (autorim. collettiva) _____ 45%
- garage (collegato) _____ 60%
- garage (non collegato) _____ 50%



La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta dei rilievi effettuati sui luoghi. Si precisa al riguardo che si considera la superficie lorda così come rilevata nei sopralluoghi.

Pertanto, essendo:

- ✓ Superficie lorda appartamento (comprensiva della superficie calpestabile, della superficie degli elementi portanti interni e della superficie delle pareti perimetrali) = **181,40 mq**
- ✓ Superficie lorda sottotetto (comprensiva della superficie calpestabile, della superficie degli elementi portanti interni e della superficie delle pareti perimetrali, ridotta al 80%, coerentemente con i coefficienti di ponderazione) = **144,00 mq**
- ✓ Superficie lorda garage (comprensiva della superficie calpestabile, della superficie delle pareti divisorie interne non portanti, della superficie degli elementi portanti interni e della superficie delle pareti perimetrali, ridotta al 60%, coerentemente con i coefficienti di ponderazione) = **191,50 mq**
- ✓ Superficie accessoria terrazzi e balconi coperti = **60,00 mq** (La superficie accessoria esterna coperta, ai fini del calcolo della superficie commerciale, viene ridotta al 35%, coerentemente con i coefficienti di ponderazione)
- ✓ Superficie accessoria terrazzi e balconi scoperti = **93,50 mq** (La superficie accessoria esterna scoperta, ai fini del calcolo della superficie commerciale, viene ridotta al 25%, coerentemente con i coefficienti di ponderazione)
- ✓ Superficie pertinenze esterne = **300,00 mq**. (La superficie delle pertinenze esterne, ai fini del calcolo della superficie commerciale, viene ridotta al 10%, coerentemente con i coefficienti di ponderazione)

la superficie commerciale sarà esattamente pari a:

$$\text{SC} = 181,40 + (144,00 \times 0,80) + (191,50 \times 0,60) + (60,00 \times 0,35) + (93,50 \times 0,25) + (300,00 \times 0,10) \\ = \mathbf{486,00 \text{ mq in cifra tonda.}}$$

11.1.2. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore medio di zona al mq, si esegue una stima sintetica – comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per



funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle analisi particolareggiate, intrinseche ed estrinseche, sopra esposte.

Per l'individuazione del valore medio di mercato, si è partiti dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al 1° semestre dell'anno 2021 che, nel comune di Lauro, per abitazioni civili in zona periferica D1, in stato conservativo normale, riporta valori di mercato compresi tra **570,00 e 720,00 €/mq** nonché delle indicazioni reperite presso gli operatori del mercato immobiliare, relative alla zona medesima e a zone di caratteristiche omogenee a quella in cui è situato l'immobile in oggetto, analizzandone poi le risultanze.

Si è così ricavato, il prezzo al metro quadrato di superficie vendibile come segue.

Il prezzo al mq di **superficie residenziale** si può ragionevolmente ritenere compreso tra $V_{min} = € 400,00$ e $V_{max} = € 800,00$ con un valore medio **$V_{med} = € 600,00$** .

Dato che l'immobile manca delle finiture, si determinerà il più probabile valore di mercato dei beni in questione in funzione sia dei parametri oggettivi rilevabili ma, soprattutto, in base al personale metodo di valutazione legato all'esperienza professionale nel sapere applicare i giusti parametri migliorativi o peggiorativi che siano. Al valore così rilevato dalla stima **sintetico-comparativa** viene applicata una detrazione del 30% compatibile con l'importo dei lavori necessari a rendere abitabile l'immobile, che tiene altresì conto dei costi già sostenuti come demolizioni e smaltimenti che un'ipotetico acquirente sarebbe dispensato dal sostenere in fase di ristrutturazione del bene. Pertanto il prezzo al mq di **superficie residenziale** si può ragionevolmente ritenere pari al medio **$V_{med} = € 600,00$ moltiplicato un il coefficiente di riduzione pari a 0,7**. Da cui si ottiene un **$V_{med} = € 420,00$** in cifra tonda che si ritiene idoneo quale più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto..

Pertanto risulta quanto di seguito rappresentato nella tabella sinottica:

UNITA'	SUPERFICIE COMMERCIALE SC (mq)	VALORE MEDIO DI MERCATO AL MQ V_{med} €/mq	VALORE MEDIO DI MERCATO COMPLESSIVO V €/mq (in c.t.)
IMMOBILE	486,00	420,00	204.000,00



pertanto il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del presente procedimento esecutivo è pari a:

V= € 204.000,00

I valori così determinati vanno decurtati dei presumibili costi a carico del futuro acquirente, relativi alle considerazioni esposte precedentemente. Pertanto vanno detratte le spese per:

- ✓ la pratica urbanistico-edilizia finalizzata all'ottenimento del permesso in sanatoria, comprensiva di spese generali e oneri concessori, quantificabili in **€ 2.500,00**;
- ✓ variazione catastale, quantificabili in **€ 1.000,00**
- ✓ l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica, quantificabili in **€ 500,00**.

e pertanto complessivamente pari a € 4.000,00.

Tanto premesso si conclude che il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente procedimento espropriativo, al netto delle spese a carico dell'acquirente, è pari a:

V= € (204.000,00 – 4.000,00) = € 200.000,00

Tanto rassegna la scrivente nell'espletamento dell'incarico conferitole restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Salza Irpina, 16 marzo 2022

l'Esperto

Arch. Annalisa Vera Capozzi



Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati in essa richiamati:

- **allegato n. 1 – stralcio foglio di mappa catastale**
- **allegato n. 2 – visure catastali**
- **allegato n. 3 – planimetrie catastali**
- **allegato n. 4 – atto di compravendita immobile**
- **allegato n. 5 – certificato di destinazione urbanistica**
- **allegato n. 6 – concessioni**
- **allegato n. 7 – verbali di sopralluogo**
- **allegato n. 8 – documentazione grafica dello stato di fatto**
- **allegato n. 9 – documentazione fotografica**



via Banda di Luccaro,26 (83050) Salza Irpina (Av)
+39.348.7816646; annalisacapozzi@libero.it;
capozzi.annalisavera@archiworldpec.it

nonché:

- **allegato n. 10 – documentazione comprovante la trasmissione alle parti della relazione tecnica con allegati**
- **allegato n. 11 – specifica delle spese e delle competenze professionali.**
- **allegato n. 12 – relazione oscurata.pdf**
- **allegato n. 13 – scheda sintetica.pdf**
- **allegato n. 14 – scheda sintetica oscurata.pdf**

