

TRIBUNALE DI AVELLINO**Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDIMENTO n. 200/2015 – R.G.

AGGIORNAMENTO**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Al sottoscritto ctu arch. Fabio Casarella, nato ad Avellino il 09/06/1967, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Avellino con il n. 604, con studio in Avellino alla Via Partenio n. 37, l'Ill.mo G.E., in data 29/04/2024, sotto vincolo del già prestato giuramento, conferiva l'incarico di *“determinare il valore del compendio pignorato escludendo dal computo la quota di proprietà di [REDACTED] relativa alla p.lla 859 sub 3 del foglio 14, venduta coattivamente nella procedura R.G.E. 224/2012 (v. ordinanza del G.E. del 29/04/2024 in atti).*

ACCERTAMENTO TECNICO**1. Premessa**

Oggetto del presente aggiornamento della perizia estimativa è, come detto, **la determinazione del valore del compendio pignorato escludendo dal computo la quota di proprietà di [REDACTED] relativa alla p.lla 859/sub 3 del foglio 14, venduta coattivamente nella procedura R.G.E. 224/2012.**

2. Sintesi degli accertamenti già effettuati

In merito ai beni oggetto di pignoramento lo scrivente, in sede di CTU del

04/05/2016, aveva potuto accertare quanto di seguito sinteticamente si riporta:

- che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di [REDACTED], risultava identificato in Catasto come di seguito:

- **foglio 14 - p.lla 859/sub 3** (laboratorio artigianale), piano T, cat. C/3, classe unica, consistenza 206 m², sup. cat. 223 m², rendita € 787,29, [REDACTED];

- **foglio 14 - p.lla 860/sub 3** (laboratorio artigianale), piano T, Cat. C/3, classe unica, consistenza 110 m², sup. cat. 130 m², rendita € 420,40, [REDACTED] (laboratorio artigianale);

- **foglio 14 - p.lla 859/sub 4** (abitazione in villino su due livelli), piani 1-2, Cat. A/7, classe 2, vani 8,0, sup. cat. totale: 232 m² - totale escluso aree scoperte: 219 m², rendita € 702,38, [REDACTED];

- **foglio 14 - p.lla 859/sub 5** (abitazione in villino su due livelli), piani 1-2, Cat. A/7, classe 2, vani 2,5, sup. cat. totale: 70 m² - totale escluso aree scoperte: 62 m², rendita € 219,49, [REDACTED];

- **foglio 14, p.lla 860/sub 4** (abitazione in villino su due livelli), piani 1-2, Cat. A/7, classe 2, vani 6,0, sup. cat. totale: 157 m² - totale escluso aree scoperte: 147 m², rendita € 526,79, [REDACTED];

- che il compendio immobiliare, costituito dalle diverse unità immobiliari precedentemente indicate, era ubicato lungo un'arteria sub-urbana (ex strada Circumvallazione est), a circa 500 metri dal centro del paese e a 2,5 km dal Casello Autostradale di [REDACTED] sull'autostrada A1 Avellino-Napoli; quindi, sebbene ubicato in zona periferica, grazie alla sua vicinanza all'uscita del casello autostradale e all'arteria sub-urbana, era facilmente raggiungibile sia dai paesi limitrofi della provincia di Napoli che di Avellino;
- che, nello specifico, esso era caratterizzato da un unico fabbricato che si sviluppava su tre livelli:
 - piano terra (catastale), con destinazione “laboratorio artigianale”;
 - piano 1° (catastale), con destinazione residenziale;
 - piano 2° (catastale), con destinazione residenziale;dotato di spazi esterni adibiti parzialmente a giardino e parzialmente a parcheggio all'aperto pavimentato.
In particolare:
 - **il piano terra e ammezzato**, destinati a laboratorio artigianale, avevano una superficie complessiva di 353,00 mq, dotati di un accesso indipendente raggiungibile mediante una rampa che dal piazzale di ingresso si immetteva direttamente nel laboratorio.

Il piano ammezzato, collegato al piano terra con una scala in ferro, era destinato ad ufficio dotato di servizio igienico.
 - **i piani primo e secondo**, destinati a residenza, avevano una superficie complessiva di 428,00 mq + aree scoperte per circa 31,00 mq, organizzati, evidentemente, con lo scopo di realizzare due unità

immobiliari abitative divise ed indipendenti. L'immobile, di fatto indiviso, si sviluppava su due livelli serviti da scale interne: la zona – giorno al piano primo e la zona notte al piano secondo. La zona giorno si componeva di doppio ingresso, soggiorno, zona studio, disimpegno, doppio servizio, cucina e pranzo; la zona notte si componeva di quattro camere da letto, lavanderia e doppio servizio;

- che lo **stato conservativo** della struttura edilizia nel suo complesso era da ritenersi **discreto**, apparendo verosimile che la stessa fosse stata oggetto, nel corso degli anni, di interventi di manutenzione che l'avevano interessata nella sua totalità;

- che il compendio immobiliare in oggetto ricadeva in ZONA E - *Agricola, semplice, soggetta a riorganizzazione irrigua e della rete podereale*, in area interessata dal vincolo dell'Autorità di Bacino Campania Centrale, e per una parte della corte esterna (ex foglio 14 – part. 521) pari a circa 350 mq, in Parco Archeologico “inedificabile” di importante interesse archeologico, nonché risultava autorizzato dai seguenti titoli abilitativi rilasciati:

– Concessione Edilizia n°157 del 11/12/1996 rilasciata dal Comune di [REDACTED] per la realizzazione di un locale interrato ed uno a piano terra;

– Concessione Edilizia n°295 del 22/01/2001 rilasciata dal Comune di [REDACTED] per la costruzione di abitazione rurale da realizzare su un locale interrato e su un locale a piano terra già esistenti (concessione edilizia 157/96).

- che emergevano, tra lo stato di fatto e lo stato autorizzativo, le seguenti

difformità:

- **il piano secondo**, autorizzato come sottotetto, era effettivamente destinato ad abitazione, e presentava divisioni ed altezze interne diverse dall'autorizzato;
- **il piano primo** presentava divisioni interne diverse dall'autorizzato con lievi differenze anche sulle altezze nette interne;
- **il piano terra** presentava divisioni ed altezze interne diverse dall'autorizzato.

Per tali difformità i proprietari dell'intero immobile avevano inoltrato presso il Comune di [REDACTED], in data 26/02/2016 – prot. n. 830, richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, dalla cui attestazione di istruttoria preliminare rilasciata dal responsabile del servizio risultava che l'abuso poteva essere urbanisticamente sanabile previo pagamento della sanzione amministrativa, pari al doppio degli oneri concessori, nonché strutturalmente sanabile previo deposito in sanatoria dei calcoli strutturali al Genio Civile competente.

Emergevano, inoltre, anche lievi difformità nelle planimetrie catastali denunciate presso gli uffici del Catasto, con particolare riguardo alla divisione interna del piano terra individuato al foglio 14 - p.lla 859/sub 3;

- che i costi per la regolarizzazione urbanistica – edilizia e catastale delle difformità rilevate erano valutati a corpo in € **14.500,00**;
- che, fermo restando quanto innanzi, passando alla stima diretta del compendio immobiliare nel suo insieme, si riteneva prudentiale e ragionevole attribuirgli il seguente valore di mercato: $V_m = 597.550,00$, così ripartito:

- **Superfici residenziali lorde completamente ultimate**

Superfici residenziali lorde: € 1.000,00/mq.; da cui:

219,00 mq. x 1.000,00 = € **219.000,00**;

Superfici non residenziali (balconi): € 450,00/mq.; da cui:

13,00mq. x 450,00 x = € **5.850,00**.

- **Superfici residenziali lorde non completamente ultimate (per lo stato d'uso e manutenzione)**

Superfici residenziali lorde: € 900,00/mq.; da cui:

209,00 mq. x 900,00 = € **188.100,00**;

Superfici non residenziali (balconi): € 450,00/mq.; da cui:

18,00 mq. x 450,00 x = € **8.100,00**.

- **Superfici destinate a laboratorio artigiano e annessi**

Superfici lorde: € 500,00/mq.; da cui:

353,00 mq. x 500,00 = € **176.500,00** (v. CTU del 04/05/2016 in atti).

3. Aggiornamento del valore del compendio pignorato alla luce della vendita, nella procedura R.G.E. 224/2012, della quota di proprietà di [REDACTED] relativa alla p.lla 859/sub 3 del foglio 14

3.1 Premessa

A seguito del nuovo incarico ricevuto lo scrivente provvedeva a:

- identificare catastalmente gli immobili pignorati e a verificarne lo stato di fatto, acquisendo presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino – Servizi Catastali, l'attuale documentazione catastale;
- acquisire tutte le informazioni e la relativa documentazione edilizia - urbanistica necessarie per la redazione della presente integrazione;
- eseguire sopralluogo in sito.

3.2 Identificazione catastale dei beni

Dalle verifiche catastali effettuate in questa sede sul compendio immobiliare pignorato risulta doveroso segnalare quanto segue:

Foglio 14 – particella 859

- **il sub 3 della particella 859** (*laboratorio artigianale, piano T, cat. C/3, classe U, consistenza 206 m², sup. cat. 223 m², rendita € 787,29 di [REDACTED]*), in atti del Catasto dall'11/03/2009 al n. 2679.1/2009, **veniva soppresso per generare**, con Pratica di Variazione della Destinazione - Laboratorio per arti e mestieri C/3 – Garage C/6 del 13/06/2020 n. AV0032049, **il nuovo sub 6**, in atti del Catasto dal 15/06/2020 al n. 6425.1/2020, che **a sua volta veniva soppresso per generare**, con Pratica di Variazione per frazionamento con cambio di destinazione del 08/03/2023 n. AV0016688, **gli attuali sub 7 – 8 e 9**, in atti del Catasto dal 09/03/2023 al n. 16688.1/2023.

Pertanto sono dichiarati in Catasto, all'attualità, per la **particella 859 del foglio 14 del Comune di [REDACTED]**, in luogo dell'originario subalterno 3 destinato al laboratorio artigianale, **i seguenti subalterni:**

- **sub 7** (Deposito) – cat. C/2, classe 3, consistenza 138 m², sup. totale 149 m², rendita € 306,46, piano T, [REDACTED];
- **sub 8** (Garage) – cat. C/6, classe U, consistenza 46 m², sup. totale 49 m², rendita € 118,78, piano T, [REDACTED];
- **sub 9** (Bene comune non censibile – Partita speciale A) - piano T, [REDACTED].

Gli attuali intestatari dei suddetti sub 7 – 8 e 9 sono:

– [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 250/1000 (come per l'originario sub 3);

– [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 250/1000 (come per l'originario sub 3);

- **Sepe Silvio**, nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/2 derivante dall'originario sub 3, in virtù del Decreto di Trasferimento Immobili del [REDACTED] del Tribunale di Avellino nell'ambito della procedura espropriativa n. [REDACTED].

Restano invariati il sub 4 e sub 5 della particella 859: pertanto all'attualità si ha:

– **sub 4** (abitazione in villino su due livelli), Cat. A/7, classe 2, vani 8,0, sup. cat. totale: 232 m² - totale escluso aree scoperte: 219 m², rendita € 702,38, [REDACTED], Piano 1-2, [REDACTED];

- **sub 5** (abitazione in villino su due livelli), Cat. A/7, classe 2, vani 2,5, sup. cat. totale: 70 m² - totale escluso aree scoperte: 62 m², rendita € 219,49, [REDACTED], Piano 1-2, [REDACTED].

Foglio 14 – particella 860

- **il sub 3 della particella 860** (*laboratorio artigianale, piano T, Cat. C/3, classe unica, consistenza 110 m², sup. cat. 130 m², rendita € 420,40 di*

[REDACTED], in atti del Catasto dall'11/03/2009 al n. 2680.1/2009, **veniva soppresso per generare**, con Pratica di Variazione della Destinazione - Laboratorio per arti e mestieri C/3 – Deposito C/2 del 13/06/2020 n. AV0032052, **il nuovo sub 5**, in atti del Catasto dal 15/06/2020 al n. 6417.1/2020, che **a sua volta veniva soppresso per generare**, con Pratica di Variazione per frazionamento con cambio di destinazione del 08/03/2023 n. AV0016694, **gli attuali sub 6 e 7**, in atti del Catasto dal 09/03/2023 al n. 16694.1/2023.

Pertanto sono dichiarati in Catasto, all'attualità, per la **particella 860 del foglio 14 del Comune di [REDACTED]**, in luogo dell'originario subalterno 3 destinato a laboratorio artigianale, **i seguenti subalterni**:

- **sub 6** (Deposito) – cat. C/2, classe 1, consistenza 92 m², sup. totale 101 m², rendita € 142,54, piano T, [REDACTED];
- **sub 7** (Bene comune non censibile – Partita speciale A) - piano T, [REDACTED];

Gli attuali intestatari dei suddetti sub 6 e 7 restano invariati rispetto a quelli dell'originario sub 3, e sono:

- [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. RSSMNK75P45A509A, **proprietà per 500/1000**;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], **proprietà per 500/1000**.

Resta invariato il sub 4 della particella 860: pertanto all'attualità si ha:

- **sub 4** (abitazione in villino su due livelli), Cat. A/7, classe 2, vani 6,0, sup. cat. totale: 157 m² - totale escluso aree scoperte: 147 m², rendita € 526,79, [REDACTED], Piano 1-2, **proprietà 500/1000** [REDACTED]

██████████ e 500/1000 ██████████ (v. Allegato 1_documentazione catastale).

3.3 Destinazione urbanistico - edilizia e titoli abilitativi

Dalle verifiche urbanistico - edilizie effettuate in questa sede sul compendio immobiliare pignorato, nel confermare in questa sede gli accertamenti riportati al paragrafo “DESTINAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI” della perizia di stima del 04/05/2016, risulta doveroso segnalare l'ulteriore rilascio da parte del Comune di ██████████ (AV), su richiesta delle proprietarie ██████████ e ██████████ inoltrata in data 28/07/2021 – prot. n. 4229, di **Permesso di Costruire n. 70/2022 del 28/03/2022** per il *recupero del sottotetto esistente, realizzazione di pergolato in legno con sovrastante copertura in tessuto ombreggiante al piano terra e cambio di destinazione d'uso dei locali al piano interrato da laboratorio a locali di deposito.*

Pertanto il **compendio immobiliare in oggetto risulta, all'attualità, autorizzato dal suddetto Permesso di Costruire n. 709 del 28/03/2022.** Dell'intervento autorizzato con il suddetto titolo risulta agli atti del Comune la “Comunicazione di inizio lavori del 31/03/2022 – prot. n. 2767, secondo la quale in data 04/04/2022 iniziavano i lavori e la “Comunicazione di fine lavori parziale del 23/02/2023 – prot. n. 1519”, secondo la quale risultavano ultimati i soli lavori di recupero abitativo del sottotetto esistente e di cambio di destinazione d'uso dei locali al piano interrato da laboratorio a depositi del fabbricato (v. Allegato 2_documentazione edilizia- urbanistica).

3.4 Stato di fatto dell'immobile

Alla luce di quanto innanzi e dal sopralluogo effettuato in data 01/07/2024

alle ore 10,00 (v. allegato 3_Verbale di sopralluogo), si è accertato che il compendio immobiliare in oggetto, il cui **stato conservativo è da ritenersi complessivamente sufficiente**, è caratterizzato, all'attualità, da un piano terra non più destinato a laboratorio artigianale ma a locali – deposito di pertinenza alle unità abitative e da un piano 1° e un piano 2° sempre destinati ad abitazione civile.

I locali - deposito al piano terra, in numero di due e distribuiti da uno spazio di manovra comune, di superficie lorda complessiva pari a 353 mq e altezza netta di circa 4,20 mt, sono tuttora dotati di accesso indipendente raggiungibile attraverso la rampa che dal piazzale di ingresso degrada e si immette al piano. Il piano è sempre servito dal piccolo ammezzato, dotato di un locale servito da wc e un piccolo disimpegno, raggiungibile sia dall'interno, a mezzo di scala in ferro autoportante, sia dall'esterno.

Si confermano in questa sede le valutazioni riportate nella precedente CTU del 04/05/2016 circa le caratteristiche tecnologiche e di rifinitura del suddetto piano, che permangono di bassa qualità; peraltro esso è ancora lasciato in parte allo stato grezzo, con tramezzi di mattoni forati non intonacati e le pareti di cemento non trattate superficialmente.

I due piani sovrastanti destinati a residenza, di superficie lorda complessiva pari a 428,00 mq + aree scoperte di 31,00 mq, all'attualità risultano divisi in verticale in due unità immobiliari autonome ed indipendenti distribuite su due livelli e collegate da scala interna:

– la prima, costituita dall'unità immobiliare distinta catastalmente con la p.lla 859/sub 4, di superficie lorda complessiva pari a 219 m² + aree scoperte di 13 m², si compone, al 1° livello, di altezza netta pari a circa

3,20 mt, accessibile dall'esterno a mezzo di scala esterna, di una zona - giorno composta da soggiorno, cucina, studio e wc, distribuiti da un piccolo disimpegno, e al 2° livello, di altezza netta media pari a circa 2,20 mt, di una zona – notte composta da due camere da letto un wc, uno spazio lavanderia e un corridoio di disimpegno;

- la seconda, costituita dall'unità immobiliare distinta catastalmente con il sub 5 della p.lla 859 e il sub 4 della p.lla 860, di superficie lorda complessiva pari a 209 m² + aree scoperte di 18 m², si compone, al 1° livello, di altezza netta pari a circa 3,20 mt, accessibile dall'esterno a mezzo di scala esterna, di una zona - giorno composta da soggiorno, cucina, studio e wc, distribuiti da un piccolo disimpegno, e al 2° livello, di altezza netta media pari a circa 2,20 mt, di una zona – notte composta da due camere da letto un wc, uno spazio lavanderia e un corridoio di disimpegno.

Si confermano in questa sede le valutazioni riportate nella precedente CTU del 04/05/2016 circa le caratteristiche tecnologiche e di rifinitura delle unità abitative, evidenziando inoltre che la suddetta seconda unità abitativa non risulta ancora completamente ultimata mancando di alcune opere di finitura quali, a titolo di esempio, rappezzi di rasatura e tinteggiatura delle pareti e tratti di battiscopa non ancora posati, di parte dell'impianto elettrico e dei pezzi igienico-sanitari del wc del 2° livello, nonché delle opere di finitura della scala interna di collegamento (*v. allegato 4_documentazione fotografica*).

3.5 Accertamento della regolarità urbanistico - edilizia e catastale

A seguito delle suddette verifiche urbanistiche e catastali effettuate in questa sede **lo scrivente**, per quanto riguarda la verifica di conformità edilizia -

urbanistica, non prendendo in considerazione le modeste variazioni metriche che possono rientrare nei limiti definiti dalla tolleranza costruttiva ex art. 34 - bis del DPR 380/2001 e s.m.i., ha verificato la sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto del fabbricato e quello assentito con il predetto Permesso di Costruire n. 709/2022 e parzialmente ultimato, ad eccezione della rappresentazione grafica, al piano dei locali - deposito, della scala in ferro di collegamento con l'ammezzato, o perché per mero errore non è stata riportata nei grafici allegati al Permesso o perché non ancora rimossa.

Per quanto riguarda invece la verifica di conformità catastale, lo scrivente ha accertato la difformità della categoria catastale della p.lla 859/sub 8, di fatto censita con la categoria C/6 (Autorimessa) invece che con la corretta categoria C/2 (Deposito).

Dal punto di vista catastale la regolarizzazione è possibile redigendo apposita variazione catastale per aggiornare, a correzione della precedente, la planimetria catastale relativa alla p.lla 859/sub 8 e correggerne la categoria catastale da C/6 a C/2, mediante l'utilizzo del software "DOCFA" in uso presso l'Agenzia delle Entrate.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale (variazione catastale) possono essere valutati presuntivamente in € 900,00, comprensivi di Cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%) come per legge e delle spese catastali.

3.6 Valutazione

Lo scrivente, dovendo aggiornare all'attualità il valore di stima del compendio pignorato alla luce della vendita coatta nella procedura R.G.E. 224/2012 della quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ di [REDACTED] relativa alla ex p.lla 859/sub 3 e trasferita, come suddetto, al sig. [REDACTED] in virtù

del Decreto di Trasferimento Immobili del [REDACTED]

[REDACTED]:

- fermo restando la bontà di tutte le verifiche e valutazioni effettuate in sede di CTU del 04/05/2016 che in questa sede si confermano;
- tenuto conto, in ogni caso, dello stato di fatto del compendio immobiliare in oggetto, alla luce del sopraggiunto titolo abilitativo (P.d.C. n. 709/2022) e delle nuove denunce di variazione catastale in atti del Catasto dal 09/03/2023;
- fermo restando i suddetti costi di regolarizzazione catastale;
- confermando in questa sede, quale metodo di stima, quello sintetico diretto – comparativo;

ritiene necessario non solo ridurre il valore complessivo del compendio sottraendo da esso, con una mera operazione matematica, il valore già stimato della quota appartenuta a [REDACTED], ma anche e soprattutto considerare il processo di invecchiamento del compendio immobiliare per il tempo trascorso dalla precedente stima del 04/05/2016 nonché l'andamento del mercato immobiliare a partire dal 2016 ad oggi e quindi, come ausilio e comparazione, considerare le ultime quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) del 2° semestre 2023 dei valori residenziali della zona Extraurbana del Comune di [REDACTED], riferiti all'ordinarietà degli immobili e allo stato conservativo prevalente rilevato nella zona omogenea di ubicazione, che nel caso specifico hanno fornito allo scrivente un intervallo di valori medi per unità di superficie, riferiti a compravendite e a locazioni immobiliari, da utilizzare a supporto

della nuova stima immobiliare (v. *Allegato 5_Valori OMI*).

Tanto innanzi premesso, si ritiene prudentiale e ragionevole attribuire al
compendio pignorato in oggetto, il seguente valore attuale di mercato:

Piano 1° e 2° (unità abitative in villino su due livelli):

• **foglio 14 - p.lla 859/sub 4** (abitazione su due livelli):

Superficie commerciale lorda = 219,00 m²

$V_{/m^2} = 650,00 \text{ €/ m}^2$

da cui:

$V_m = 219,00 \text{ m}^2 \times 650,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 142.350,00$

balconi

Sup. non residenziale = 13,00 m²

$V_{snr/m^2} = 25\% \text{ di } 650,00 \text{ €/m}^2 = 162,50 \text{ €/ m}^2$

da cui:

$V_m = 13,00 \text{ m}^2 \times 162,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 2.112,50$

Pertanto si ha: $V_m = \text{€ } 142.350,00 + \text{€ } 2.112,50 = \text{€ } 144.462,50$

• **foglio 14 - p.lla 859/sub 5 e p.lla 860/sub 4** (abitazione piano 1° e 2°

livello – non completamente ultimata):

Superficie commerciale lorda = 209,00 m²

$V_{/m^2} = 550,00 \text{ €/ m}^2$

da cui:

$V_m = 209,00 \text{ m}^2 \times 550,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 114.950,00$

balconi

Sup. non residenziale = 18,00 m²

$V_{snr/m^2} = 25\% \text{ di } 550,00 \text{ €/m}^2 = 137,50 \text{ €/ m}^2$

da cui:

$$V_m = 18,00 \text{ m}^2 \times 137,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 2.475,00$$

Pertanto si ha: $V_m = \text{€ } 114.950,00 + \text{€ } 2.475,00 = \text{€ } 117.425,00$

Piano terra (locali – deposito e spazi comuni di manovra di pertinenza alle unità abitative):

- **Foglio 14 - p.lla 859/ sub 7, 8 e 9** (ex p.lla 859/sub 3)

$$\text{Superficie commerciale lorda} = 223,00 \text{ m}^2 / 2 = 111,50 \text{ m}^2$$

$$V_{/m^2} = 50\% \text{ di } 650,00 \text{ €/ m}^2$$

da cui:

$$V_m = 111,50 \text{ m}^2 \times 325,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 36.237,50.$$

- **Foglio 14 - p.lla 860/sub 6 e 7** (ex p.lla 860/sub 3):

$$\text{Superficie commerciale lorda} = 130,00 \text{ m}^2$$

$$V_{/m^2} = 50\% \text{ di } 650,00 \text{ €/ m}^2$$

da cui:

$$V_m = 130,00 \text{ m}^2 \times 325,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 42.250,00.$$

Pertanto il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto è pari a € 144.462,50 + 117.425,00 + 36.237,50 + 42.250,00 = € 340.375,00.

3.7 Suddivisione in lotti

Si conferma in questa sede, per lo stato di fatto e di diritto dell'immobile e per come esso è concepito, l'impossibilità di operare una suddivisione in lotti.

3.8 Conclusioni

In definitiva il compendio immobiliare in oggetto ha un valore commerciale complessivo ed attuale stimato di € 340.375,00 (euro

trecentoquarantamilatrecentosettantacinque/00). Tale valore non tiene conto degli oneri relativi alla regolarizzazione catastale dei beni, che ammontano in via presuntiva a **€ 900,00** onnicomprensivi.

Tanto doveva esporre in espletamento dell'incarico conferitogli.

Si allegano, infine, alla presente consulenza, e ne sono parte integrante e sostanziale:

- Allegato 1_Documentazione catastale;
- Allegato 2_Documentazione edilizia - urbanistica;
- Allegato 3_Verbale di sopralluogo;
- Allegato 4_Documentazione fotografica;
- Allegato 5_Valori OMI.

Avellino, lì 10/07/2024

il C.T.U.

arch. Fabio Casarella

