

INDICE GENERALE:

PARTE 1: *Consulenza*

1. *PREMESSA*
2. *LE OPERAZIONI PERITALI.*
3. *DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE*
 - 3.1. *Descrizione degli immobili*
 - 3.2. *Determinazione del valore degli immobili*
 - 3.3. *Criteri e metodi di stima*
 - 3.4. *Valutazione*
 - 3.5. *Stima dell'immobile*
4. *CONCLUSIONI*

PARTE II ^: Documentazione fotografica

PARTE III ^: Allegati

Allegato n.1: Verbale di conferimento dell'incarico;
Allegato n.2: Estratto di mappa;
Allegato n.3: Certificato catastale;
Allegato n.4: Stralcio del P.R.G.
Allegato n.5: planimetrie catastali;
Allegato n.6 Nota di trascrizione ;
Allegato n.7: Richieste varie e giustificative di spesa.

TRIBUNALE CIVILE DI AVELLINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di espropriazione immobiliare promosso da:

omissis contro omissis

(ruolo gen. esec. 122/95) INTEGRAZIONE E CORREZIONE ALLA PERIZIA DEL 2013.

G.E.dott. Guglielmo Gaetano

1.PREMESSA

In data 19.12.2012 il sottoscritto arch. Antonio D'URSO, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n.553, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Avellino al n.1251, ha ricevuto dal G.E. dott. Gaetano Guglielmo, di integrare la relazione di consulenza tecnica d'ufficio della causa sopra indicata, con la stima dei locali siti in Avellino in via Due Principati, nonché la suddivisione in tre lotti, la stima del locale commerciale di via Rotondi tenuto conto delle superfici adibiti a soppalco, nonché dell'altro bene sito in via Rotondi.

Nell'ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto procedeva alle indagini di carattere tecnico (sopralluoghi di rito, indagini ed ispezioni, accertamenti presso Pubblici Uffici) per il rilevamento degli elementi occorrenti all'espletamento del mandato affidatogli.

Pertanto, eseguiti i necessari sopralluoghi, accertate le caratteristiche oggettive dell'immobile in argomento, espletate le opportune indagini di mercato, nonché assunte tutte le notizie e gli elementi necessari per la formulazione di un corretto giudizio di stima, il sottoscritto previe mature riflessioni ed adeguati conteggi estimativi, rassegna con la presente relazione le conclusioni cui è pervenuto.

2.DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE:

Il bene oggetto della consulenza, è sito ad Avellino in località S. Tommaso ed è costituito da un fabbricato con struttura in c.a. e solai in latero cemento composto da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo , piano secondo e mansarda individuato catastalmente al foglio 43 particella 56, sub 1, appartamento particella 56, sub. 2, appartamento particella 56, sub. 6, sottotetto particella 56 sub 14, garage particella 56, sub 8, garage particella 56, sub. 9, garage particella 56, sub. 13, costituito da piano seminterrato adibito a garage, piano rialzato, piano primo, piano secondo e mansarda, realizzato in virtù di concessione edilizia n° 1697 del 17.03.1976 e voltura n° 1697/bis del 30.11.1978 e concessione n°32745 del 10.09.1991.

L'appartamento al piano rialzato interno 1 confina con atrio portone, appartamento stessa proprietà, omissis e spiazzo condominiale e comprende ingresso-disimpegno, salone, cucina, servizio, bagno e tre vani per una superficie utile di circa mq 140 con tre balconi per circa mq 15 e

giardino di circa mq 110 censito al N.C.E.U. al foglio 43, particella 56 sub 2 categoria A/2. L'appartamento al piano rialzato interno 2 confina con atrio portone, appartamento stessa proprietà, omissis e spiazzo condominiale e comprende ingresso-disimpegno, salone, cucina, bagno, servizio e due camere da letto per una superficie utile di circa mq 120 con due balconi per circa mq 10 e giardino di circa mq 310 censito al N.C.E.U. al foglio 43, particella 56 sub 1 categoria A/2. L'appartamento al piano secondo confina con vano scale, omissis e spiazzo condominiale e comprende ingresso-disimpegno, cucina, bagno, servizio e quattro vani per una superficie utile di circa mq 110 con due balconi per circa mq 15 e terrazzo di circa mq 30 censito al N.C.E.U. al foglio 43, particella 56 sub 6 categoria A/2. Mediante scala interna dell'appartamento prima citato si accede alla mansarda composto da un unico ambiente con bagno della superficie di circa mq 115 con altezze variabili di mt 3.00, mt 2.50 e mt 1.20 con annessi sottotetti per circa mq 60 con altezze di mt 1.00 e mt 0.40 confinante con proprietà omissis e spiazzo condominiale, censito al N.C.E.U. al foglio 43, particella 56 sub 14 categoria C/2. I pavimenti e rivestimenti dei rispettivi appartamenti sono di maiolica, gli infissi interni sono in noce manganica, gli infissi esterni sono in douglas con persiane avvolgibili di plastica e doppio infisso di alluminio anodizzato, l'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato a metano ed esiste impianto di video citofono. I posti macchina sono al piano seminterrato e sono il primo e secondo a sinistra per chi entra dalla rampa, della superficie di circa mq 18 ed il terzo di fronte a destra per chi entra dalla rampa della superficie di circa mq 24 censito al N.C.E.U. al foglio 43, particella 56 sub 8,9 e 13.

La parte condominiale è asfaltata e la porta di accesso è in ferro.

La predetta area risulta essere completamente recintata con muri di conglomerato cementizio con sovrastante ringhiera in ferro collegandosi con ampio cancello in ferro lavorato comandato elettricamente ad impulso elettrico.

L'area descritta è esposta a mezzogiorno e gode di notevole vista panoramica sulla Città di Avellino e dei paesi limitrofi.

L'ubicazione del fabbricato poco distante dal centro della Città, lo rende particolarmente appetibile dal punto di vista della vendita.

La struttura del fabbricato sopra descritto è costituita da fondazioni realizzate con un reticolo continuo di travi e struttura portante in c.a., impalcati orizzontali in c.a. misti a laterizi, copertura a falde e scale in c. a.

Il fabbricato nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione e di decoro.

Il fabbricato di cui trattasi è dotato dei seguenti impianti: idrico-fognario collegato alla reti urbane, elettrico e telefonico.

Le finiture interne sono caratterizzate da materiali di prima scelta.

Ancora i beni oggetto della consulenza, sono siti ad Avellino e sono rappresentati da un area estesa su 7.800 mq circa individuati catastalmente al foglio 15 particella 365sub. 1 e 2, siti in via G. Rotondi località Parco del Comune di Avellino. L'area in oggetto ricade nel piano regolatore generale come zona D2 (zona industriale, artigianale, commerciale).

L'area sopra descritta è occupata da un fabbricato destinato ad attività artigianale e industriale e da un fabbricato con destinazione d'uso ad attività commerciale attualmente adibito a supermercato.

I fabbricati sono stati autorizzati dal Comune di Avellino con concessione edilizia n°2644 del 02.03.1982 e n° 2644 bis con successiva autorizzazione in Sanatoria con n° 4765 del 02.03.1990, ulteriore concessione edilizia n°6203 del 14.04.1992 fu autorizzato l'ampliamento del fabbricato destinato ad attività artigianale e industriale sul progetto esecutivo dell'Arch. Antonio La Sala.

Con successiva concessione n° 6203 bis del 25.10.1994 venne autorizzato il progetto di un fabbricato ad uso deposito-artigianale per manutenzione di automezzi e macchine edili poi variato con istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 relativamente al cambio di destinazione d'uso da attività deposito artigianale ad attività commerciale.

Con successiva concessione n° 6203 bis del 25.10.1994 venne autorizzato il progetto di un fabbricato ad uso deposito-artigianale per manutenzione di automezzi e macchine edili poi variato con istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 relativamente al cambio di destinazione d'uso da attività deposito artigianale ad attività commerciale.

La predetta area risulta essere completamente recintata con muri di conglomerato cementizio per complessivi 480.00 ml circa tutti con sovrastante ringhiera in ferro collegandosi con ampio cancello di stile classico in ferro lavorato comandato elettricamente ad impulso elettrico, le dimensioni sono di circa ml 7.00.

L'area descritta è esposta a mezzogiorno e gode di notevole vista panoramica sulla Città di Avellino e dei paesi limitrofi.

Il complesso è caratterizzato da struttura antisismica, mentre molta cura si è data alla parte architettonica senza tralasciare alcun particolare, come ai bassorilievi, lesene, cornici, capitelli e diversi particolari di pregevole fattezza.

L'intero complesso è costituito da due corpi di fabbrica, uno posto a monte con destinazione ad attività artigianale industriale e l'altro a valle adibito a supermercato.

I due fabbricati sono serviti da strada privata completamente urbanizzata, caratterizzato da un viale alberato e ampi marciapiedi.

Il fabbricato a monte è costituito da tre piani fuori terra più mansarda e piano interrato, con antistante piazzale; poco distante il fabbricato descritto vi è un fabbricato costituito da un unico piano terra ed ampio piazzale antistante;

L'ubicazione dei fabbricati poco distante dal centro della Città , li rendono particolarmente appetibili dal punto di vista della vendita.

Il primo fabbricato architettonicamente è molto vicino al quello classico, presenta rivestimenti in mattoncini faccia a vista e intonaco, le finestre sono ben evidenziate da ornate ben lavorate in ogni particolare.

L'accesso all'interno è dato da un'ampia scala a due rampe, l'ingresso è costituito da un ampio salone che ha una forma a T dove trovano spazio l'angolo camino tutto rivestito in legno, un angolo soggiorno e ben posizionato e nascosto un piccolo bagno.

Al centro del salone e cioè di fronte all'ingresso vi è un'ampia scala a due rampe che porta ai piani superiori.

Sul lato destro dell'ingresso, antistante al salone vi è un'appartamento adibito ad ufficio con cinque stanze, due bagni, disimpegno e ampio terrazzo..

Il piano secondo è costituito da due ampi locali ulteriormente divisi in diversi ambienti, il primo posto a destra della scala è costituito da quattro camere, due bagni, cucina e disimpegno, più un ampio terrazzo. Il secondo locale posto a sinistra della scala, anch'esso è costituito da quattro camere, due bagni, cucina con ampio terrazzo e disimpegno. Al piano mansarda si accede con una scala in ferro a due rampe posta sul lato destro del fabbricato.

La mansarda è costituita da due ampi locali dove troviamo una scala in c.a. che porta ad un piano superiore e cioè su un belvedere dove antistante vi un locale macchina.

Il fabbricato ha anche un ampio ascensore che serve tutti i piani compreso il piano interrato.

Al piano terra vi sono due ampi locali adibiti a deposito completi di attrezzature meccaniche e bagni.

Al piano interrato si accede attraverso l'ascensore, l'ingresso è costituito da due piccoli disimpegni con accesso sull'ampio salone completamente arredato.

Antistante il salone, che è il centro dell'appartamento interrato, prendono spazio altri ambienti come la camerata a forma rettangolare adibita a dormitorio, una cucina completamente arredata con un particolare tavolo e sedie che risultano essere a scomparsa tramite meccanismo elettrico, vi sono due bagni, ripostiglio ed un locale antistante il salone, dove è posizionato l'impianto di emergenza con gruppo elettrogeno autonomo che collega tutti gli impianti tv, radio, bassa media ed alta tensione e telefonico. La perimetrazione dell'interrato è tutta in c.a. ed è ben coibentata, inoltre vi sono le attrezzature sia tecniche che meccaniche, come impianto di areazione sofisticata, impianto di riscaldamento, centrale elettrica, una sala comando con telecamere e monitor a circuito chiuso che controlla tutta l'area antistante il fabbricato.

L'interrato quindi è completo di ogni impianto sia elettrico che idrico, risulta arredato e rifinito in ogni suo particolare con materiali di primissima scelta, inoltre le porte di collegamento sono in acciaio balistico antisfondamento da cm 3 di spessore. Ancora troviamo un'uscita di sicurezza, cioè un tunnel di circa ml 120 che porta sul piazzale del supermercato poco distante il fabbricato, tali locali attualmente adibiti a caveau sono stati realizzati anche per rifugio antiatomico proprio in virtù delle sue caratteristiche costruttive.

Sul piazzale antistante il fabbricato vi è un locale a forma rettangolare tutto a piano terra in c.a. adibito a box diviso in otto locali.

La struttura del fabbricato sopra descritto è costituita da fondazioni realizzate con un reticolo continuo di travi e struttura portante in c.a., impalcati orizzontali in c.a. misti a laterizi, copertura a falde e scale in c. a.

La copertura a falda è anch'essa a struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e solaio latero-cementizio, con manto impermeabile.

Il fabbricato nel complesso si presenta in ottimo stato di manutenzione e di decoro ad eccezione del salone dove manca solo il pavimento.

Il fabbricato di cui trattasi è dotato dei seguenti impianti: idrico-fognario collegato alla reti urbane, elettrico e telefonico.

Le finiture interne sono caratterizzate da materiali di prima scelta.

Il fabbricato nel complesso si presenta in ottimo stato di manutenzione e di decoro ad eccezione del salone dove manca solo il pavimento.

Antistante il fabbricato trova spazio il supermercato l'altra proprietà del sig. omissis.

Il supermercato è costituito da un unico ampio locale più soppalco, dove vi sono 3 uffici, i servizi igienici, un locale adibito alla macellazione e relativi bagni per il personale.

Antistante al supermercato esiste un locale coperto in c.a. che collega la scala che porta alla copertura, la quale risulta essere pavimentata e ben rifinita, infatti trova spazio un'ampia piscina.

Il supermercato ha anche un ampio spazio adibito a parcheggio.

Il fabbricato di cui trattasi è dotato dei seguenti impianti: idrico, fognario collegato alle reti urbane, elettrico e telefonico.

Le finiture interne sono caratterizzate da materiali di buona scelta.

Il supermercato si presenta nel suo complesso in un discreto stato di manutenzione e di decoro.

I fabbricati sono individuati al N.C.E.U. al foglio 15 particella 365 sub. 1 e 2 e confinano a nord con area prefabbricati pesanti di proprietà Comunale ad est-ovest con alloggi IACP a sud da complesso scolastico e religioso.

3.1.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

3.2.DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.

"L'ormai avvenuta sistemazione dottrinarie della disciplina consente di esprimere nei seguenti enunciati i principi fondamentali dell'Estimo contemporaneo:

1) Il <<valore>> di un bene economico dipende dallo <<scopo>> della stima.

Ciò significa che lo stesso bene in un determinato istante può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore diversi. Lo scopo costituisce pertanto l'elemento preliminare ed indispensabile della stima stessa in quanto è appunto in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima".

2) La <<previsione>> è l'attributo indispensabile del giudizio di stima.(...) Le previsioni appaiono come giudizi ipotetici di equivalenza tra un bene economico ed una determinata quantità di moneta in date circostanze di tempo e di luogo.

In altri termini, la stima è la previsione di un prezzo futuro che dovrebbe verificarsi per effetto di cause note e già attualmente agenti."

3)Il <<metodo>> di stima è unico, essendo basato esclusivamente sulla comparazione.

4) Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido; dovrà, quindi, essere formulato sulla base del <<principio dell'ordinarietà>> (M.Orefice-ESTIMO-ed.UTET).

3.3CRITERI E METODI DI STIMA

Stimare, quindi, significa analizzare, allo scopo di tradurre in moneta, la caratteristica economica di un determinato bene, in funzione di quella che viene definita la ragione pratica della stima.

Nel caso in esame lo scopo pratico della valutazione è indubbiamente quello di conoscere il più probabile valore di mercato che le unità immobiliare in esame potrebbero avere con riferimento all'attualità ed in condizioni di ordinarietà e di libero mercato.

Allo scopo si sono tenuti presenti:

a) fattori intrinseci dell'immobile, quali l'ubicazione, la consistenza dei locali, la funzionalità, la distribuzione, l'orientamento, l'altezza, il grado delle rifiniture, i servizi, le dipendenze nonché lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile.

b) fattori estrinseci dell'immobile, quali le dimensioni del nucleo abitativo, il clima e la salubrità della zona, la densità abitativa e delle costruzioni all'intorno, l'efficienza dei servizi pubblici di trasporto, dei servizi primari di elettricità, di telefonia, di gas, di acqua, di fognature, la rispondenza della zona a particolari esigenze ed abitudini locali per la residenza, nonché per l'esercizio di professioni, arti, commercio ecc.

c) l'ambiente economico in cui si articola il mercato delle abitazione e delle locazioni nel particolare momento attuale, nonché i contratti per compravendita e locazioni relativi ad immobili simili.

Nel caso in esame si applicano due distinti criteri di stima:

a) a capitalizzazione di reddito (stima analitica) che consiste nel capitalizzare ad un saggio opportunamente scelto il reddito netto retraibile dalla locazione delle unità immobiliari;

b) per comparazione (stima sintetica) con altre unità immobiliari aventi caratteristiche simili, di cui sia noto il prezzo unitario o il valore stimato.

3.4.VALUTAZIONE.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, si procede in via preliminare alla determinazione della superficie convenzionale complessiva degli stessi, mediante l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione, allo scopo di rendere confrontabili tra loro gli immobili e le superfici che non presentano le stesse caratteristiche di destinazione, utilizzo, rifiniture, ecc.

3.5.STIMA DELL'IMMOBILE.

A)VALUTAZIONE E CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

La stima per la determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il criterio della capitalizzazione del reddito (stima analitica),consiste nel capitalizzare ad un saggio di investimento opportunamente scelto, il reddito netto che il bene (l'immobile) è capace di produrre.

Il reddito netto si ricava deducendo dal reddito lordo, che per il tipo di bene in esame corrisponde al canone di locazione, le spese di gestione (imposte, tasse , amministrazione, ecc.)ed i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria di pertinenza dominicale.

Fabbricato via Due Principati:

Allo scopo è stata condotta un'indagine per immobili comparabili siti nella stessa zona ed in altre simili, pervenendo a canoni di fitto oscillanti, in condizioni di libero mercato e riferiti all'attualità, tra euro 400,00/mensili e euro 600,00/mensili. Nel caso specifico si ritiene equo applicare il canone medio mensili di Euro 500,00 per gli appartamenti interno 1 e interno 2 mentre per l'appartamento al piano secondo più mansarda il canone medio mensile è di euro 600,00 ; di conseguenza si ricava:

Il reddito medio annuo lordo di un fabbricato adibito a civile abitazione , più garage, piazzale euro $6.000,00 \times 2 = 12.000,00$ (R).

Le spese medie annue sono di circa il 40% (S) del reddito lordo medio annuo: il tasso di capitalizzazione $r = 0,020$.

Da cui si ricava che il probabile valore di mercato è dato da $(R - S) / r = (12.000,00 - 4.800,00) / 0,020 = 360.000,00$

Mentre per il piano secondo più mansarda si ricava il reddito medio annuo lordo di euro 7.200,00 ®.

Le spese medie annue sono di circa il 40% (S) del reddito lordo medio annuo: il tasso di capitalizzazione $r = 0,020$.

Da cui si ricava che il probabile valore di mercato è dato da $(R - S) / r = (7.200,00 - 2.880,00) / 0,020 = 216.000,00$

Fabbricato via Generale Rotondi:

Allo scopo è stata condotta un'indagine per immobili comparabili siti nella stessa zona ed in altre simili, pervenendo a canoni di fitto oscillanti, in condizioni di libero mercato e riferiti all'attualità, tra € 12.000,00/mensili e € 10.000,00/mensili.

Nel caso specifico si ritiene equo applicare il canone medio mensili di € 11.000,00 ; di conseguenza si ricava:

Il reddito medio annuo lordo di un fabbricato adibito ad attività commerciale, più garage, piazzale € 132.000,00 (R).

Le spese medie annue sono di circa il 40% (S) del reddito lordo medio annuo: il tasso di capitalizzazione $r = 0,020$.

Da cui si ricava che il probabile valore di mercato di un locale adibito ad attività commerciale è dato da $(R - S) / r = (132.000,00 - 52.000,00) / 0,020 = € 4.000.000,00$

Supermercato

Allo scopo è stata condotta un'indagine per immobili comparabili siti nella stessa zona ed in altre simili, pervenendo a canoni di fitto oscillanti, in condizioni di libero mercato e riferiti all'attualità, tra € 6.000.000/mensili e € 7.000.000/mensili.

Nel caso specifico si ritiene equo applicare il canone medio mensili di € 6.500,00 ; di conseguenza si ricava:

Il reddito medio annuo lordo di un fabbricato adibito ad attività commerciale, più piazzale 78.000.000 (R).

Le spese medie annue sono di circa il 40% (S) del reddito lordo medio annuo: il tasso di capitalizzazione $r = 0,020$.

Da cui si ricava che il probabile valore di mercato di un locale adibito ad attività commerciale è dato da $(R - S) / r = (78.000.000 - 31.200,00) / 0,020 = € 2.340.000.000$

B) VALUTAZIONE SINTETICO-COMPARATIVA

Come già accennato, tale valutazione consiste nel confrontare il bene da stimare con una classe di beni analoghi di valore noto.

A tal fine è stata condotta un'indagine presso pubblici uffici (Ufficio Tecnico del Comune di Avellino Av, Ufficio Tecnico Erariale di Avellino), agenzie ed operatori immobiliari, nonché operatori del settore edile, per acquisire dati relativi ai prezzi di vendita per immobili simili nella stessa zona e/o in altre analoghe.

Fabbricato via due Principati:

Dalle analisi effettuate si è pervenuti che per immobili simili un valore unitario che oscilla da euro 975.000 a euro 925.000 per metro quadrato di superficie convenzionale.

*Applicando un valore medio di euro 950.000/mq, il più probabile valore di mercato delle unità immobiliare in esame e con riferimento all'attualità, ammonta a:
piano rialzato interno 1:*

*appartamento mq 140,00
garage mq $18,70 \times 0.60 =$ mq 11,22
balconi mq $15,00 \times 0.30 =$ mq 4,50
giardino mq $110,00 \times 0.20 =$ mq 22,00
per un totale di superficie convenzionale di mq 177,72*

piano rialzato interno 2:

*appartamento mq 120,00
garage mq $17,22 \times 0.60 =$ mq 10,33
balconi mq $10,00 \times 0.30 =$ mq 3,00
giardino mq $310,00 \times 0.20 =$ mq 62,00
per un totale di superficie convenzionale di mq 195,33*

piano secondo più mansarda:

*appartamento mq 110,00
garage mq $24,80 \times 0.60 =$ mq 14,90
balconi mq $30,00 \times 0.30 =$ mq 9,00
sottotetto non abitabile mq $175,00 \times 0.60 =$ mq 105,00
per un totale di superficie convenzionale di mq 238,90*

*Per un totale di superficie convenzionale dei tre lotti è di mq 611.95 x euro 950,00
= 581.352,50*

FABBRICATI VIA G. ROTONDI:

Dalle analisi effettuate si è pervenuti che per immobili simili un valore unitario che oscilla da € 1.600,00 a € 2.000,00 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Applicando un valore medio di € 1.800,00/mq, il più probabile valore di mercato delle unità immobiliare in esame e con riferimento all'attualità, ammonta a:
fabbricato:

piano interrato = $mq\ 311.30 \times 0.80 = mq\ 249.04$
piano terra garage = $mq\ 800.00 \times 0.60 = mq\ 480.00$
locale caldaia = $mq\ 30.00 \times 0.50 = mq\ 15.00$
tunnel = $mq\ 250 \times 0.50 = mq\ 125$
per un totale di superficie convenzionale di mq 869.04

piano primo mq 503.40
terrazzo = $mq\ 110.00 \times 0.50 = mq\ 55.00$
balconi = $mq\ 53.60 \times 0.30 = mq\ 26.80$
scale = mq 115.20

per un totale di superficie convenzionale di mq 700.40

piano secondo
alloggio A = mq 263.70
balcone = $mq\ 24.60 \times 0.50 = mq\ 12.30$
terrazzo = $60.30 \times 0.50 = mq\ 30.15$

per un totale di superficie convenzionale di mq 306.15

alloggio B = mq 215.40
balcone = $mq\ 24.60 \times 0.50 = mq\ 12.30$
terrazzo = $mq\ 60.30 \times 0.050 = mq\ 30.15$

per un totale di superficie convenzionale di mq 257.85

sottotetto = $mq\ 622.00 \times 0.80 = mq\ 497.60$

locali box+locale caldaia = $mq\ 193.45 \times 0.60 = mq\ 116.07$

area scoperta attrezzata = $mq\ 4926,55 \times 0.20 = mq\ 985.31$

per un totale di superficie convenzionale di

$mq\ 3732.42 \times 1.800,00 = €\ 6.718.356,00$

Supermercato:

locale commerciale = mq 558.26

deposito = mq $125.60 \times 0.50 =$ mq 62.30

uffici = mq 78.20

soppalco = mq 97,50

terrazzo = mq $605.10 \times 0.20 =$ mq 121.02

area scoperta = mq $1716.64 \times 0.20 =$ 343.32

***per un totale di superficie convenzionale di mq 1260.60 x € 1.800,00 =
€ 2.269.080,00***

C) VALORE MEDIO.

Dai calcoli riportati in precedenza, si rileva che i valori cui si è pervenuti sono molto prossimi tra loro, per cui si ritiene che la loro media aritmetica possa costituire, all'attualità, il più probabile valore di mercato degli immobili in argomento.

Per cui si avrà fabbricato in via Due Principati:

euro $(581.352,50 + 576.000,00) / 2 =$ euro 578.676,25

Per cui si avrà fabbricato in via G. Rotondi:

euro $(6.340.000,00 + 8.987.436,00) / 2 =$ euro 7.663.718,00

4. RISPOSTE AI QUESITI.

4.1. QUESITO N.1:

(...) Descriva l'esperto gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione, la superficie in mq, i confini ed i dati catastali di riferimento, previa verifica della loro rispondenza con quelli indicati nell'atto di pignoramento; indicare, qualora gli immobili non risultino accatastrati, i dati catastali del suolo sul quale essi risultano costruiti (...)

Il bene oggetto della consulenza, è sito ad Avellino in località S. Tommaso ed è rappresentato da un fabbricato con struttura in c.a. e solai in latero cemento composto da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo e mansarda individuato catastalmente al foglio 43 particella 56, sub 1, appartamento particella 56, sub. 2, appartamento particella 56, sub. 6, sottotetto particella 56 sub 14, garage particella 56, sub 8, garage particella 56, sub. 9, garage particella 56, sub. 13, costituito da piano seminterrato adibito a garage, piano rialzato, piano primo, piano secondo e mansarda, realizzato in virtù di concessione edilizia n° 1697 del 17.03.1976 e voltura n° 1697/bis del 30.11.1978 e concessione n°32745 del 10.09.1991.

L'appartamento al piano rialzato interno 1 confina con atrio portone, appartamento stessa proprietà, omissis e spiazzo condominiale e comprende ingresso-disimpegno, salone, cucina, servizio, bagno e tre vani per una superficie utile di circa mq 140 con tre balconi per circa mq 15 e giardino di circa mq 110 censito al N.C.E.U. al foglio 43, particella 56 sub 2 categoria A/2.

L'appartamento al piano rialzato interno 2 confina con atrio portone, appartamento stessa proprietà, omissis e spiazzo condominiale e comprende ingresso-disimpegno, salone, cucina, bagno, servizio e due camere da letto per una superficie utile di circa mq 120 con due balconi per circa mq 10 e giardino di circa mq 310 censito al N.C.E.U. al foglio 43, particella 56 sub 1 categoria A/2.

L'appartamento al piano secondo confina con vano scale, omissis e spiazzo condominiale e comprende ingresso-disimpegno, cucina, bagno, servizio e quattro vani per una superficie utile di circa mq 110 con due balconi per circa mq 15 e terrazzo di circa mq 30 censito al N.C.E.U. al foglio 43, particella 56 sub 6 categoria A/2. Mediante scala interna dell'appartamento prima citato si accede alla mansarda composto da un unico ambiente con bagno della superficie di circa mq 115 con altezze variabili di mt 3.00, mt 2.50 e mt 1.20 con annessi sottotetti per circa mq 60 con altezze di mt 1.00 e mt 0.40 confinante con proprietà omissis e spiazzo condominiale, censito al N.C.E.U. al foglio 43, particella 56 sub 14 categoria C/2. I pavimenti e rivestimenti dei rispettivi appartamenti sono di maiolica, gli infissi interni sono in noce manganica, gli infissi esterni sono in douglas con persiane avvolgibili di plastica e doppio infisso di alluminio anodizzato, l'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato a metano ed esiste impianto di video citofono. I posti macchina sono al piano seminterrato e sono il primo e secondo a sinistra per chi entra dalla rampa, della superficie di circa mq 18 ed il terzo di fronte a destra per chi entra dalla rampa della superficie di circa mq 24 censito al

N.C.E.U. al foglio 43, particella 56 sub 8,9 e 13.

La parte condominiale è asfaltato e la porta di accesso è in ferro.

La predetta area risulta essere completamente recintata con muri di conglomerato cementizio con sovrastante ringhiera in ferro collegandosi con ampio cancello in ferro lavorato comandato elettricamente ad impulso elettrico.

L'area descritta è esposta a mezzogiorno e gode di notevole vista panoramica sulla Città di Avellino e dei paesi limitrofi.

L'ubicazione del fabbricato poco distante dal centro della Città, lo rende particolarmente appetibile dal punto di vista della vendita.

La struttura del fabbricato sopra descritto è costituita da fondazioni realizzate con un reticolo continuo di travi e struttura portante in c.a., impalcati orizzontali in c.a. misti a laterizi, copertura a falde e scale in c. a.

Il fabbricato nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione e di decoro.

Il fabbricato di cui trattasi è dotato dei seguenti impianti: idrico-fognario collegato alla reti urbane, elettrico e telefonico.

Le finiture interne sono caratterizzate da materiali di prima scelta.

Ancora i beni oggetto della consulenza, sono siti ad Avellino e sono rappresentati da un area estesa su 7.800 mq circa individuati catastalmente al foglio 15 particella 365sub. 1 e 2, siti in via G. Rotondi località Parco del Comune di

Avellino. L'area in oggetto ricade nel piano regolatore generale come zona D2 (zona industriale, artigianale, commerciale).

L'area sopra descritta è occupata da un fabbricato destinato ad attività artigianale e industriale e da un fabbricato con destinazione d'uso ad attività commerciale attualmente adibito a supermercato.

I fabbricati sono stati autorizzati dal Comune di Avellino con concessione edilizia n°2644 del 02.03.1982 e n° 2644 bis con successiva autorizzazione in Sanatoria con n° 4765 del 02.03.1990, ulteriore concessione edilizia n°6203 del 14.04.1992 fu autorizzato l'ampliamento del fabbricato destinato ad attività artigianale e industriale sul progetto esecutivo dell'Arch. omissis.

Con successiva concessione n° 6203 bis del 25.10.1994 venne autorizzato il progetto di un fabbricato ad uso deposito-artigianale per manutenzione di automezzi e macchine edili poi variato con istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 relativamente al cambio di destinazione d'uso da attività deposito artigianale ad attività commerciale.

Con successiva concessione n° 6203 bis del 25.10.1994 venne autorizzato il progetto di un fabbricato ad uso deposito-artigianale per manutenzione di automezzi e macchine edili poi variato con istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 relativamente al cambio di destinazione d'uso da attività deposito artigianale ad attività commerciale.

La predetta area risulta essere completamente recintata con muri di conglomerato cementizio per complessivi 480.00 ml circa tutti con sovrastante ringhiera in ferro collegandosi con ampio cancello di stile classico in ferro lavorato comandato elettricamente ad impulso elettrico, le dimensioni sono di circa ml 7.00.

L'area descritta è esposta a mezzogiorno e gode di notevole vista panoramica sulla Città di Avellino e dei paesi limitrofi.

Il complesso è caratterizzato da struttura antisismica, mentre molta cura si è data alla parte architettonica senza tralasciare alcun particolare, come ai bassorilievi, lesene, cornici, capitelli e diversi particolari di pregevole fattezza.

L'intero complesso è costituito da due corpi di fabbrica, uno posto a monte con destinazione ad attività artigianale industriale e l'altro a valle adibito a supermercato.

I due fabbricati sono serviti da strada privata completamente urbanizzata, caratterizzato da un viale alberato e ampi marciapiedi.

Il fabbricato a monte è costituito da tre piani fuori terra più mansarda e piano interrato, con antistante piazzale; poco distante il fabbricato descritto vi è un fabbricato costituito da un unico piano terra ed ampio piazzale antistante;

L'ubicazione dei fabbricati poco distante dal centro della Città, li rendono particolarmente appetibili dal punto di vista della vendita.

Il primo fabbricato architettonicamente è molto vicino al quello classico, presenta rivestimenti in mattoncini faccia a vista e intonaco, le finestre sono ben evidenziate da ornate ben lavorate in ogni particolare.

L'accesso all'interno è dato da un'ampia scala a due rampe, l'ingresso è costituito da un ampio salone che ha una forma a T dove trovano spazio l'angolo camino tutto rivestito in legno, un angolo soggiorno e ben posizionato e nascosto un piccolo bagno.

Al centro del salone e cioè di fronte all'ingresso vi è un'ampia scala a due rampe che porta ai piani superiori.

Sul lato destro dell'ingresso, antistante al salone vi è un 'appartamento adibito ad ufficio con cinque stanze, due bagni, disimpegno e ampio terrazzo..

Il piano secondo è costituito da due ampi locali ulteriormente divisi in diversi ambienti, il primo posto a destra della scala è costituito da quattro camere, due bagni, cucina e disimpegno, più un ampio terrazzo. Il secondo locale posto a sinistra della scala , anch'esso è costituito da quattro camere, due bagni, cucina con ampio terrazzo e disimpegno. Al piano mansarda si accede con una scala in ferro a due rampe posta sul lato destro del fabbricato.

La mansarda è costituita da due ampi locali dove troviamo una scala in c.a. che porta ad un piano superiore e cioè su un belvedere dove antistante vi un locale macchina.

Il fabbricato ha anche un ampio ascensore che serve tutti i piani compreso il piano interrato.

Al piano terra vi sono due ampi locali adibiti a deposito completi di attrezzature meccaniche e bagni.

Al piano interrato si accede attraverso l'ascensore, l'ingresso è costituito da due piccoli disimpegni con accesso sull' ampio salone completamente arredato.

Antistante il salone, che è il centro dell'appartamento interrato, prendono spazio altri ambienti come la camerata a forma rettangolare adibita a dormitorio, una cucina completamente arredata con un particolare tavolo e sedie che risultano essere a scomparsa tramite meccanismo elettrico, vi sono due bagni, ripostiglio ed un locale antistante il salone, dove è posizionato l'impianto di emergenza con gruppo elettrogeno autonomo che collega tutti gli impianti tv, radio, bassa media ed alta tensione e telefonico. La perimetrazione dell'interrato è tutta in c.a. ed è ben coibentata, inoltre vi sono le attrezzature sia tecniche che meccaniche, come impianto di areazione sofisticata, impianto di riscaldamento, centrale elettrica, una sala comando con telecamere e monitor a circuito chiuso che controlla tutta l'area antistante il fabbricato.

L'interrato quindi è completo di ogni impianto sia elettrico che idrico, risulta arredato e rifinito in ogni suo particolare con materiali di primissima scelta, inoltre le porte di collegamento sono in acciaio balistico antisfondamento da cm 3 di spessore. Ancora troviamo un'uscita di sicurezza, cioè un tunnel di circa ml 120 che porta sul piazzale del supermercato poco distante il fabbricato, tali locali attualmente adibiti a caveau sono stati realizzati anche per rifugio antiatomico proprio in virtù delle sue caratteristiche costruttive.

Sul piazzale antistante il fabbricato vi è un locale a forma rettangolare tutto a piano terra in c.a. adibito a box diviso in otto locali.

La struttura del fabbricato sopra descritto è costituita da fondazioni realizzate con un reticolo continuo di travi e struttura portante in c.a., impalcati orizzontali in c.a. misti a laterizi, copertura a falde e scale in c. a.

La copertura a falda è anch'essa a struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e solaio latero-cementizio, con manto impermeabile.

Il fabbricato nel complesso si presenta in ottimo stato di manutenzione e di decoro ad eccezione del salone dove manca solo il pavimento.

Il fabbricato di cui trattasi è dotato dei seguenti impianti: idrico-fognario collegato alla reti urbane, elettrico e telefonico.

Le finiture interne sono caratterizzate da materiali di prima scelta.

Il fabbricato nel complesso si presenta in ottimo stato di manutenzione e di decoro ad eccezione del salone dove manca solo il pavimento.

Antistante il fabbricato trova spazio il supermercato l'altra proprietà del sig. omissis.

Il supermercato è costituito da un unico ampio locale più soppalco, dove vi sono 3 uffici, i servizi igienici, un locale adibito alla macellazione e relativi bagni per il personale.

Antistante al supermercato esiste un locale coperto in c.a. che collega la scala che porta alla copertura, la quale risulta essere pavimentata e ben rifinita, infatti trova spazio un'ampia piscina.

Il supermercato ha anche un ampio spazio adibito a parcheggio.

Il fabbricato di cui trattasi è dotato dei seguenti impianti: idrico, fognario collegato alle reti urbane, elettrico e telefonico.

Le finiture interne sono caratterizzate da materiali di buona scelta.

Il supermercato si presenta nel suo complesso in un discreto stato di manutenzione e di decoro.

I fabbricati sono individuati al N.C.E.U. al foglio 15 particella 365 sub. 1 e 2 e confinano a nord con area prefabbricati pesanti di proprietà Comunale ad est-ovest con alloggi IACP a sud da complesso scolastico e religioso.

4.2.QUESITO n2:

(...)Indichi quale sia l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente per gli immobili in questione, altresì specificando quella concretamente in atto ove difforme(...)

In particolare i beni oggetto della presente consulenza ricadono nelle seguenti aree:

fabbricato via Due Principati:

ZONA B,,

Tale destinazione d'uso (civile abitazione) non è difforme a quella prevista dallo strumento urbanistico.

Fabbricato in via G. Rotondi:

ZONA D2, zone industriali artigianali di completamento

4.3.QUESITO n. 3:

(...) Verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e la possibilità per l'aggiudicatario di avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17,quinto comma, ed all'art 40,sesto comma della legge n.47/85, chiarimento su eventuale espropriazione della particella 587 (...)

La costruzione che trattasi è conforme alle autorizzazioni ad edificare rilasciata dal sindaco pro- tempore del Comune di Avellino.

4.4.QUESITO n. 4:

(...) Indicare se gli immobili sono liberi od occupati, specificando, in quest'ultimo caso, da chi e a quale titolo (...)

L'unità immobiliare in via Due Principati n°208 all'atto dei vari sopralluoghi si presentava occupata dalla famiglia omissis l'appartamento al piano rialzato interno 2, l'appartamento al piano rialzato interno 1 risulta libero, mentre l'appartamento con annesso sottotetto risulta libero.

L'unità immobiliare in via G. Rotondi è occupato dal sig. omissis.

4.5.QUESITO n. 5

(...) riferire in ordine alla possibilità di vendere detti immobili in un unico o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla specifica indicazione della composizione di ciascun lotto, previa verifica della possibilità di separata individuazione catastale dei lotti medesimi (...)

Trattasi di cespite che costituisce un unico lotto funzionale ai fini della vendita. Una ripartizione in lotti distinti degli appartamenti può essere quella che segue:

fabbricato via due Principati:

Lotto n°1:

*appartamento piano rialzato interno 1 foglio 43 particella 56 sub 2
e garage sub 8;*

per un totale di superficie convenzionale di mq 177,72 = euro 168.834,00.

Lotto n°2:

appartamento piano rialzato interno 2 foglio 43 particella 56 sub 1 e garage sub 9;

Per un totale di superficie convenzionale di mq 195,33 = euro 185.563,50

Lotto n°3:

*appartamento piano secondo e mansarda foglio 43 particella 56 sub 6 e 14 più
garage sub 13;*

Per un totale di superficie convenzionale di mq 238,90 = euro 226.955,00

Fabbricato via G. Rotondi:

Lotto n°1:

fabbricato posto a monte ;

*per un totale di superficie convenzionale di mq 3732.42 x euro/mq 1.800,00 =
€ 6.718.356,00*

Lotto n°2:

Supermercato più terrazzo e area antistante adibita a parcheggio per una

*Per un totale di superficie convenzionale di mq 1260.60 x euro/mq 1.800,00 =
€ 2.269.080,00*

4.6.QUESITO n. 6

(...) Determini il valore degli immobili o dei singoli lotti, specificando il criterio di stima utilizzati : alla parte critica faccia seguire una parte conclusiva nella quale riassuntivamente indichi la consistenza degli immobili, l'ubicazione , i confini , i dati catastali , la provenienza ed il valore dei beni , eventualmente separati per lotti (...)

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione , si è proceduto - in via preliminare - alla determinazione della superficie convenzionale complessiva degli stessi , mediante l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione , allo scopo di rendere confrontabili tra loro gli immobili e le superfici che non presentano le stesse caratteristiche di destinazione , utilizzo , rifiniture ecc.

Nel caso in esame si sono applicati due distinti criteri di stima , richiamati e descritti ampiamente nei capitoli che precedono :

a) a capitalizzazione di reddito (stima analitica) che consiste nel capitalizzare ad un saggio opportunamente scelto il reddito netto retraibile dalla locazione delle unità immobiliari ;

b) per comparazione (stima sintetica) con altre unità immobiliari aventi caratteristiche simili , di cui sia noto il prezzo unitario o il valore stimato .

Verificata la insussistenza di diritti reali di godimento a favore di terzi si è determinato il valore dell' immobile euro 9.616.683,50.

5.CONCLUSIONI.

Sicuro di aver svolto compiutamente , con la massima professionalità e perfetta buona fede l'incarico affidatogli , e ringraziando la S. V. I . per la fiducia accordata , nel rassegnare la presente Consulenza il sottoscritto si dichiara disponibile a fornire chiarimenti verbali e a prestare, in caso di richiesta, ulteriore collaborazione.

Tanto doveva per l'incarico conferitogli.

Solofra li,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. arch. Antonio D'URSO

Descrizione sommaria del bene :

Il bene oggetto della consulenza, è sito ad Avellino in località S. Tommaso ed è rappresentato da un fabbricato con struttura in c.a. e solai in latero cemento composto da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo , piano secondo e mansarda individuato catastalmente al foglio 43 particella 56, sub 1, appartamento particella 56, sub. 2, appartamento particella 56, sub. 6, sottotetto particella 56 sub 14, garage particella 56, sub 8, garage particella 56, sub. 9, garage particella 56, sub. 13, costituito da piano seminterrato adibito a garage, piano rialzato, piano primo, piano secondo e mansarda, realizzato in virtù di concessione edilizia n° 1697 del 17.03.1976 e voltura n° 1697/bis del 30.11.1978 e concessione n°32745 del 10.09.1991.

L'appartamento al piano rialzato interno 1 confina con atrio portone, appartamento stessa proprietà, omissis e spiazzo condominiale e comprende ingresso-disimpegno, salone, cucina, servizio, bagno e tre vani per una superficie utile di circa mq 140 con tre balconi per circa mq 15 e giardino di circa mq 110 censito al N.C.E.U. al foglio 43, particella 56 sub 2 categoria A/2.

L'appartamento al piano rialzato interno 2 confina con atrio portone, appartamento stessa proprietà, omissis e spiazzo condominiale e comprende ingresso-disimpegno, salone, cucina, bagno, servizio e due camere da letto per una superficie utile di circa mq 120 con due balconi per circa mq 10 e giardino di circa mq 310 censito al N.C.E.U. al foglio 43, particella 56 sub 1 categoria A/2.

L'appartamento al piano secondo confina con vano scale, omissis e spiazzo condominiale e comprende ingresso-disimpegno, cucina, bagno, servizio e quattro vani per una superficie utile di circa mq 110 con due balconi per circa mq 15 e terrazzo di circa mq 30 censito al N.C.E.U. al foglio 43, particella 56 sub 6 categoria A/2. Mediante scala interna dell'appartamento prima citato si accede alla mansarda composto da un unico ambiente con bagno della superficie di circa mq 115 con altezze variabili di mt 3.00, mt 2.50 e mt 1.20 con annessi sottotetti per circa mq 60 con altezze di mt 1.00 e mt 0.40 confinante con proprietà omissis e spiazzo condominiale, censito al N.C.E.U. al foglio 43, particella 56 sub 14 categoria C/2. I pavimenti e rivestimenti dei rispettivi appartamenti sono di maiolica, gli infissi interni sono in noce manganica, gli infissi esterni sono in douglas con persiane avvolgibili di plastica e doppio infisso di alluminio anodizzato, l'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato a metano ed esiste impianto di video citofono. I posti macchina sono al piano seminterrato e sono il primo e secondo a sinistra per chi entra dalla rampa, della superficie di circa mq 18 ed il terzo di fronte a destra per chi entra dalla rampa della superficie di circa mq 24 censito al

N.C.E.U. al foglio 43, particella 56 sub 8,9 e 13.

La parte condominiale è asfaltato e la porta di accesso è in ferro.

La predetta area risulta essere completamente recintata con muri di conglomerato cementizio con sovrastante ringhiera in ferro collegandosi con ampio cancello in ferro lavorato comandato elettricamente ad impulso elettrico.

L'area descritta è esposta a mezzogiorno e gode di notevole vista panoramica sulla Città di Avellino e dei paesi limitrofi.

L'ubicazione del fabbricato poco distante dal centro della Città, lo rende particolarmente appetibile dal punto di vista della vendita.

La struttura del fabbricato sopra descritto è costituita da fondazioni realizzate con un reticolo continuo di travi e struttura portante in c.a., impalcati orizzontali in c.a. misti a laterizi, copertura a falde e scale in c. a.

Il fabbricato nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione e di decoro.

Il fabbricato di cui trattasi è dotato dei seguenti impianti: idrico-fognario collegato alla reti urbane, elettrico e telefonico.

Le finiture interne sono caratterizzate da materiali di prima scelta.

Ancora i beni oggetto della consulenza, sono siti ad Avellino e sono rappresentati da un area estesa su 7.800 mq circa individuati catastalmente al foglio 15 particella 365sub. 1 e 2, siti in via G. Rotondi località Parco del Comune di Avellino. L'area in oggetto ricade nel piano regolatore generale come zona D2 (zona industriale, artigianale, commerciale).

L'area sopra descritta è occupata da un fabbricato destinato ad attività artigianale e industriale e da un fabbricato con destinazione d'uso ad attività commerciale attualmente adibito a supermercato.

I fabbricati sono stati autorizzati dal Comune di Avellino con concessione edilizia n°2644 del 02.03.1982 e n° 2644 bis con successiva autorizzazione in Sanatoria con n° 4765 del 02.03.1990, ulteriore concessione edilizia n°6203 del 14.04.1992 fu autorizzato l'ampliamento del fabbricato destinato ad attività artigianale e industriale sul progetto esecutivo dell'Arch. omissis.

Con successiva concessione n° 6203 bis del 25.10.1994 venne autorizzato il progetto di un fabbricato ad uso deposito-artigianale per manutenzione di automezzi e macchine edili poi variato con istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 relativamente al cambio di destinazione d'uso da attività deposito artigianale ad attività commerciale.

Con successiva concessione n° 6203 bis del 25.10.1994 venne autorizzato il progetto di un fabbricato ad uso deposito-artigianale per manutenzione di automezzi e macchine edili poi variato con istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 relativamente al cambio di destinazione d'uso da attività deposito artigianale ad attività commerciale.

La predetta area risulta essere completamente recintata con muri di conglomerato cementizio per complessivi 480.00 ml circa tutti con sovrastante ringhiera in ferro collegandosi con ampio cancello di stile classico in ferro lavorato comandato elettricamente ad impulso elettrico, le dimensioni sono di circa ml 7.00.

L'are descritta è esposta a mezzogiorno e gode di notevole vista panoramica sulla Città di Avellino e dei paesi limitrofi.

Il complesso è caratterizzato da struttura antisismica, mentre molta cura si è data alla parte architettonica senza tralasciare alcun particolare, come ai bassorilievi, lesene, cornici, capitelli e diversi particolari di pregevole fattezze.

L'intero complesso è costituito da due corpi di fabbrica, uno posto a monte con destinazione ad attività artigianale industriale e l'altro a valle adibito a supermercato.

I due fabbricati sono serviti da strada privata completamente urbanizzata, caratterizzato da un viale alberato e ampi marciapiedi.

Il fabbricato a monte è costituito da tre piani fuori terra più mansarda e piano interrato, con antistante piazzale; poco distante il fabbricato descritto vi è un fabbricato costituito da un unico piano terra ed ampio piazzale antistante;

L'ubicazione dei fabbricati poco distante dal centro della Città, li rendono particolarmente appetibili dal punto di vista della vendita.

Il primo fabbricato architettonicamente è molto vicino al quello classico, presenta rivestimenti in mattoncini faccia a vista e intonaco, le finestre sono ben evidenziate da ornate ben lavorate in ogni particolare.

L'accesso all'interno è dato da un'ampia scala a due rampe, l'ingresso è costituito da un ampio salone che ha una forma a T dove trovano spazio l'angolo camino tutto rivestito in legno, un angolo soggiorno e ben posizionato e nascosto un piccolo bagno.

Al centro del salone e cioè di fronte all'ingresso vi è un'ampia scala a due rampe che porta ai piani superiori.

Sul lato destro dell'ingresso, antistante al salone vi è un' appartamento adibito ad ufficio con cinque stanze, due bagni, disimpegno e ampio terrazzo..

Il piano secondo è costituito da due ampi locali ulteriormente divisi in diversi ambienti, il primo posto a destra della scala è costituito da quattro camere, due bagni, cucina e disimpegno, più un ampio terrazzo. Il secondo locale posto a sinistra della scala, anch'esso è costituito da quattro camere, due bagni, cucina con ampio terrazzo e disimpegno. Al piano mansarda si accede con una scala in ferro a due rampe posta sul lato destro del fabbricato.

La mansarda è costituita da due ampi locali dove troviamo una scala in c.a. che porta ad un piano superiore e cioè su un belvedere dove antistante vi un locale macchina.

Il fabbricato ha anche un ampio ascensore che serve tutti i piani compreso il piano interrato.

Al piano terra vi sono due ampi locali adibiti a deposito completi di attrezzature meccaniche e bagni.

Al piano interrato si accede attraverso l'ascensore, l'ingresso è costituito da due piccoli disimpegni con accesso sull' ampio salone completamente arredato.

Antistante il salone, che è il centro dell'appartamento interrato, prendono spazio altri ambienti come la camerata a forma rettangolare adibita a dormitorio, una cucina completamente arredata con un particolare tavolo e sedie che risultano essere a scomparsa tramite meccanismo elettrico, vi sono due bagni, ripostiglio ed un locale antistante il salone, dove è posizionato l'impianto di emergenza con gruppo elettrogeno autonomo che collega tutti gli impianti tv, radio, bassa media ed alta tensione e telefonico. La perimetrazione dell'interrato è tutta in c.a. ed è ben coibentata, inoltre vi sono le attrezzature sia tecniche che meccaniche, come impianto di areazione sofisticata, impianto di riscaldamento, centrale elettrica, una sala comando con telecamere e monitor a circuito chiuso che controlla tutta l'area antistante il fabbricato.

L'interrato quindi è completo di ogni impianto sia elettrico che idrico, risulta arredato e rifinito in ogni suo particolare con materiali di primissima scelta, inoltre le porte di collegamento sono in acciaio balistico antisfondamento da cm 3 di spessore. Ancora troviamo un'uscita di sicurezza, cioè un tunnel di circa ml 120

che porta sul piazzale del supermercato poco distante il fabbricato, tali locali attualmente adibiti a caveau sono stati realizzati anche per rifugio antiatomico proprio in virtù delle sue caratteristiche costruttive.

Sul piazzale antistante il fabbricato vi è un locale a forma rettangolare tutto a piano terra in c.a. adibito a box diviso in otto locali.

La struttura del fabbricato sopra descritto è costituita da fondazioni realizzate con un reticolo continuo di travi e struttura portante in c.a., impalcati orizzontali in c.a. misti a laterizi, copertura a falde e scale in c. a.

La copertura a falda è anch'essa a struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e solaio latero-cementizio, con manto impermeabile.

Il fabbricato nel complesso si presenta in ottimo stato di manutenzione e di decoro ad eccezione del salone dove manca solo il pavimento.

Il fabbricato di cui trattasi è dotato dei seguenti impianti: idrico-fognario collegato alla reti urbane, elettrico e telefonico.

Le finiture interne sono caratterizzate da materiali di prima scelta.

Il fabbricato nel complesso si presenta in ottimo stato di manutenzione e di decoro ad eccezione del salone dove manca solo il pavimento.

Antistante il fabbricato trova spazio il supermercato l'altra proprietà del sig. omissis.

Il supermercato è costituito da un unico ampio locale più soppalco, dove vi sono 3 uffici, i servizi igienici, un locale adibito alla macellazione e relativi bagni per il personale.

Antistante al supermercato esiste un locale coperto in c.a. che collega la scala che porta alla copertura, la quale risulta essere pavimentata e ben rifinita, infatti trova spazio un'ampia piscina.

Il supermercato ha anche un ampio spazio adibito a parcheggio.

Il fabbricato di cui trattasi è dotato dei seguenti impianti: idrico, fognario collegato alle reti urbane, elettrico e telefonico.

Le finiture interne sono caratterizzate da materiali di buona scelta.

Il supermercato si presenta nel suo complesso in un discreto stato di manutenzione e di decoro.

I fabbricati sono individuati al N.C.E.U. al foglio 15 particella 365 sub. 1 e 2 e confinano a nord con area prefabbricati pesanti di proprietà Comunale ad est-ovest con alloggi IACP a sud da complesso scolastico e religioso.

Pregi:

*entrambi i fabbricati hanno buona esposizione sull'asse elio termico, sufficiente illuminazione naturale degli ambienti, rifiniture interne ed esterne mediocri, infissi in legno con vetro termoacustico;
porta di capo scala blindata e rivestita in legno; pavimentazione interna realizzata in monocottura.*

Stato conservativo e manutentivo:

Sufficiente.

Caratteristiche della zona

Poco distante dal centro, a traffico contenuto, inquinamento acustico ridotto.

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Aree residenziali e servizi.

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:

Farmacie, negozi al dettaglio, banche, ristoranti, scuole materne, elementari e asili nido, spazi verdi attrezzati.

Stato di possesso

Libero, eccetto un appartamento al piano secondo.

Proprietà

Sig. omissis per Pieni Diritti (1000/1000).

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico : nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- Nota di trascrizione pignoramento:

Reg. gen. N° 16247, reg. part. 13293

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Accertamento di conformità urbanistico edilizia: nessuna.
- Accertamento di conformità catastale: immobile immesso in mappa.
- Costi previsti per conformità urbanistica: nessuna.

Altre informazioni per l'acquirente:

- Spese fisse annue: non disponibili
- Spese condominiali: nessuna
- Spese condominiali scadute e insolute: nessuna
- Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna

Precedenti proprietari :

- Come da certificato storico ventennale notarile nessuno

Pratiche edilizie:

Fabbricato via due principati:

- Autorizzazione ad edificare costruzione C.E. n°1697 del 17.03.1976 e voltura n°1697/bis del 30.11.1978 e concessione edilizia del 10.09.1991 n 32745;

Fabbricato G. Rotondi:

- *Concessione edilizia n°2644 del 02.03.1982 e n°2644 bis con successiva autorizzazione in sanatoria n°4765 del 02.03.1990. Concessione edilizia n°6203 del 14.04.1992 per ampliamento del fabbricato destinato ad attività artigianale. Successiva concessione edilizia n°6203 del 25.10.1994 venne autorizzato il progetto di un fabbricato ad uso deposito-artigianale e condono per cambio di destinazione d'uso da attività artigianale ad attività commerciale ai sensi della legge 724/94.*
- *Stato delle pratiche*
Per l'immobile è stato emesso il certificato di ultimazione dei lavori; si ravvisa l'assenza del Certificato di Abitabilità Agibilità e dell'Attestato di Qualificazione Energetica; tutte le pratiche precedenti, ovvero, Deposito al Genio Civile, inizio Lavori, Certificato a struttura ultimata sono assenti;
- *Spese insolute relative alle pratiche edilizie: nessuna*

Valore complessivo dell'immobile:

euro 9.616.683,35 (novemilioneisecentosediciseicentoottantatre/35 euro)

Una ripartizione in lotti può essere quella che segue:

fabbricato via due Principati:

Lotto n°1:

*appartamento piano rialzato interno 1 foglio 43 particella 56 sub 2
e garage sub 8;*

per un totale di superficie convenzionale di mq 177,72 = euro 168.834,00.

Lotto n°2:

appartamento piano rialzato interno 2 foglio 43 particella 56 sub 1 e garage sub 9;

Per un totale di superficie convenzionale di mq 195,33 = euro 185.563,50

Lotto n°3:

*appartamento piano secondo e mansarda foglio 43 particella 56 sub 6 e 14 più
garage sub 13;*

Per un totale di superficie convenzionale di mq 238,90 = euro 226.955,00

Fabbricato via G. Rotondi:

Lotto n°1:

fabbricato posto a monte ;

*per un totale di superficie convenzionale di mq 3732.42 x euro/mq 1.800,00 =
€ 6.718.356,00*

Lotto n°2:

Supermercato più terrazzo e area antistante adibita a parcheggio per una

*Per un totale di superficie convenzionale di mq 1260.60 x euro/mq 1.800,00 =
€ 2.269.080,00*

L'esperto

Dott. Antonio D'Urso Architetto