



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO Asset Management Company S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **149/2022 R.G.E.**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Vito Petese
Codice fiscale: PTSVTI47S27F262P
Studio in: Via SS. Annunziata - Pietrelcina
Email: v.petese@libero.it
Pec: vito.petese2468@pec.ordingbari.it

Sommario

PREMESSA.....	3
OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA	3
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.....	5
LOTTO UNICO	6
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	7
RISPOSTA AL QUESITO B.....	9
RISPOSTA AL QUESITO D.	10
RISPOSTA AL QUESITO E.	10
RISPOSTA AL QUESITO F	11
RISPOSTA AL QUESITO G.....	11
RISPOSTA AL QUESITO H	11
RISPOSTA AL QUESITO I.....	11
CRITERIO DI STIMA	11
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA.....	11
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	11
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE	12
RISPOSTA AL QUESITO II – QUADRO SINTETICO	13

All'Ill.mo Dott. Michele Monteleone, Giudice del Tribunale di Benevento
Esecuzione Immobiliare n. 149/2022 R.G.
Promossa da: AMCO Asset Management Company S.P.A.
Contro:

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. 149/2022 del Tribunale di Benevento, promosso da AMCO Asset Management Company S.P.A. nei confronti di _____ oggi _____, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Monteleone, il giorno 10/11/2023 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto ing. Vito Petese. A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato da fotografie e planimetrie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 10/03/2024. Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferito, si recava presso gli uffici tecnici del Comune di Ariano Irpino (AV) e l'Agenzia delle Entrate di Avellino sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Avellino e l'Agenzia delle Entrate di Avellino come meglio specificato in seguito.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico redatto in data 09/11/2023 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice:

alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione

dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

f. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

g. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

➤ l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

➤ eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

➤ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

➤ eventuali cause in corso;

➤ la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta

intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero;

Il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali ed autorizza la pubblicazione del suo recapito nelle forme di pubblicità che saranno prescritte.

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del GE e ciò anche nelle ipotesi di riferite ipotesi transattive.

Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto, dopo aver compiuto le indagini preliminari consistenti negli accertamenti catastali, edilizi ed urbanistici eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto sui luoghi, previo avviso alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

Il lotto sviluppato per la presente procedura di esecuzione immobiliare è il seguente:

- ***Lotto Unico - Unità immobiliari posti all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Cerreto n.6/B, identificati in catasto al foglio 40, p.lla 848, sub.7 (D8) e sub.5 (F3) compreso di piazzali antistante e retrostante pertinenziali.***

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Lotto Unico - Unità immobiliari poste all'interno del fabbricato siti in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Cerreto n.6/B, identificata in catasto al foglio 40, p.lla 848, sub.7 (D8) e sub.5 (F3) compreso di piazzali antistante e retrostante pertinenziali.

CTU

ing. Vito Petese

Lotto Unico

Lotto Unico - Unità immobiliari poste all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Cerreto n.6/B, identificati in catasto al foglio 40, p.lla 848, sub.7 (D8) e sub.5 (F3) compreso di piazzali antistante e retrostante pertinenziali.

Il Lotto Unico è costituito da:

Unità immobiliari poste all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Cerreto, identificata in catasto al foglio 40, p.lla 848, sub.7 (D8) e sub.5 (F3) compreso di piazzali antistante e retrostante pertinenziali.

I beni del Lotto Unico sono intestati per 1/1, piena proprietà,

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sito in Ariano Irpino alla Contrada Cerreto n.6/B, identificati in catasto al foglio 40, p.lla 848, sub.7 (D8) e sub.5 (F3) sono occupate. L'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato risulta occupata dal debitore nonché dalla ditta individuale denominata _____, per lo svolgimento dell'attività di fabbro, mentre quella al piano superiore risulta occupata dal sig. _____ che lo detiene a titolo gratuito per il deposito di mobili e suppellettili usati, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode e depositato in atti.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

a) Il comune di Ariano Irpino (AV) è un comune italiano di circa 21.000 abitanti della provincia di Avellino, in Campania, sorge sugli Appennini ed è dotato di un vasto territorio. La città di Ariano I. sorge nel settore nord dell'Irpinia, in posizione baricentrica tra il mare Tirreno e Adriatico. È caratterizzato dalla presenza del valico dell'Appennino campano denominato "sella di Ariano". L'agro rurale è lambito dai fiumi Ufita e Miscano (subaffluenti del Volturno) e solcato dall'alto corso del Cervaro. Riconosciuto come territorio montano, la sua orografia si sviluppa tra i 179 e gli 811 m. s.l.m.

Il comune di Ariano Irpino confina con i comuni di Apice (BN), Castelfranco in Miscano (BN), Flumeri (AV), Greci (AV), Grottaminarda (AV), Melito Irpino (AV), Montecalvo Irpino (AV), Monteleone di Puglia (FG), Savignano Irpino (AV), Villanova del Battista (AV), Zungoli (AV).

L'intero lotto Unico è costituito da un edificio e da un piazzale esterno.

L'edificio, con caratteristiche di opificio industriale, si attesta all'interno di Contrada Cerreto n. 6/B, e si ricollega alla statale SS.90 attraverso strada Contrada Cerreto, a cui si accede attraversando la particella 260 del foglio 40 e percorrendola fino a strada Contrada Terzano.

a1) Il fabbricato oggetto della presente procedura identificato al Fg.107 e alla p.lla 1120 è ubicato nella zona periferico/rurale posta a sud del Comune di Ariano Irpino (AV), in Contrada Cerreto, in una zona a vocazione produttiva.

La Contrada Cerreto, su cui si attesta il summenzionato edificio, è servita dalla grande infrastruttura viaria della SS 90 delle Puglie.

Il fabbricato è circondato da terreni coltivati e da un'area pertinenziale che cinge lo stabile su tutti i fronti interessata dalla presenza di cespugli ed essenze endemiche ivi insistenti. L'intera particella 848 è costituita da un'immobile tipo capannone/officina con annessa area di pertinenza. Tale

edificio catastalmente è suddiviso in Immobile a destinazione Speciale (D/8), Categorie Fittizie (F/3), e Beni Comuni non Censibili (BCNC).

La particella 848 confina a nord con le p.lle 206 e 1169, ad est con le p.lle 1169 e 1177, a sud con le p.lle 1177 e 1311 e ad ovest con le p.lle 1311-1332 e 1202.

L'organismo edilizio, dista circa 2,2 Km dal centro cittadino e ca. 970 metri dall'accesso sulla statale delle Puglie (SS 90), si sviluppa su due livelli (un piano terra ed un secondo piano in fase di realizzazione) fuori terra sul fronte nord e su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano in fase di realizzazione) su quello esposto a sud. Tale conformazione è imposta dal dislivello del piano di campagna tra parte anteriore e posteriore dell'immobile in descrizione. L'edificio a vocazione industriale è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato gettato in opera, con elementi di chiusura e compagno realizzati in forati finiti ad intonaco e pittura o rivestiti con pietra faccia vista. Gli orizzontamenti piani sono costruiti in laterocemento fino al piano di copertura.

Planimetricamente l'edificio dispone la propria struttura di 3X4 campate all'interno di un perimetro trapezoidale.

La facciata dell'edificio esposta a nord-est è caratterizzata dalla presenza di una configurazione con tre forni/vetrine e contraddistinta da tre infissi, di cui il centrale è attraversabile ed è arricchita da un rivestimento in pietra tufacea. Nella zona superiore è possibile trapiantare dei pilastri in attesa ed un solaio in aggetto su tre lati, in fase di realizzazione e lasciato incompiuto. A tale livello è possibile accedere da due scale in cls armato a tre rampe gettate in opera ma non praticabili.

Le facciate laterali e la posteriore, quella orientata a sud-est, sono contraddistinte da un rivestimento intonacato e tinteggiato di bianco e da bucatore finestrate inquadrare al centro di ogni campata. L'unica facciata cieca lambisce a sud ovest le particelle 1311-1332 del foglio 40.

Tutti gli infissi esterni, sono in alluminio con vetro camera.

L'intero immobile è così suddiviso: al piano seminterrato, disposto a sud-est sono disposti i vani usati come officina da fabbro, i servizi e una zona adibita ad ufficio. Nella zona posta al piano terra si collocano dei locali utilizzati come magazzino, deposito.

L'intero lotto posto all'interno della particella 848 e il terreno coincidente con quest'ultima è recintato con un muretto basso in mattoni e/o cls e con recinzione in rete metallica e paletti in ferro. Il cancello d'ingresso, in ferro lavorato e a due battenti, è posto sul fronte Nord al confine con la p.la 206 per poter aver accesso alla strada carrabile. Gli spazi esterni pertinenziali sono utilizzati come piazzali di manovra e parcheggi per automezzi.

P.la 848, sub.7 Piano Seminterrato e Terra (Fabbricati per Speciali Esigenze – D8)

Il bene individuato dal sub.7 al PT e S1, parte del Lotto Unico, è preceduto al piano terra e al piano seminterrato da un'ampia area di parcheggio sterrata, rivestita da asfalto o da una gettata di cemento. Al piano terra, contiguo al livello stradale, è presente un grande spazio di 420 mq ca. adibito a deposito. Il locale ha un'altezza utile di ca. 3,60 m.

L'esercizio commerciale pone il suo ingresso al centro della facciata esposta a nord-est caratterizzata da tre aperture incorniciate da stipiti in pietra. Il locale presenta una pianta libera che si sviluppa per tutta la sua estensione. Il bene è disposto su un sistema intelaiato di 3X4 campate. In una delle campate, posta in contiguità con l'ingresso, è stato ritagliato uno spazio che comprendeva i seguenti vani: un vano segreteria reception, un vano ufficio, un bagno con antibagno. Il vano segreteria è collegato al piano sottostante seminterrato attraverso una scala in linea poggiata sul muro di confine. Su tutte le facciate sono presenti finestre e portefinestre chiuse con infissi in alluminio e vetrocamera. Sul fronte sud-est è posizionato un balcone che corre lungo tutta la facciata posteriore. Le pareti e le volte piane interne sono intonacate e tinteggiate di bianco. I pilastri e le travi calate sono lasciati facciavista. Il pavimento della zona espositiva è rivestito con un battuto di

cemento. La zona uffici e bagno sono rivestiti con piastrelle ceramiche dai colori chiari (bianco e beige). Il bagno è dotato di sanitari in vetrochina bianca (lavabi, wc e bidet).

Al piano interrato si accede da scala interna ed esternamente dai tre accessi con serranda avvolgibile metallica posti a sud est del fabbricato o da ingressi pedonali contigui posti a sud.

La planimetria del piano seminterrato coincide per dimensione e forma, a meno del balcone, con quella del piano sovrastante. L'altezza netta del piano è di 3,80 m. L'area officina investe gran parte della superficie calpestabile. La scala in linea, interna e in collegamento tra i due piani, è realizzata in cls armato ma non rivestita e lasciata con una finitura a cemento liscio facciavista. Le pareti, le strutture e la volta piana sono tinteggiate con colori chiari ed in parte di grigio ed il pavimento ha finitura con battuto di cemento lisciato. Sulla parete a sud-ovest si attestano alcuni vani a servizio dell'officina. Il blocco è costituito da un ingresso, due uffici, spogliatoio e tre bagni. Un bagno ha accesso diretto dal locale officina.

Gli ingressi sono segnati da serramenti dotati di serrande avvolgibili metalliche non verniciate. Gli infissi delle finestre esposte a est e sud sono realizzati in vetro camera ed alluminio verniciato nero. Il bene è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario ed impianti di areazione legati all'attività di officina da fabbro. Il bene è in discreto stato di manutenzione a meno di alcune finiture esterne ed interne. Non si riscontrano internamente fenomeni infiltrativi o di degrado, all'esterno sono riscontrabili distacchi degli intonaci, specie sul fronte più esposto a nord. Nella zona del parcheggio disposto a sud della particella 848 sono presenti un pergolato ed un container di contenute dimensioni in lamiera metallica ondulata e/o grecata.

P.la 848, sub.5 Piano Primo (Unità in corso di costruzione– F3)

Il bene individuato dal sub. 5 e posto all'interno del Lotto Unico è posto al primo piano ed è costituito da strutture intelaiate in fase di realizzazione. Sono ben visibili pilastri disarmati con ferri in attesa, solai aggettanti sui tre fronti liberi e 3x2 campi coperti da un tetto piano in laterocemento aggettante su tre lati. Tutto il costruito è lasciato a facciavista e privo di protezioni, tamponamenti e chiusure. Per accedere a tale quota all'esterno sono posizionate due scale composte da tre rampe gettate in opera ma non finite. La parte superiore è evidentemente non accessibile data la sua natura indefinita ed ancora precaria.

RISPOSTA AL QUESITO b

In riferimento alle unità immobiliari poste all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Cerreto, identificata in catasto al foglio 40, p.la 848, sub.7 (D8) e sub.5 (F3) e spazi pertinenziali (BCNC), siti in Ariano Irpino (AV) identificati in catasto al foglio 40, p.la 848, sub.1-2 sono pervenuti allo scrivente i seguenti titoli edilizi da parte dell'UTC del Comune di Ariano Irpino (AV), a seguito della richiesta di accesso agli atti del 22/01/2024, protocollata il 23/01/2024 con n. 0002029:

- Permesso di Costruire - PDC N. 108 del 11.12.2003 per fabbricato per attività Artigianali – Officina, depositi, uffici e locali di servizio - esaminato dalla Commissione Edilizia il 23.10.2003;
- DIA N. 281 del 17.12.2007 prot. 24422 per lavori di completamento di Concessione Edilizia già rilasciata, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano le prescrizioni contenute nella concessione edilizia n. 108/2003;

- CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE - Comunicazione di ultimazione lavori e certificato di Collaudo 18.02.2008 avente N. Prot 3506 conforme alle attestazioni di cui alla DIA n.281 del 17.12.2007 e del PdC n.108/2003 e consegnata all'UTC del Comune di Ariano Irpino (AV).

Al contempo copia del titolo di Agibilità è stato consegnato dal sig. _____ e verificato dallo scrivente presso i pubblici uffici:

- Copia di Certificato di Agibilità N. 108 del 18.03.2003 rilasciato dal Settore tecnico del Comune di Ariano Irpino (AV) per due unità immobiliari ad uso Attività Industriale da adibire ad officina di lavorazioni metalliche con deposito, uffici e servizi, ubicate al piano seminterrato ed al piano terra, in catasto Urbano al F.40 p.la 848 sub.7 – Cat. D/08 – Piano S1-T.

I titoli edilizi menzionati sono presenti in allegato alla presente perizia di stima. (cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e della documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che le unità immobiliari individuate al Fg.40 p.la 848 sub. 5-7, presentano le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L'immobile presente al piano terra e seminterrato al Fg.40 p.la 848 sub. 7 (D/8), è attualmente conforme alle ultime pratiche edilizie presentate;
- Le planimetrie catastali sono conformi all'attuale stato dei luoghi dell'unità sita al piano terra e seminterrato, relativamente al sub 7 della p.la 848 (D/8);
- L'immobile presente al piano primo al Fg.40 p.la 848 sub. 5 (F/3), è attualmente conforme solo al PDC n.108 del 11.12.2003 e in quanto in categoria F/3 non presenta planimetria catastale.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie del lotto**, cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non sono stati forniti dagli esecutari e non risultano depositati presso i pubblici uffici di competenza gli attestati di prestazione energetica (APE).

RISPOSTA AL QUESITO e.

Il Lotto Unico è costituito da:

Unità immobiliari poste all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Cerreto, identificata in catasto al foglio 40, p.la 848, sub.7 (D8) e sub.5 (F3) compreso di piazzali antistante e retrostante pertinenziali.

I beni del Lotto Unico sono intestati per 1/1, piena proprietà,

--

RISPOSTA AL QUESITO f

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sito in Ariano Irpino alla Contrada Cerreto n.6/B, identificati in catasto al foglio 40, p.lla 848, sub.7 (D8) e sub.5 (F3) compreso di piazzali antistante e retrostante pertinenziali, di proprietà piena di _____

_____ risultano occupate.

L'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato risulta occupata dal debitore nonché dalla ditta individuale denominata _____ per lo svolgimento dell'attività di fabbro, mentre al piano superiore risulta occupato dal sig. _____ che lo detiene a titolo gratuito per il deposito di mobili e suppellettili usati, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode e depositato in atti.

RISPOSTA AL QUESITO g

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, si rimanda alla documentazione come da ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore procedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenute necessarie da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO h

Non vi è la costituzione di un condominio data la natura degli immobili.

RISPOSTA AL QUESITO i**CRITERIO DI STIMA**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del

bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 1° Semestre 2023, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia/Zona Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Tipo Laboratorio (Zona Produttiva) con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 495,00 €/mq (min) e 610,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo scarso stato manutentivo degli spazi interni ed esterni si userà il valore minimo che è pari a 495,00 €/mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Si riepilogano di seguito i coefficienti come da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
Gruppo Z - (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa) -	D/8- Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (Z/3 - Unità immobiliari per funzioni terziario commerciali). (assimilabile per calcolo delle superfici a T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.)	Somma della superficie dei: a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi; b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%; d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%. NB: Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50%.

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo pari a 495,00 €, l'immobile viene valutato come di seguito:

a) sub.7 PT - Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 414,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(414,00, \text{mq} \times 495,00 \text{ €/mq}) = \text{€}. 204.930,00$

a) sub.7 PS1 - Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 414,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(414,00, \text{mq} \times 495,00 \text{ €/mq}) = \text{€}. 204.930,00$

c) Il valore del balcone posto al piano terra è pari a:
 $(27,00 \text{ mq} \times 495,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€}. 1.336,50$

d) Il valore dell'area scoperta pertinenziale è pari a:
 $(1290,00 \text{ mq} \times 495,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€}. 63.855,00$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:
 475.051,50 €.

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie, catastali e lavori per riadeguare l'immobile per quanto concerne il sub.5 (F3) che ammontano a 35.000,00 €.

Per cui l'importo diventa:
 $475.051,50 \text{ €} - 35.000,00 \text{ €} = 440.051,50 \text{ €}$

L'importo viene arrotondato in C.T. a 4400.000,00 €

Pertanto il valore dell'intero Lotto Unico viene definitivamente quantificato in:

440.000,00 € (diconsi euro quattocentoquarantamila/00).

RISPOSTA AL QUESITO ii – quadro sintetico

LOTTO	LOCALITA'	QUOTA PROPR.	RIF. CATASTALI	VALORE IMMOBILI	VALORE CESPITE SECONDO QUOTA
Lotto Unico	Contrada Cerreto a Ariano Irpino (AV)	1/1	Unità immobiliare foglio 40, p.lla 848, sub.7 (D8), sub.5 (F3) e piazzale pertinenziale siti in Ariano Irpino (AV)	€ 440.000,00	€ 440.000,00
TOTALE				€ 440.000,00	€ 440.000,00

Pertanto il valore dell'intero cespite, dal Lotto Unico, secondo quota viene definitivamente quantificato in

440.000,00 € (diconsi euro quattrocentoquarantamila/00).

Benevento data del deposito

il CTU
ing. Vito Petese