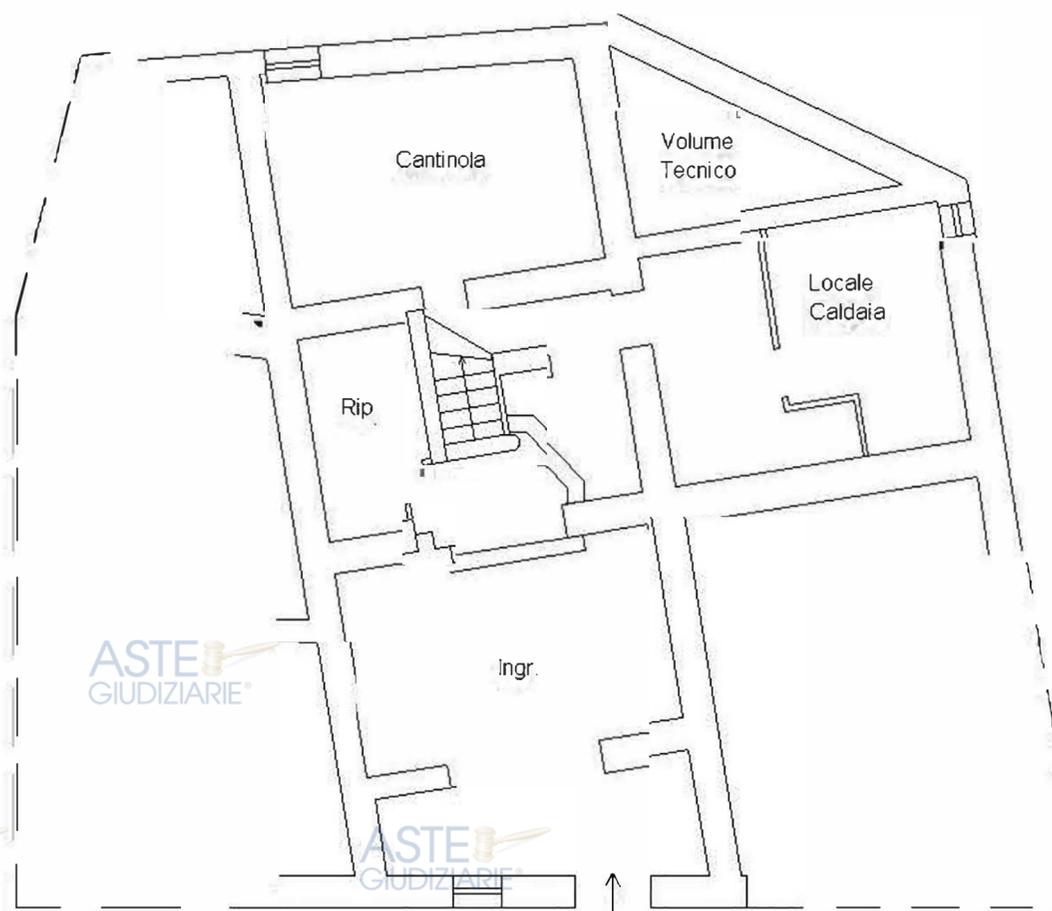


## LOTTO UNO

abitazione su due piani (p.lla ....., sub 15) e  
locale autorimessa al piano terra (p.lla ....., sub  
11).

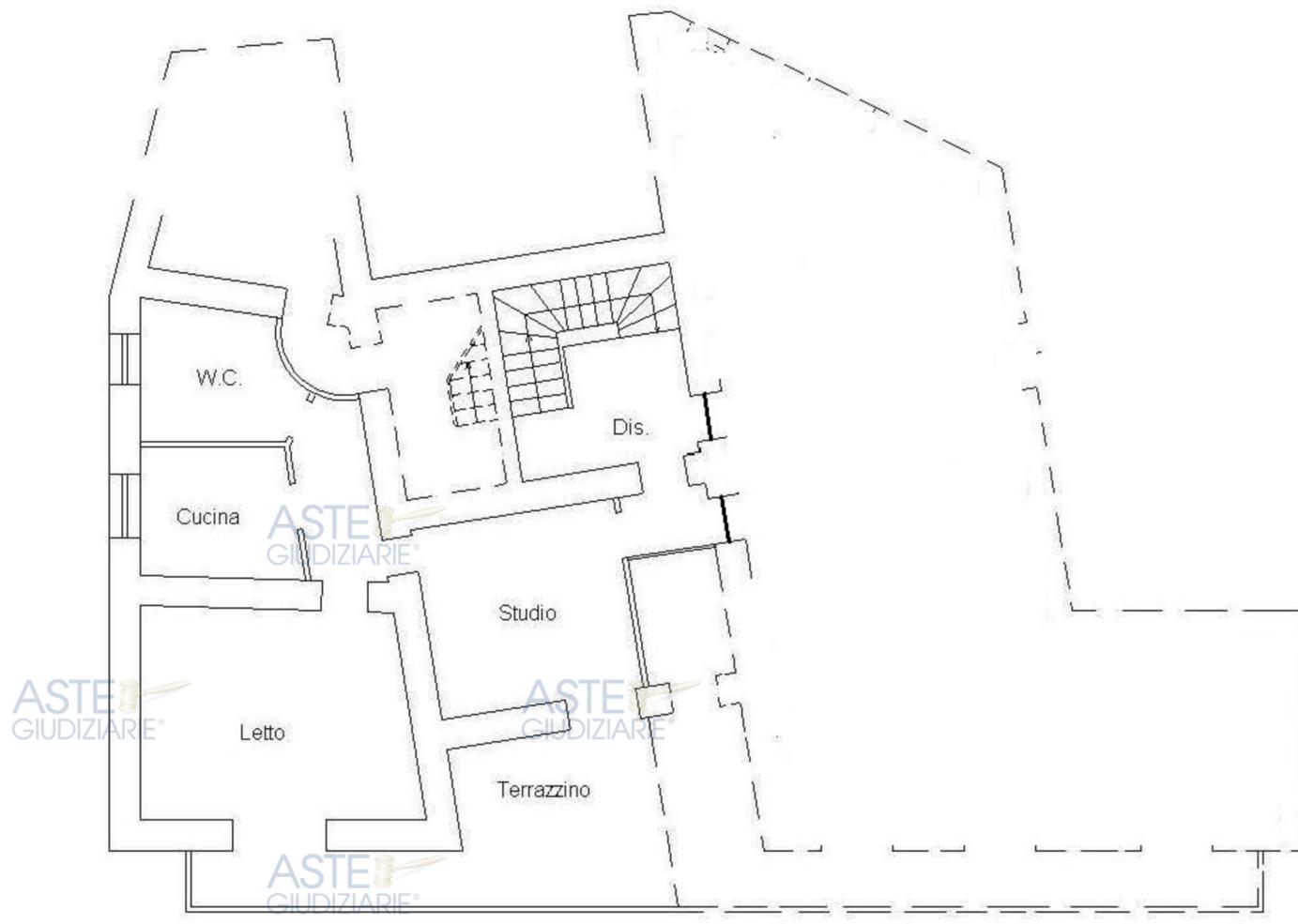
Si pregano gli interessati di leggere-preliminarmente-  
l'intera Perizia oltre al presente capitolo

Pianta Piano Terra  
H = 3,00 m



ASTE  
GIUDIZIARIE®

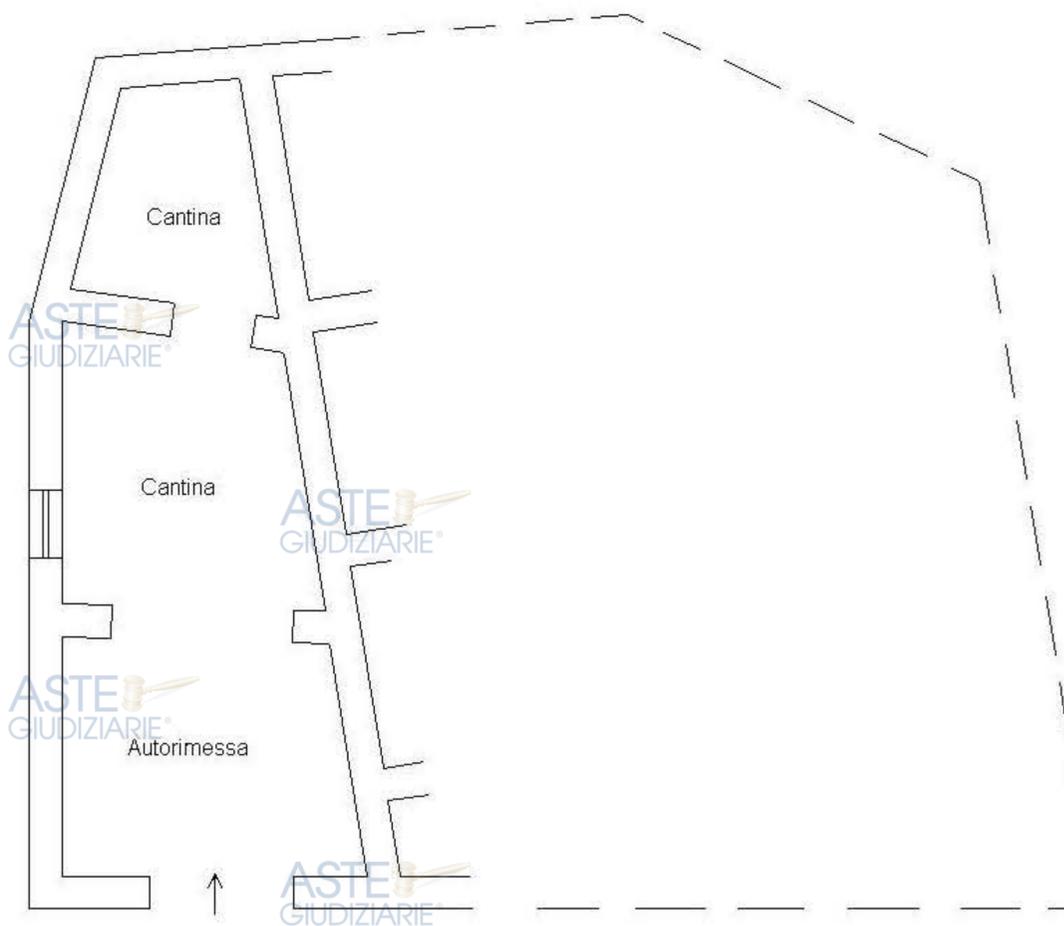
Pianta Piano Primo  
H = 3,00 m



ASTE GIUDIZIARIE®

Pianta Piano Terra AUTORIMESSA

H = 3,00 m



ASTE  
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIE RILEVATE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO si fa presente che non si sono rilevate differenze tra lo stato di fatto e le planimetrie stesse.

### DATI CATASTALI

**-(p.lla ....., sub 15, graffata alla p.lla .....) appartamento**

Immobile di catasto fabbricati

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/01/2025

Dati identificativi: Comune di ..... (.....) (AV) Foglio 13

Particella ..... Subalterno 2

Foglio 13 Particella ..... Subalterno 15

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ..... (.....) (.....)

Foglio 13 Particella ..... Foglio 13 Particella ..... 13 Particella .....

Classamento:

Rendita: Euro 526,79

Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 6 vani

Foglio 13 Particella ..... Subalterno 15

Indirizzo: VIA ..... n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 211 m2 Totale escluse aree scoperte b): 205 m2

### **Intestati catastali**

1. .... (CF .....) )

nato a ..... (AV) il 31/10/1966

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con .....

2. .... (CF .....) )

nata a ..... (AV) il 21/08/1972

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con .....

**-(p.lla ....., sub 11) autorimessa**

Immobile di catasto fabbricati

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/01/2025 Dati identificativi: Comune di ..... (D998) (AV)

Foglio 13 Particella ..... Subalterno 11

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ..... (.....) (...)

Foglio 13 Particella ....

Foglio 13 Particella ....

Foglio 13 Particella ....

Classamento:

Rendita: Euro 122,71

Categoria C/6a), Classe 3, Consistenza 66 m2

Foglio 13 Particella ..... Subalterno 11

Indirizzo: VIA ..... n. 127 Piano T

Dati di superficie: Totale: 57 m2

### Intestati catastali

1. .... (CF

.....)

nato a ..... (AV) il 31/10/1966

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con .....

2..... (CF .....

nata a ..... (AV) il 21/08/1972

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con .....

### CONFINI

l'appartamento sub 15, piano terra confina:

-a nord, terrapieno di via .....

-a est, in parte con l'incrocio di via ..... con la citata via C....., e in partire con il locale commerciale di cui alla p.lla ..... sub 9

-a sud con via .....

-a ovest con il locale deposito di cui alla p.lla ..... sub 11.

l'appartamento sub 15, piano primo confina:

-a nord, con altra unita su via C.....

-a est con l'abitazione di cui alla p.lla .... sub 16

-a sud con via ....

-a ovest con il vicolo C.....

\_\_\_il garage/autorimessa sub 15, piano terra confina:

- a nord, con terrapieno su via C.....
- a est con l'abitazione di cui alla p.lla ..... sub 15
- a sud con via .....
- a ovest con il vicolo C.....

### ACCESSO ALL'IMMOBILE

Si accede all'appartamento (e a poca distanza dall'ingresso dell'appartamento, anche all'autorimessa) dal piano terra, percorrendo via .....

Il marciapiede di via ..... è adiacente al filo esterno (cioè la muratura perimetrale esterna che affaccia su via Roma) della fabbricato, situazione classica delle cortine edilizie in centro storico (quindi, volendo uscire dall'abitazione, aprendo la porta d'ingresso, ci si ritrova subito sul marciapiede comunale).

Quindi si entra nell'immobile attraverso un portone in legno protetto da una piccola rientranza nella sagoma del fabbricato.

### GLI INTERNI

Si premette che le camere del primo piano sono attualmente utilizzate come parti di un unico appartamento (ma sono divise sia catastalmente che per quanto riguarda impianti e gli accessi, la qual cosa presuppone la volontà di separare in due appartamenti distinti: la qual cosa è risultata comoda ai fini della presente perizia, cioè quelli di ottenere lotti separati).

Oltrepassando la camera iniziale d'ingresso dalla strada si accede a un soggiorno da cui, mediante alcuni gradini, è possibile accedere ad alcuni vani di servizio o di deposito (ripostiglio, vano caldaia, cantinola). Inoltre si ritrova una scala a vista, di forma tondeggiante che permette l'accesso al piano superiore;

tale piano superiore risulta composto da due camere, bagno e cucina, oltre che da un'ampia terrazza, accessibile dalle camere (la maggior parte) che affacciano sulla strada (vedi foto). In sommità del vano scala descritto si ritrova anche una porta *-chiusa al momento del sopralluogo-* che permetterebbe di accedere all'appartamento vicinore, ovvero al sub 16; quindi in caso di vendita separata del lotto Uno e del Lotto Due, diventerebbe necessario sigillare tale



*passaggio con muratura intonacata, con una spesa minima).*

Le invetriate garantiscono un buon apporto aero-illuminante ad ogni ambiente (rapporto che legalmente dovrebbe essere pari ad almeno un ottavo della superficie pavimentata, ma non dimentichiamo che si tratta di un fabbricato non recentissimo, realizzato in muratura portante, quindi legato agli spessori e larghezze minime delle murature stesse).

Il Lotto UNO considerato comprende anche il garage, che risulta costituito da un corpo che si sviluppa soprattutto in lunghezza, e che dà la possibilità di poter ricoverare anche due auto, oltre a ulteriore spazio da utilizzare come deposito.

#### **Parcheggio esterno**

Comunque risulta possibile parcheggiare agevolmente anche lungo la strada pubblica via Roma e le relative traverse; tra l'altro si rilevano numerosi posti auto delimitati da strisce, sia bianche che a pagamento.

#### **Caratteristiche costruttive del Fabbricato**

Gli Immobili del Lotto Uno sono ricompresi in una stecca edilizia (fabbricato a cortina) di antica fattura originaria (anche se non se ne avuta alcuna evidenza presso gli Uffici), rimaneggiata nel tempo, oggetto di varie ristrutturazioni e pratiche edilizie, di forma irregolare (vedi planimetrie), ad un esame esterno in ottimo stato di conservazione.

I due immobili (che compongono il Lotto Uno) risultano a oggi ben conservati, anche perchè stabilmente abitati e utilizzati, dotati di buone rifiniture sia interne che esterne, realizzate con materiali di buona qualità e buona messa in opera.



## La struttura

La struttura portante del fabbricato risulta realizzata in muratura portante (dal certificato di collaudo statico si desume che sia in parte in muratura di pietrame e malta cementizia, e in parte in mattoni pieni e malta cementizia - queste ultime presumibilmente le porzioni oggetto di intervento strutturale di rinforzo), e riparata ai sensi della L. 219/81 e smi, con deposito dei calcoli al Genio Civile di ..... al n° ..... del due febbraio ....., con concessione edilizia n° ..... del 18 maggio ..... in ditta ..... e ..... (ovvero i proprietari precedenti). Il progettista e calcolatore risulta essere stato l'arch. ...., mentre il collaudatore è stato l'ing. .... I lavori eseguiti dall'Impresa .....

Per quanto possibile giudicare ora dall'esterno, la struttura portante appare integra, priva di fessurazioni o danni evidenti, ben ammassata. Le normative in vigore all'epoca e gli atti tecnici prodotti al riguardo (ovvero la positiva relazione di collaudo statico) ne confermano una buona realizzazione.

Dalle informazioni recepite risulta che i solai siano stati realizzati in laterocemento, i tamponamenti interni in muratura in laterizio in foglio. La copertura risulta realizzata con un manto di tegole in argilla. La grondaia del tetto e il sistema di pluviali di allontanamento delle acque meteoriche provenienti dal tetto, appaiono -al momento del Sopralluogo- integri e funzionanti.

## PRATICHE URBANISTICHE

0\_nella compravendita del 2012 viene dichiarato che la costruzione dell'intero fabbricato è iniziata in data antecedente al primo settembre 1967.

Le pratiche rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ..... (AV) risultano le seguenti:

1\_licenza edilizia dell'11 dicembre ....., n° ....., per riparazione di fabbricato urbano in via ..... e ....., in ditta .....e dove, dai disegni allegati, già si notano interventi di rinforzo strutturale

2\_anno ....: contributo/concessione di cui alla Legge 219/81, protocollata nella seduta del 15 febbraio ....., CE n° ....., con allegato quadro fessurativo e progetto di riparazione risalente al

maggio .....

3\_\_concessione edilizia n° ..../...., protocollo utc n° ..../.... del 18 maggio .....

4\_\_successiva concessione edilizia ai sensi della legge 219/81 etc, n° ...../bis protocollo utc n° ...../...., senza data, pubblicata sull'Albo Pretorio del Comune di ..... il 17 settembre .....

5\_\_anno ....: cambio destinazione d'uso (da studio .... a locale ....), 10 marzo ..., PdC n° ..... prot. n° .....

6\_\_anno .....: rideterminazione dl Contributo per acquisto alloggio (appartamento piccolo piano primo, lotto DUE), 28 nov ..... prot. n° .....

Null'altro si rinviene presso l'UTC, se non (per la stecca edilizia nel suo complesso) una sanatoria ai sensi dell'art. 15 della legge 47/85, ma per la **mansarda** (di altra proprietà, non oggetto di pignoramento, e qui **NON considerata**), realizzata in difformità dalla concessione edilizia n° ..... dell'11 dicembre .....

### COLLAUDO STRUTTURALE

Dalle certificazioni richieste (deposito presso il Genio Civile di Avellino, n° .... del 07/05/....) si rinviene il collaudo statico effettuato il 05/12/...., vedi in allegato).

### Le rifiniture

Le rifiniture risultano, come già detto, essere di buona qualità, sia per bontà dei materiali che per messa in opera degli stessi, e anche considerando lo stato d'uso delle rifiniture stesse. I muri interni sono rivestiti di intonaco fine civile. I pavimenti sono in monocottura *d'antan*, ma ancora integri e di buon aspetto. Le soglie, i gradini e i correntini sono realizzati in pietra locale calcarea chiara, di buona qualità e di buon spessore.

Per quanto concerne il servizio igienico si può dire che risulta rifatto completamente di recente, con l'utilizzo di igienici e rubinetterie di recente disegno, buona qualità e di buona fattura; risultano quindi presenti l'impianto idraulico sanitario per l'acqua calda e fredda.



L'impianto di riscaldamento ha le tubazioni incassate, ed è del tipo a caldaia autonoma; la diffusione del calore avviene tramite radiatori in ghisa del tipo a circolazione meccanica di acqua calda.

L'impianto elettrico risulta completo e risulta dotato di cassette di derivazione, tubi protettivi in plastica incassati, conduttori ad isolamento in plastica, comandi e contatti applicati in scatola e incassati. Gli infissi esterni (invetriata in legno di discreta fattura e qualità) presentano la persiana esterna alla romana (cioè con doghe, e a battente).

Le porte interne risultano in legno, di buona qualità.

#### **condizioni manutentive - vetustà**

Considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile, si hanno condizioni interne ed esterne piuttosto buone; l'appartamento è attualmente abitato (e comunque perfettamente abitabile).

Discorso simile per l'autorimessa.

#### **Certificazioni impianti**

Non è stata rinvenuta (presso i Beni staggiti) alcuna dichiarazione di conformità (DI.CO.) o di rispondenza (DI.RI.) per alcun impianto: **a parere del sottoscritto risulta possibile ottenere una Di.Ri. (dichiarazione di rispondenza) con una spesa di circa € 1500/2000, per tutti gli impianti presenti.**

#### **Attestazione di prestazione energetica**

Similmente non si ritrova alcuna APE.

Per ottenere una certificazione energetica/APE ai sensi del d.lvo. 192/2005 e segg.) risultano necessari circa € 250/350

eventuali dotazioni condominiali: Nessuna

#### **AGIBILITA'**

A nome dei signori ..... e ..... (precedenti proprietari) è stato rilasciato, ai

sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 (visti la presenza del favorevole collaudo statico del 05/12/....., della certificazione di avvenuto aggiornamento catastale, e del versamento, come per legge) autorizzazione all'agibilità n° ...../..... del 03/11/....., prot. n° ..... (vedi in allegato), relativo ai subalterni 10, **11 - autorimessa**, 13 e 14 della p.lla .....

Medesima situazione per il subalterno **15 - abitazione** (che ottiene autorizzazione all'agibilità n° ...../..... del 28/12/.....), e per i subalterni **11- autorimessa** (di nuovo) e 16 (che ottengono autorizzazione all'agibilità n° ...../..... del 28/12/.....).

Il primo aprile ....., prot. n° ....., provvedimento n° ...../....., viene rilasciata autorizzazione di agibilità per il locale .....

A nome degli attuali proprietari non risulta nulla.

Quindi tale appartamento e garage risultano agibili.

#### SPESE DA AFFRONTARE PER ABITARE L'IMMOBILE

Ricapitolando, non appaiono necessari lavori edili o simili, ma risulta necessaria una certificazione per tutti gli impianti presenti (almeno una D.I.R.I., Dichiarazione di Rispondenza) per una spesa presumibile di almeno € 1'500, oltre ad una certificazione APE, per una spesa presumibile di almeno € 300.

#### I TERZI OCCUPANTI/eventuali FITTI

Attualmente, a quanto è risultato al momento del sopralluogo di CTU, e secondo quanto affermato dall'Esecutato, il Fabbricato è occupato dalla sua famiglia.

AREA TOTALE INTERNA NETTA CALPESTABILE RILEVATA:

LOTTO UNO

-appartamento, particella .... 2 graffata alla p.lla .... sub 15-

piano terra, H ml 3,00

ingresso dalla strada/soggiorno: mq 35,22

vano scala: mq 15,40

ripostiglio: mq 7,04

disimpegno: mq 11,27

vano caldaia/ripostiglio: mq 11,95

cantinola: mq 22,43

**tot mq 103,31**

piano primo, H ml 3,00

vano scala: mq 16,22

studio: mq 15,02

letto: mq 21,51

cucina: mq 7,69

wc: mq 7,61

ferrazza: mq 19,43 (al 35% si hanno i mq virtuali: mq 6,80)

**tot mq 74,85**

garage, particella 1171, sub 11

piano terra, H ml 3,00

vano garage (porzione a partire dalla strada): mq 47,26

vano in fondo: mq 12,00

**tot mq 59,26**

Considerando quanto detto sopra, e considerando i coefficienti di omogeneizzazione, si può redigere, per il LOTTO UNO, la seguente tabella relativa alle superfici calpestabili, lorde e commerciali:

Destinazione	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Lorda (Commerciale)	Coefficiente di omogeneizzazione	superficie commerciale omogeneizzata	Altezza interna
Abitazione piano terra	103,31 mq	119,24 mq	1,00	119,24 mq	3,00 m
Abitazione piano primo	68,05 mq	78,26 mq	1,00	78,26 mq	3,00 m
terrazze piano mansardato	19,43 mq	19,43 mq	0,35	6,80 mq	
locale autorimessa	59,26 mq	65,98 mq	0,9	59,38 mq	3,00 m
<b>Totale superficie calpestabile (solo interni e terrazze: mq 250,05</b>					
				<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata : mq 263,68</b>	

In totale, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, comprendendo anche la superficie dell'autorimessa, la SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA TOTALE risulta pari a mq **263,68**.

Considerando un prezzo unitario di € 680/mq (così come ottenuto in altro capitolo della presente Stima), risulta un valore di € 179'302,40;

detraendo da questi le somme per la Di.RI. (€ 1'500) e l'APE (€ 300) come sopra riportato, si ottiene un valore di € 177'502, approssimato a € 177'500 che, a parere di chi scrive,

rappresenta il valore commerciale del lotto considerato una volta messo sul mercato, nelle condizioni descritte in perizia, e considerando il particolare regime di vendita (ovvero quello effettuato -senza la classica contrattazione diluita in tempi più lunghi- attraverso l'esecuzione immobiliare: "Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato" ).

#### IL FITTO

Il valore di fitto, per un appartamento con le rifiniture e la posizione descritti, varia da 2,5 a 3,5 € /mq, quindi assumendo un valore medio pari a € 2,5 si ha: € 2,5 \* mq 263,68= € 659, arrotondato a € 650.



# Pianta Piano Terra

H = 3,00 m



ASTE  
GIUDIZIARIE\*

ASTE  
GIUDIZIARIE\*

ASTE  
GIUDIZIARIE\*

ASTE  
GIUDIZIARIE\*

ASTE  
GIUDIZIARIE\*

ASTE  
GIUDIZIARIE\*



# Pianta Piano Primo

H = 3,00 m



# Pianta Piano Terra

H = 3,00 m



ASTE GIUDIZIARIE\*

ASTE GIUDIZIARIE\*

ASTE GIUDIZIARIE\*

ASTE GIUDIZIARIE\*

ASTE GIUDIZIARIE\*

ASTE GIUDIZIARIE\*