

TRIBUNALE DI AVELLINO
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'Esecuzione Dott. Astianatte DE VINCENTIS

SCHEDA SINTETICA OSCURATA

Procedimento esecutivo immobiliare n. 19/2023 del R.G.E.

Prossima Udienza 25 febbraio 2025

RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO
COMPENDIO IMMOBILIARE IN BAIANO (AV)

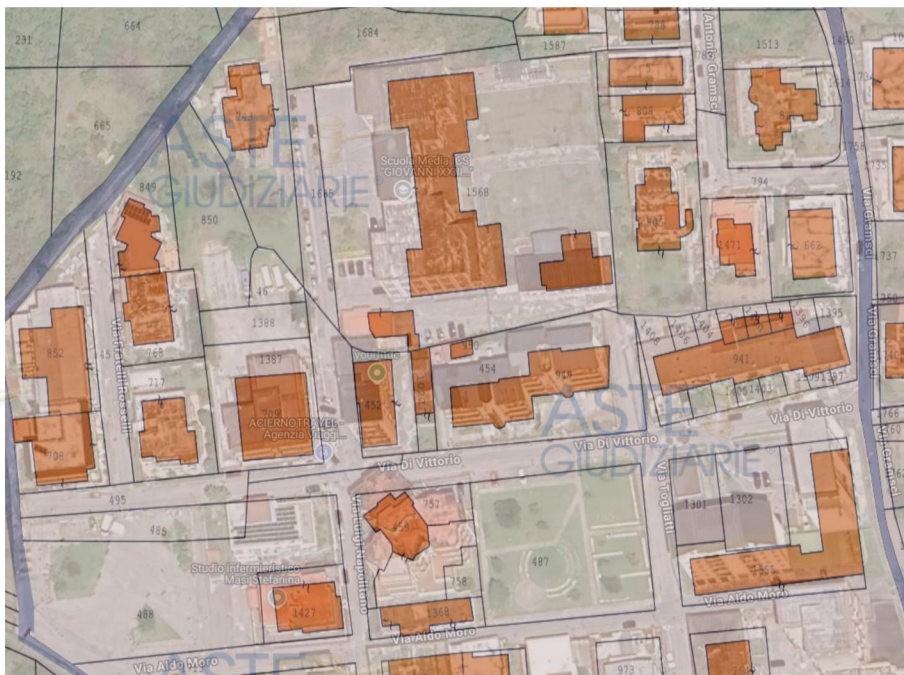
RIPORTATO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO N. XX, PARTICELLA N. XXX



IMMAGINE DELL'AREA OGGETTO DI ESECUZIONE NEL COMUNE DI BAIANO

MAPPA CATASTALE SOVRAPPOSTA ALLA SATELLITARE

Coordinate: Lat. XXXXXXX° - Lon. XXXXXXX° - Alt. sul L.M. m. 200





IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA
DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE E COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

LOTTO UNICO

CESPITI NEL COMUNE DI BAIANO (AV)

IMMOBILI PIGNORATI

1) I beni immobili pignorati all'esecutata consistono in:	
1	NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 - abitazione di tipo civile, sita nel Comune di BAIANO (AV), censita nel Catasto Fabbricati al Foglio n. XX, p.lla n. XX, subalterno n. XXX, cat. A/2, consistenza 5,5 vani;
2	NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 - abitazione di tipo civile, sita nel Comune di BAIANO (AV), censita nel Catasto Fabbricati al Foglio n. XX, p.lla n. XX, subalterno n. X, cat. A/2, consistenza 5 vani;
3	NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 - abitazione di tipo civile, sita nel Comune di BAIANO (AV), censita nel Catasto Fabbricati al Foglio n. X, p.lla n. XX, subalterno n. X, cat. A/2, consistenza 6,5 vani;
3	NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/3 - autorimessa, sita nel Comune di BAIANO (AV), censita nel Catasto Fabbricati al Foglio n. X, p.lla n. X, subalterno n. XX, cat. C/6, superficie mq. 250.

DESCRIZIONE

Il fabbricato realizzato negli anni settanta è un condominio che, dal progetto risulta formato, nell'insieme, da nove unità abitative, magazzini ed autorimesse. Al condominio si accede dalla particella n. XXX, confinante con la strada pubblica. Agli appartamenti ecc. si entra dalla scala condominiale, con ingresso sul fronte anteriore del fabbricato di Via L. Napolitano (*cf. Allegato n. 5 – RELAZIONE PRINCIPALE*).

I beni pignorati consistono sia catastalmente che dalla licenza edilizia in tre appartamenti per civile abitazione collocati al secondo piano (*gli appartamenti subb. nn. XXXX sono stati fusi e formano una sola unità*), nella quota di 333/1000 del piano seminterrato (*ovvero una autorimessa in comproprietà con altri condomini*), in un ripostiglio al quarto piano catastalmente abbinato all'appartamento sub. n. XX, oltre diritti, ragioni, azioni, servitù, dipendenze, pertinenze, accessori ed accessioni sulle parti comuni del fabbricato e di tutto quanto proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 del c.c., o comunque, per legge o per destinazione, quali androne, scale interne, vano caldaia e terrazza di copertura, nonché la servitù di passaggio per accedere al portone condominiale, sulla rampa carrabile per raggiungere il vano caldaia e l'autorimessa al piano seminterrato, cioè p.lla n. XXX.

In linea generale, la costruzione è di tipo economico. La zona è posta nella vicinanza delle scuole, degli uffici pubblici ed è provvista di servizi (acqua, luce, telefono, gas metano e rete fognaria). Il fabbricato è rientrato rispetto alla strada e la struttura portante è in cemento armato e muratura; la muratura esterna è intonacata, con segni di degrado (*cf. Allegato n. 12 - foto stampate dei rilievi effettuati*).

In occasione del sopralluogo, sono stati rilevati impianti e servizi funzionanti nei locali, ma non sono stati verificati i dati previsti dalla personale vegetazione. È stato possibile la pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



analizzare lo stato di conservazione delle opere poste sotto traccia. Dalle copie dei documenti progettuali rilasciati dal Comune, non è emersa la presenza di elaborati e di documenti specifici. Inoltre, il bene è risultato sprovvisto del certificato di agibilità (ex abitabilità) (cfr. *Allegato n. 5 – RELAZIONE PRINCIPALE*).

**APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO COTTITUITO DALLA FUSIONE DEI
SUB. nn. XXX, PIGNORATO PER 1000/1000 DELLA NUDA PROPRIETA'.**

Descrizione:

Il bene consiste in un appartamento per civile abitazione di 11,5 vani catastali, posto su unico livello al secondo piano del fabbricato.

Ha superficie lorda di mq. 236,00 circa e superficie interna netta (SIN) complessiva di circa 209,00 mq.; i tre balconi hanno superficie complessiva di circa mq. 49,00. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica e con ulteriore infisso in alluminio anodizzato posto sul lato esterno del vuoto. I pavimenti sono in parte in piastrelle di ceramica e in parquet nel soggiorno, nell'ingresso e nel corridoio. Le pareti sono intonacate e pitturate. Sono presenti un impianto elettrico sotto traccia, uno idrico con acqua calda ed un impianto di riscaldamento a gas. Le rifiniture sono discrete. L'altezza utile del piano è di ml. 3,00 circa. Per giungere al secondo piano, occorre percorrere le rampe della scala rivestite in marmo e, dal pianerottolo del medesimo piano, si accede agli ingressi mediante le porte ivi poste sui lati destro e frontale.

L'unità immobiliare è, quindi, composta da: **ingresso; corridoio; cucina; studio; soggiorno/pranzo; camera da letto 1; camera da letto 2; camera da letto 3; 2 camere pluriuso; 2 bagni; ripostiglio.** L'esposizione è su tre lati, l'orientamento sud-est-ovest, la luminosità è buona.

**APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO SUB. n. XX, PIGNORATO PER
1000/1000 DELLA NUDA PROPRIETA'.**

Descrizione:

Il bene consiste in un appartamento per civile abitazione di 5,5 vani catastali, posto su unico livello al secondo piano del fabbricato, un ripostiglio di mq. 5,00 al quarto piano.

Lo stesso ha superficie lorda di mq. 114,00 circa e superficie interna netta (SIN) complessiva di circa 99,00 mq.; i tre balconi hanno superficie complessiva di circa mq. 27,00. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica e con ulteriore infisso in alluminio anodizzato posto sul lato esterno del vuoto. I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate e pitturate. Sono presenti un impianto elettrico sotto traccia, uno idrico con acqua calda ed un impianto di riscaldamento a gas. Le rifiniture sono discrete. L'altezza utile del piano è di ml. 3,00 circa. Per giungere al primo piano occorre percorrere le rampe della scala rivestite in marmo e, dal pianerottolo del secondo piano, si accede all'ingresso mediante la porta ivi



posta sul lato sinistro. **L'unità immobiliare è, quindi, composta da: ingresso; corridoio; cucina; soggiorno/pranzo; camera da letto 1; camera da letto 2; 1 bagno; ripostiglio.**

L'esposizione è su tre lati, l'orientamento ovest-nord-est, la luminosità è buona.

AUTORIMESSA CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI GLI APPARTAMENTI PIGNORATA PER 333/1000 DELLA NUDA PROPRIETA' - COSTITUITA DAL SUB. n. XX

Il bene è costituito da un unico ambiente privo di rifiniture ed avente superficie lorda di mq. **263,38 circa; la superficie interna netta (SIN) complessiva è stimabile in circa 245,00 mq.** L'altezza, al rustico, è di ml. 3,05, con accesso dall'esterno tramite una rampa carrabile (cfr. Foto n. 3) e, poi, una porta a battenti in acciaio. È presente una scala che conduce al piano terra ed il sottoscala è delimitato da un tramezzo.

Attestato di Qualificazione Energetica (...):

- gli appartamenti, dalla documentazione acquisita, sono risultati sprovvisti dell'attestato di qualificazione energetica (AQE) ACE di cui al D. Lgs. n. 192/2005 e s. m. i. e/o A.P.E. di cui al D.L. n. 63/2013 e s. m. i., nonché di una relazione tecnica in merito a detta qualificazione energetica.

Identificazione catastale dei beni pignorati.

I dati catastali principali degli immobili pignorati, riportati sulle visure informatizzate, sono i seguenti (Cfr. visure catastali, Allegato n. 4):

Dati principali rilevabili dalle visure : comune di BAIANO (codice: A580) Provincia di AVELLINO

- Catasto dei Fabbricati – secondo piano

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	X	X	X			A/2	3	5,5 vani	Tot.: mq. 132	298,25	Via L. Napolitano – piano 2 e 4	EX PLLAX
2	X	X	X			A/2	3	5 VANI	Tot.: mq. 119	271,14	Via L. Napolitano – piano 2	EX PLLAXX
3	X	X	X			A/2	3	6,5 VANI	Tot.: mq. 136	352,48	Via L. Napolitano – piano 2	EX PLLAX

INTESTATO

1 - X	Proprietà per 1000/1000 - Bene pers. Usufrutto per 500/10000 Usufrutto per 500/10000
-------	---

- Catasto dei Fabbricati - piano seminterrato

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	X	X	X			C/6	1	54 mq.	250 mq.	555,19	Via L. Napolitano piano S1	EX PLLAX

INTESTATO

1 - X 5 - X	Proprietà per 333/1000 - Bene pers. Proprietà per 333/1000 Proprietà per 334/1000 Usufrutto per 500/10000 Usufrutto per 500/10000
----------------	--

Indicazione dei confini:

Dalla mappa catastale, la particella n. XX (ex n. XXX), su cui insiste il fabbricato, risulta confinare con la particella n. XX (*cf. Allegato n. 4 – relazione principale*).

Detto fabbricato risulta realizzato ed accatastato dai genitori della debitrice nel 1982 e poi donato nel 1991, alla debitrice ed ai suoi germani, con riserva di usufrutto. In precedenza, la particella era identificata al C.T. con il n. XX, successivamente alla bonifica dell'identificativo catastale, in data 10 ottobre 2013, è stato assegnato il n. XX. La modifica non ha comportato altre variazioni. Non è stato cancellato l'usufrutto a favore del padre dell'esecutata, XXXX0, **deceduto in Baiano in data XXXXX, ragione per cui i diritti reali indicati nei documenti sono in titolarità della debitrice**

PROPRIETA'

Come da documentazione ipocatastale ultra-ventennale e copia degli atti allegati alla relazione principale.

Tutti i beni descritti ai punti che precedono e riportati nella documentazione depositata dal precedente sono pervenuti alla debitrice a seguito dell'atto di donazione del **23 dicembre 1991**, repertorio n. X, del Notaio TRANFAGLIA Maria Giulia, registrato e trascritto ad Avellino in data 08 gennaio XX, ai numeri X (*cf. Allegati nn. 4 - visure catastali e 6 – relazione principale*).

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

- Strutture verticali in cemento armato e muratura, la costruzione del fabbricato è iniziata negli anni 70 e che lo stesso è stato accatastato nel 1982.
- copertura a terrazza.

PREGI E DIFETTI DEL CESPITE - CARATTERISTICHE DELLA ZONA

(cf. quanto riportato nella descrizione e nel calcolo del valore complessivo del lotto).

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

La costruzione, alla data del sopralluogo, si è presentata al piano secondo in discreto stato conservativo e manutentivo per quanto riguarda gli interni, il seminterrato privo di rifiniture.

PRINCIPALI SERVIZI OFFERTI NEL RAGGIO DI 600 M

Scuole, uffici pubblici, negozi ecc.

STATO DI POSSESSO

Gli appartamenti di cui ai sub. nn. XXX sono occupati dall'esecutata dal 14 settembre 2000 (*cf. Allegato n. 7 – certificato storico di residenza*). L'appartamento di cui al sub. n. X risulta assegnato in locazione dalla usufruttuaria (madre dell'esecutata) e dalla debitrice (*cf. Allegato n. 9*), con rinnovo del contratto registrato del 17 giugno X, sebbene detto contratto è stato registrato presso l'ufficio DPAV UT AVELLINO – ANNO X serie 37 n. X con **proroga fino alla data del 10/07/2025.**

DOTAZIONI CONDOMINIALI , DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (...)

Durante le varie fasi delle operazioni peritali non è stata rilevata la costituzione di un condominio e/o la nomina di un amministratore, pertanto non sono stati reperiti i dati relativi ai costi fissi di gestione e ad eventuali spese ecc.

ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, DI INALIENABILITÀ, CENSO, LIVELLO (...)

Dall'esame della documentazione e dalle ricerche effettuate presso il Comune non sono risultati vincoli.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile: non disponibili.

Spese condominiali scadute ed insolute al momento della perizia: non disponibili.

Spese straordinarie: non disponibili.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **dati non disponibili.**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuno.**
- Atti di asservimento urbanistico: **nessuno.**
- Verifica di tutti gli impianti esistenti: a carico dell'acquirente.
- Richiesta del certificato di abitabilità ecc.: a carico dell'acquirente.
- Presentazione dei progetti di sanatoria: a carico dell'acquirente.
- Richiesta di affrancazione: **nessuno.**
- Presentazione al Genio Civile di tutte le verifiche tecniche del caso: a carico dell'acquirente (*cf. quanto riportato nella verificare della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*).
- Spese eventuali per regolamentare i rapporti di condominio/servitù con i restanti subalterni: a carico dell'acquirente.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni e trascrizioni come da certificazione notarile e da elenco riportato nella relazione principale.

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO E/O CATASTALI

Il cespite pignorato è parte di un condominio, sito nel Comune di Baiano (AV), censito al foglio n. X, p.lla n. X (ex X).

Dai documenti richiesti e, poi, rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Baiano (*cf. Allegato n. 5 – documenti rilasciati e richiesta presentata*), il titolo abilitativo riconducibile al medesimo fabbricato è risultato il seguente:

Licenza Edilizia, pratica n. X del 18 marzo 1974, da cui si rileva che l'area è stata edificata a seguito del decreto n. 2946/1971 approvato dal Provveditore alle OO.PP. della Campania. Dalla suddetta documentazione (*cf. Allegato n. 5*), non sono emersi ulteriori dati di

interesse urbanistico.

Il fabbricato, tenuto conto delle donazioni dei genitori ai figli, non è circondato da terreni e/o corti di pertinenza, giacche la sagoma occupa l'intera p.lla catastale (cfr. Allegato n. 4).

Tuttavia, è emersa carenza documentale, in particolare mancano la comunicazione della data dell'inizio dei lavori, della fine lavori e la documentazione attestante la denuncia delle opere in conglomerato cementizio, che all'epoca andava presentata alla Prefettura ai sensi del R.D. n. 2229/1930 (cfr. Allegato n. 5).

Oltre alla licenza del 1974, non sono risultate ulteriori richieste di permesso di costruire, sanatoria e/o di condono.

Da quanto rinvenuto nei documenti in atti, si evidenzia che la costruzione del fabbricato è iniziata negli anni 70 e che lo stesso è stato accatastato nel 1982.

Dal confronto delle planimetrie di progetto con le misurazioni effettuate sui luoghi, si riscontrano modeste differenze delle misure esterne ed interne rispetto al secondo piano. Inoltre, nel medesimo progetto non è presente la planimetria del piano seminterrato e della copertura, che, però risultano descritti nella relazione, riportati graficamente nel prospetto e nella sezione (cfr. Allegato n. 5).

Per quanto relazionato al presente punto, le discordanze e gli abusi individuati sono, in sintesi, i seguenti:

a) **piano seminterrato:** la planimetria non risulta allegata al progetto e, dall'esame della sezione e dei rilievi metrici e fotografici, emerge che l'altezza interna di progetto è di m. 3,60, mentre quella rilevata è di m. 3,05, inoltre, il piano di calpestio non è alla quota rappresentata nei grafici rispetto alle strade comunali. Si rinnova che l'intero piano è al rustico, senza divisori interni (cfr. Allegati nn. 5 copia progetto rilasciato dal comune e 8 planimetrie sviluppate a seguito del rilievo metrico):

a) **piano secondo:** gli appartamenti riportati in catasto con i subalterni nn. 8 e 9 risultano fusi in un unico corpo, con conseguente cambio di destinazione d'uso di alcuni vani. Si riscontrano modeste differenze delle misure esterne ed interne. Sono stati realizzati, in più, due balconi sul lato ovest e sono stati modificati tutti i restanti. Sulla planimetria sviluppata dal sottoscritto, le modifiche sono riportate in rosso e/o cerchiato. Non risultano presentate pratiche edilizie per regolarizzare gli interventi (cfr. Allegati nn. 5 copia progetto rilasciato dal comune e 8 planimetrie sviluppate a seguito del rilievo metrico).

Si evidenzia che, dal confronto tra la documentazione acquisita e quanto periziato in loco, sono emerse lievi modifiche alla sagoma, alcune modificazioni interne, la realizzazione di due balconi e la modificazione di quelli riportati nel progetto, nonché una differente altezza al piano seminterrato. Si rammenta, altresì, che nel plico progettuale rilasciato dal Comune, non sono presenti le comunicazioni delle date di inizio e fine e la documentazione/riferimento attestante la denuncia delle opere in conglomerato cementizio

che, all'epoca della costruzione, andava presentata alla Prefettura ai sensi del R.D. n. 2229/1930 (cfr. *Allegato n. 5*). Si segnala che le opere in difformità rilevate nella parte dell'immobile pignorato possono ritenersi quali variazioni non essenziali, previste dall'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dunque rientranti nelle tolleranze previste dall'art. 34-bis del medesimo D.P.R.

Con riferimento a queste ultime, il sottoscritto, in base ai documenti raccolti, alle misure eseguite ed alla personale esperienza, ritiene che il tutto, pare sanabile nel rispetto della normativa vigente e tanto, mediante l'applicazione di una sanzione pecuniaria e previa presentazione della relativa domanda di cui all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ex art. 13 della Legge n° 47/85, per effetto della doppia conformità.

Sicché, considerato, che le modeste modifiche (realizzate probabilmente durante la esecuzione dei negli anni dal 1974 al 1982) non hanno comportato aumenti di cubatura, si può ipotizzare che, in fase di esame della domanda di sanatoria, il costo presunto e congruo sia stimabile in circa € 516,00 per sanzione, oltre oneri, bolli e diritti, per un importo complessivo di € 1'500,00 circa. A tale costo bisognerebbe sommare le spese tecniche per il progetto di sanatoria e per l'aggiornamento della planimetria catastale, per l'A.P.E. e per la richiesta di agibilità, in circa € 6'500,00, comprensivi di IVA, CAP e spese, nonché per la necessaria verifica degli impianti, oltre che per il rilascio della relativa certificazione, in circa € 2'000,00, comprensivi di IVA, salvo le modifiche necessarie per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti; **il tutto per un ammontare complessivo di circa € 10'000,00**, incluse imposte, tasse e contributi.

Si precisa che:

- quanto esposto nei punti precedenti, a causa della carenza documentale presente nel plico rilasciato dal Comune, non tiene conto della carenza dei documenti, giacché, in questa fase, non è nota l'esistenza o meno della denuncia delle opere in conglomerato cementizio, che, all'epoca della costruzione, andava presentata alla Prefettura ai sensi del R.D. n. 2229/1930 (cfr. *Allegato n. 5*);
- quanto esposto nei punti precedenti è rilevabile dalle foto, dai grafici elaborati sulla scorta delle misurazioni effettuate e da quanto rappresentato nei documenti ritirati dal sottoscritto presso il Comune di Baiano (cfr. *Allegati*). Ad ogni modo, si segnala che al caso in esame sono contestualmente applicabili altre Leggi Regionali (L.R. 19/2001 e s.m.i. - L.R. n. 13/2022 e s.m.i. - L.R. n. 5/2024);
- quindi, i costi e le spese previsti sono stati stimati sulla scorta delle verifiche eseguite dallo scrivente in ordine alla porzione di condominio che ne occupa, che potrebbero non trovare esatto riscontro in fase di esecuzione per eccesso e/o per difetto. Gli stessi potrebbero essere definiti con precisione esclusivamente mediante la predisposizione ed il deposito, presso il Comune e/o gli enti preposti, delle necessarie pratiche,

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Quanto pignorato è riportato nel N.C.E.U. e T. al Foglio n. X, particella n. XX, subalterni nn. XXXX. Il fabbricato è di tipo normale, ha la muratura esterna intonacata e con segni di degrado ed è realizzato su quattro livelli fuori terra, un seminterrato, il quarto piano è con copertura a terrazzo con vano scala e ripostigli.

Fattori positivi.

Descrizione
Posizione semicentrale, in prossimità di uffici e servizi pubblici.
Luminosità discreta.
Affaccio, panoramicità nella media.
Distribuzione che consente un uso ottimale degli spazi interni.

Fattori di deprezzamento.

Descrizione
Non risultano interventi di ristrutturazione negli ultimi 40 anni circa.
Totalmente privo di aree esterne di pertinenza.
Serramenti ed infissi economici.
Impianti (idrici, elettrici, ecc.) privi di certificazione.
Autorimessa condominiale al piano seminterrato al rustico ed in pessimo stato.
Unità sprovviste dell'agibilità e dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n. 192/2005 e s. m. ed i.

Il valore medio che scaturisce dai dati raccolti e dall'esperienza maturata nel settore è riferito al metro quadrato moltiplicato per la complessiva **superficie interna netta (SIN)** della parte abitabile ed è stimabile, rispetto alla (SIN) in €/mq **650,00** per il piano secondo, in quanto destinato ad abitazione. Detto valore tiene conto della vendita forzata e delle circostanze negative sopra emarginate, ed allo stesso devono applicarsi i coefficienti di riduzione per il piano seminterrato, le pertinenze ecc.

Inoltre, nella parte seguente del presente paragrafo, si procede anche a determinare il valore al mq. della superficie commerciale (SC), prendendo come riferimento quello in base alla (SIN).

(1) Atteso quanto sopra, il valore dell'unità immobiliare, nello stato in cui versa, rispetto alle superfici interne nette (SIN), è il seguente:

IDENTIFICAZIONE	S.I.N.	Valore al metro quadrato	Altro coefficiente di riduzione riferito alle caratteristiche particolari dei locali, alla tipologia di costruzione ed alla destinazione (considerato anche sulla scorta dell'esperienza maturata nel settore dallo scrivente)	Valore
PIANO secondo				
SUBALTERNO N. X	mq. 99,00	€/mq. 650,00	10,00%	€ 57'915,00
BALCONI N. 2	mq. 27,00	€/mq. 650,00	70,00%	€ 5'265,00
RIPOSTIGLIO IV piano	mq. 5,00	€/mq. 650,00	70,00%	€ 975,00



IDENTIFICAZIONE	S.I.N.	Valore al metro quadrato	Altro coefficiente di riduzione riferito alle caratteristiche particolari dei locali, alla tipologia di costruzione ed alla destinazione (considerato anche sulla scorta dell'esperienza maturata nel settore dallo scrivente)	Valore
PIANO secondo				
SUBALTERNI NN. XX	mq. 209,00	€/mq. 650,00	0,00%	€ 135'850,00
BALCONI N. 3	mq. 49,00	€/mq. 650,00	70,00%	€ 9'555,00
PIANO seminterrato per 1/3				
SUBALTERNO N. X	mq. 245,00	€/mq. 650,00	70% e 1/3 del totale	€ 15'925,00
TOTALE VALORE APPARTAMENTI E PIANO SEMINTERRATO DI PERTINENZA				€ 225'485,00

Il valore del lotto, nello stato in cui versa, al mq. rispetto alla superficie commerciale (SC) di mq. 437 circa, è il seguente: **Totale VALORE CESPITI € 225'485,00 / (SC) di 437,00 mq. circa = €/mq 515,98.**

Si precisa che la consistenza è da considerarsi a corpo e che potrebbe risultare lievemente discorde se misurata da altro tecnico.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI:

in definitiva, dai conteggi, risulta che il valore complessivo dei beni pignorati è di **Euro 225'485,00**, compresa l'area di sedime occupata dal fabbricato

Da tale valore dei beni bisogna detrarre quello dell'usufrutto vitalizio della madre dell'esecutata pari a 500/1000 e di anni 78 (cfr. Allegato n. 4), e tutti i costi presunti, ovvero :

(2) **Spese forfettarie previste per variazioni catastali, progetti di sanatoria ecc. (cfr. al quesito n. 6, pag. n. 18):**

- circa € 10'000,00, comprensivi di IVA, CAP, bolli ecc., salvo le necessarie modifiche per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti degli impianti e salvo problematiche che potrebbero scaturire qualora non dovessero materialmente riscontrarsi presso il Comune le date di inizio e fine lavori e la denuncia delle opere in conglomerato cementizio alla Prefettura ai sensi del R.D. n. 2229/1930;
- il valore dell'usufrutto vitalizio è di circa € 33'825,00.

Si precisa che i costi e le spese innanzi stimate potrebbero non trovare esatto riscontro in fase di esecuzione.

RIEPILOGO:

- **Totale valore del LOTTO = (SUB. NN. XX per 1000/1000 e XX per 333/1000) - (spese) - valore dell'usufrutto vitalizio = € 225'485,00 - spese € 10'000,00 - valore dell'usufrutto € 33'825,00 = Totale VALORE LOTTO € 181'660,00.**



Sulla base dei conteggi si ottiene il valore attuale del lotto, che, arrotondato e decurtato delle spese stimate a carico degli acquirenti, allo stato attuale è pari ad **€ 181'600,00.**

Si rinnova che i costi e le spese previste sono stati stimati secondo l'analisi effettuata dallo scrivente e potrebbero non trovare esatto riscontro in fase di esecuzione per eccesso e/o per difetto. Gli stessi potrebbero essere definiti con precisione esclusivamente mediante la predisposizione ed il deposito, presso il Comune e/o gli enti preposti, delle necessarie pratiche, corredate di tutti gli elaborati del caso.

Si precisa ulteriormente che, nel corso dei sopralluoghi, non è stato verificato lo stato delle reti e dei servizi sotto traccia e che non sono state effettuate indagini relative al sottosuolo. Quanto esposto nella presente è, comunque, accertabile visualizzando le fotografie, i grafici elaborati sulla scorta delle misurazioni effettuate e quanto rappresentato sulla mappa catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Avellino ecc. (cfr. allegati).

Ogni ulteriore informazione può essere acquisita dalla perizia integrale, che l'esponente esperto ha depositato anche in forma elettronica.

Il TECNICO.

geom. Tommaso BOCCIA

