



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: .

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **21/2020 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	6
OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA	6
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	8
LOTTO 1.....	10
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	11
RISPOSTA AL QUESITO B	12
RISPOSTA AL QUESITO D.....	13
RISPOSTA AL QUESITO E.....	13
RISPOSTA AL QUESITO F.....	14
RISPOSTA AL QUESITO G	14
RISPOSTA AL QUESITO H.....	14
RISPOSTA AL QUESITO I	14
CRITERIO DI STIMA	14
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	14
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	14
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE.....	15
LOTTO 2.....	17
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	18
RISPOSTA AL QUESITO B	19
RISPOSTA AL QUESITO D.....	20
RISPOSTA AL QUESITO E.....	20
RISPOSTA AL QUESITO F.....	21
RISPOSTA AL QUESITO G	21
RISPOSTA AL QUESITO H.....	21
RISPOSTA AL QUESITO I	21
CRITERIO DI STIMA	21
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	21
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	21
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE.....	22
LOTTO 3.....	24
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	25
RISPOSTA AL QUESITO B	26
RISPOSTA AL QUESITO D.....	27
RISPOSTA AL QUESITO E.....	27
RISPOSTA AL QUESITO F.....	27
RISPOSTA AL QUESITO G	28

RISPOSTA AL QUESITO H	28
RISPOSTA AL QUESITO I	28
CRITERIO DI STIMA	28
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	28
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	28
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE	28
LOTTO 4	30
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	31
RISPOSTA AL QUESITO B	32
RISPOSTA AL QUESITO D	33
RISPOSTA AL QUESITO E	33
RISPOSTA AL QUESITO F	34
RISPOSTA AL QUESITO G	34
RISPOSTA AL QUESITO H	34
RISPOSTA AL QUESITO I	34
CRITERIO DI STIMA	34
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	34
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	34
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE	35
LOTTO 5	36
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	37
RISPOSTA AL QUESITO B	38
RISPOSTA AL QUESITO D	39
RISPOSTA AL QUESITO E	39
RISPOSTA AL QUESITO F	40
RISPOSTA AL QUESITO G	40
RISPOSTA AL QUESITO H	40
RISPOSTA AL QUESITO I	40
CRITERIO DI STIMA	40
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	40
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	40
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE	41
LOTTO 6	43
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	44
RISPOSTA AL QUESITO B	46
RISPOSTA AL QUESITO D	47
RISPOSTA AL QUESITO E	47
RISPOSTA AL QUESITO F	47
RISPOSTA AL QUESITO G	47

RISPOSTA AL QUESITO H	47
RISPOSTA AL QUESITO I	47
CRITERIO DI STIMA	47
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	48
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	48
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE	48
LOTTO 7	50
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	51
RISPOSTA AL QUESITO B	52
RISPOSTA AL QUESITO D	53
RISPOSTA AL QUESITO E	53
RISPOSTA AL QUESITO F	53
RISPOSTA AL QUESITO G	53
RISPOSTA AL QUESITO H	53
RISPOSTA AL QUESITO I	54
CRITERIO DI STIMA	54
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	54
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	54
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE	54
LOTTO 8	56
RISPOSTA AL QUESITO B	58
RISPOSTA AL QUESITO D	59
RISPOSTA AL QUESITO E	59
RISPOSTA AL QUESITO F	59
RISPOSTA AL QUESITO G	60
RISPOSTA AL QUESITO H	60
RISPOSTA AL QUESITO I	60
CRITERIO DI STIMA	60
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	60
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	60
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE	60
LOTTO 9	63
RISPOSTA AL QUESITO B	65
RISPOSTA AL QUESITO D	66
RISPOSTA AL QUESITO E	66
RISPOSTA AL QUESITO F	66
RISPOSTA AL QUESITO G	66
RISPOSTA AL QUESITO H	67
RISPOSTA AL QUESITO I	67

CRITERIO DI STIMA	67
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	67
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	67
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE	67
LOTTO 10	70
RISPOSTA AL QUESITO B	72
RISPOSTA AL QUESITO D	73
RISPOSTA AL QUESITO E	73
RISPOSTA AL QUESITO F	73
RISPOSTA AL QUESITO G	74
RISPOSTA AL QUESITO H	74
RISPOSTA AL QUESITO I	74
CRITERIO DI STIMA	74
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	74
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	74
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE	75
CONCLUSIONI	77
RISPOSTA AL QUESITO II – QUADRO SINTETICO	77

All'Ill.mo Dott. Michele Monteleone, Giudice del Tribunale di Benevento
Esecuzione Immobiliare n. 21/2020 R.G.
Promossa da: KRUK Investimenti S.R.L.
Contro: Omissis

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. 21/2020 del Tribunale di Benevento, promosso da KRUK Investimenti S.R.L. nei confronti di Omissis, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Monteleone, il giorno 25/01/2023 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 09/03/2023. 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 Benevento 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 25/01/2023 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 insolite, 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.

I lotti sviluppati per la presente procedura di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

- **Lotto 1 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.17 (C1) e parte del piazzale antistante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.17;**
- **Lotto 2 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.18 (C1) e parte del piazzale antistante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.18;**
- **Lotto 3 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.12 (C2);**
- **Lotto 4 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.5 (C2) e parte del**

piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16;

- *Lotto 5 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.6 (C2) e parte del piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16;*
- *Lotto 6 - Unità immobiliari poste all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificate in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.7 (D1) e sub.13 (C2) con parte del piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16;*
- *Lotto 7 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano S1, identificato in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.83 (C1);*
- *Lotto 8 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 1, identificato in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.66 (A2);*
- *Lotto 9 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 1, identificato in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.67 (A2);*
- *Lotto 10 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 3, identificato in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.70 (A10);*



PERIZIA DI STIMA



Lotto 1 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.17 (C1) e parte del piazzale antistante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.17.



CTU



ing. Vito Petese



Lotto 1

Lotto 1 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.17 (C1) e parte del piazzale antistante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.17.

Il Lotto1 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.17 (C1) e parte del piazzale antistante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.17.

Il bene del Lotto 1 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF: _____

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 di circa 186 km² 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 1 è costituito da parte di un edificio e da parte di un piazzale esterno.

L'edificio, con caratteristiche di capannone industriale, di cui fa parte il lotto 1 si attesta all'interno della Contrada Grignano e, si ricollega alla statale SS.90 attraverso una strada privata interna alla P.la 1120 del foglio 107.

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

La Contrada Grignano, su cui prospetta 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 1120 è costituita da un'immobile della tipologia a capannone, con annessa area di pertinenza. Tale edificio è suddiviso in negozi e botteghe (C/1), locali deposito e magazzino (C/2), opificio (D/1) e Beni Comuni non Censibili (BCNC).

La particella 1120 confina a nord con le p.lle 1285-25-1121-2076 e 1118, ad est con la Contrada Grignano e con la poderale che si innesta sulla SS 90, a sud con le p.lle 630-1123 e 1125 e ad ovest con la SS 90 e le p.lle 1283-1285 e 25 (cfr. all. n. 2: **Planimetrie catastali**).

L'organismo edilizio, dista circa 3,5 Km dal centro cittadino e 120 metri dall'accesso sulla statale delle Puglie (SS 90), si sviluppa su un unico livello fuori terra sul fronte ovest e su due livelli su quello esposto ad est. Tale configurazione è dettata dal dislivello tra parte anteriore e posteriore

dell'immobile. Il capannone industriale è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato prefabbricato e con elementi di chiusura prefabbricati, orizzontamenti piani e sagomati curvi in copertura. Al piano terra, il fronte ovest è rivolto alla SS 90 e a diretto contatto con l'area a parcheggio di pertinenza accatastata come parte dei sub.17-18.

La facciata dell'edificio esposta ad ovest è caratterizzata dalla presenza di una configurazione tripartita composta da un avancorpo centrale contraddistinto dalla presenza di quattro finestrone con arco e da due portici segnati dalla presenza di pilastri rivestiti da elementi lapidei bicolore (bianco e rosso). La facciata posteriore, quella orientata ad est, è contraddistinta da una seconda ampia area parcheggio (sub.16) che lambisce l'interpoderale. Il fronte è realizzato nella parte superiore con tamponamenti costituiti da pannelli in cls prefabbricato e nella parte inferiore con ampie vetrate scorrevoli e fisse in vetro e ferro. La zona superiore del frontespizio ospita infissi quadrati in alluminio elettroverniciato rosso con vetrocamera. Tutti gli infissi esterni, sono in alluminio con vetro camera.

L'intero immobile è così suddiviso: al piano terra disposto ad ovest (piano superiore del fronte est) sono disposti i vani accatastati come negozi ed utilizzati anche come depositi. Nella zona posteriore al piano seminterrato si collocano dei locali utilizzati come falegnameria, magazzino, officina e lavaggio auto.

P.Ila 1120, sub.17 Piano Terra (negozi e botteghe - C1)

Il bene individuato dal Lotto 1 è preceduto dall'ampia area di parcheggio asfaltata sempre denominata sub.17, contiguo al sub.18 e disposto a sud di quest'ultimo. Al piano terra stradale è presente un negozio di prodotti per detergenza professionale e articoli monouso in carta e plastica, dotata di depositi e zona ufficio. All'esercizio commerciale, in parte collocato all'interno del sub.17 si accede attraverso un portico a quattro forniche che preannuncia una facciata con infissi in vetro e alluminio. Alla sinistra dell'ingresso principale si pronuncia un avancorpo segnato da finestrone in vetro colorato. L'intera facciata è rivestita con mattonelle bicromatiche bocciardate. Il subalterno 17 è suddiviso all'interno in tre grandi vani. L'area deposito investe gran parte della superficie calpestabile. Le pareti sono tinteggiate con colori chiari ed il pavimento ha finitura con mattonelle in grès porcellanato effetto marmo. All'interno sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico, impianto di videosorveglianza, impianto idrico sanitario. Gli ingressi sono segnati da serramenti in ferro verniciato nero e dotati di serrande avvolgibili metalliche. Gli infissi delle finestre esposte a est e sud sono realizzati in vetro e alluminio elettroverniciato rosso.

RISPOSTA AL QUESITO b

In riferimento alle unità immobiliari poste all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.Ila 1120, sub.17 (C1) e parte del piazzale antistante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.Ila 1120, sub.17 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 formulata il 15/03/2023, protocollata il 16/03/2023 con n.0006550:

- Concessione Edilizia n.5123 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 13/10/1989 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio;
- Concessione Edilizia n.5829 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 06/06/1991 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio;

- Concessione per Opere Edilizie a Contributo – Pratica n.3/94 Prot. n°1265 Registro Costruzioni n.6553 – Completamento di un Opificio Artigianale su terreno distinto al Fg.107 p.lle 25-522-1117-1119-1120-1123-1124 – Rilasciato dall’UTC del Comune di Ariano Irpino in data 24.02.1994 con attenzione alla prescrizione n.17) che in virgolettato specifica: “Non si concede il cambio di destinazione d’uso perché modifica i parametri urbanistici”;
- Concessione per Opere Edilizie a Contributo – Pratica n.177/94 Prot. n°6148 Registro Costruzioni n.6756 – Cambio di destinazione d'uso del piano rialzato: da opificio artigianale sala convegni e bar-ristorante su terreno distinto al Fg.107 p.lle 753- 522—1120- Rilasciato dall’UTC del Comune di Ariano Irpino in data 22.09.1994 e in cui in istruttoria si indicava che l'Ufficio Tecnico Comunale, in merito,” ritiene dover ribadire quanto già espresso nella relazione istruttoria della precedente richiesta”;
- Certificato di Agibilità Prot. n.1667 rilasciato dal Comune di Ariano Irpino in data 18/02/1995 per fabbricato rurale adibito al piano terra come bar e ristorante;
- Concessione Edilizia n.7457 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 04/02/1997 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio – ottenuta con parere favorevole della Commissione Edilizia del 15/01/1997.

I titoli edilizi menzionati si allegano alla presente perizia di stima. (cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

Dall’analisi tra lo stato dei luoghi eseguita in fase di sopralluogo e la documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che le unità immobiliari individuate al Fg.107 p.lla 1120 sub 17, presentano le seguenti difformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L’immobile presente al piano terra foglio 107, p.la 1120, sub 17 (C1), non è attualmente conforme alle pratiche edilizie presentate poiché è differente la disposizione dei vani interni;
- Le planimetrie catastali non sono conformi all’attuale stato dei luoghi, poiché è presente una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie catastali**, cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

RISPOSTA AL QUESITO d.

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

RISPOSTA AL QUESITO e.

Il Lotto1 è costituito da:

Unità immobiliare posta all’interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.17 (C1) e parte del piazzale antistante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.17.

Il bene del Lotto 1 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF: _____

RISPOSTA AL QUESITO f

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sito in Ariano Irpino alla Contrada Grignano, identificate in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub. 17, di proprietà piena di Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF: _____, risultano locate/occupate da terzi, 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 2° Semestre 2022, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia/Zona Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Tipo

Commerciale con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 560,00 €/mq (min) e 670,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo scarso stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 615,00 €/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 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
T- Unità immobiliari a destinazione terziaria`	C/1 – Negozi e botteghe (T1 – Negozi e locali assimilabili)	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% ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20%. 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 615,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 970,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(970,00 \text{ mq} \times 615,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 596.550,00$

c) Il valore di patii e porticati è pari a:
 $(25 \text{ mq} \times 615,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} . 4.612,50$

c) Il valore della quota eccedente di patii e porticati è pari a:
 $(120 \text{ mq} \times 615,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} 7.380,00$

d) Il valore dell'area scoperta pertinenziale è pari a:

$(1.756,00 \text{ mq} \times 615,00 \text{ €/mq} \times 0,20) = \text{€ } 215.988,00$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:
824.530,50 €.

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammontano a 2.500,00 €, poiché vi è una diversa distribuzione degli spazi interni e sono state realizzate opere murarie non assentite da alcun titolo.

Per cui l'importo diventa:

$824.530,50 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 822.030,50 \text{ €}$

L'importo viene arrotondato in C.T. a 822.000,00 €

Pertanto il valore dell'intero Lotto 1 viene definitivamente quantificato in:

822.000,00 € (diconsi euro ottocentoventuiduemila/00).



PERIZIA DI STIMA



Lotto 2 Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.18 (C1) e parte del piazzale antistante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.18.



CTU

ing. Vito Petese



Lotto 2

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.18 (C1) e parte del piazzale antistante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.18.

Il Lotto 2 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.18 (C1) e parte del piazzale antistante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.18.

Il bene del Lotto 2 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

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 di circa 186 km² 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 1 è costituito da parte di un edificio e da parte di un piazzale esterno.

L'edificio, con caratteristiche di capannone industriale, di cui fa parte il lotto 1 si attesta all'interno della Contrada Grignano e, si ricollega alla statale SS.90 attraverso una strada privata interna alla P.la 1120 del foglio 107.

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

La Contrada Grignano, su cui prospetta 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 1120 è costituita da un'immobile della tipologia a capannone, con annessa area di pertinenza. Tale edificio è suddiviso in negozi e botteghe (C/1), locali deposito e magazzino (C/2), opificio (D/1) e Beni Comuni non Censibili (BCNC).

La particella 1120 confina a nord con le p.lle 1285-25-1121-2076 e 1118, ad est con la Contrada Grignano e con la poderale che si innesta sulla SS 90, a sud con le p.lle 630-1123 e 1125 e ad ovest con la SS 90 e le p.lle 1283-1285 e 25 (cfr. all. n. **2: Planimetrie catastali**).

L'organismo edilizio, dista circa 3,5 Km dal centro cittadino e 120 metri dall'accesso sulla statale delle Puglie (SS 90), si sviluppa su un unico livello fuori terra sul fronte ovest e su due livelli su quello

esposto ad est. Tale configurazione è dettata dal dislivello tra parte anteriore e posteriore dell'immobile. Il capannone industriale è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato prefabbricato e con elementi di chiusura prefabbricati, orizzontamenti piani e sagomati curvi in copertura. Al piano terra, il fronte ovest è rivolto alla SS 90 e a diretto contatto con l'area a parcheggio di pertinenza accatastata come parte dei sub.17-18.

La facciata dell'edificio esposta ad ovest è caratterizzata dalla presenza di una configurazione tripartita composta da un avancorpo centrale contraddistinto dalla presenza di quattro finestrone con arco e da due portici segnati dalla presenza di pilastri rivestiti da elementi lapidei bicolore (bianco e rosso). La facciata posteriore, quella orientata ad est, è contraddistinta da una seconda ampia area parcheggio (sub.16) che lambisce l'interpoderale. Il fronte è realizzato nella parte superiore con tamponamenti costituiti da pannelli in cls prefabbricato e nella parte inferiore con ampie vetrate scorrevoli e fisse in vetro e ferro. La zona superiore del frontespizio ospita infissi quadrati in alluminio elettroverniciato rosso con vetrocamera. Tutti gli infissi esterni, sono in alluminio con vetro camera.

L'intero immobile è così suddiviso: al piano terra disposto ad ovest (piano superiore del fronte est) sono disposti i vani accatastati come negozi ed utilizzati anche come depositi. Nella zona posteriore al piano terra si collocano dei locali utilizzati come falegnameria, magazzino, officina e lavaggio auto.

P.Ila 1120, sub.18 Piano Terra (negozi e botteghe - C1)

Il bene individuato dal Lotto 2 è preceduto dall'ampia area di parcheggio asfaltata sempre denominata sub.18. Il bene è contiguo al sub.17 e disposto a nord di quest'ultimo. Al piano terra stradale è presente un'attività commerciale di prodotti per detergenza professionale e articoli monouso in carta e plastica, dotata di depositi e zona ufficio. L'esercizio commerciale è in parte collocato all'interno del sub.17 e i propri uffici sono disposti all'interno del sub.18, poiché è stata fatta una fusione delle due unità identificate con il sub 17 e sub 18. Tuttavia una parte del sub 18 è libera e inutilizzata e al momento del sopralluogo si presentava priva di finiture, impianti e setti divisorii. Al bene ad uso commerciale si accede attraverso un portico a quattro forniche che preannuncia una facciata con infissi in vetro e alluminio. L'intera facciata è rivestita con mattonelle bicromatiche bocciardate. Il subalterno 18 acclude al proprio interno un'area espositiva commerciale, una vasta area deposito, tre uffici ed un bagno con antibagno. L'area deposito investe gran parte della superficie calpestabile. Le pareti sono tinteggiate con colori chiari ed il pavimento ha finitura con mattonelle in grès porcellanato dai colori chiari. All'interno nella zona utilizzata dalla società conduttrice, sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico, impianto di videosorveglianza, impianto idrico sanitario. Gli ingressi sono segnati da serramenti ferro verniciato nero e dotati di serrande avvolgibili metalliche. Gli infissi delle finestre esposte a est e nord sono realizzati in vetro e alluminio elettroverniciato rosso.

RISPOSTA AL QUESITO b

In riferimento alle unità immobiliari poste all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.Ila 1120, sub.18 (C1) e parte del piazzale antistante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.Ila 1120, sub.18 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 15/03/2023, protocollata il 16/03/2023 con n.0006550:

- Concessione Edilizia n.5123 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 13/10/1989 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio;

- Concessione Edilizia n.5829 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 06/06/1991 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio;
- Concessione per Opere Edilizie a Contributo – Pratica n.3/94 Prot. n°1265 Registro Costruzioni n.6553 – Completamento di un Opificio Artigianale su terreno distinto al Fg.107 p.lle 25-522-1117-1119-1120-1123-1124 – Rilasciato dall’UTC del Comune di Ariano Irpino in data 24.02.1994 con attenzione alla prescrizione n.17) che in virgolettato specifica: “Non si concede il cambio di destinazione d’uso perché modifica i parametri urbanistici”;
- Concessione per Opere Edilizie a Contributo – Pratica n.177/94 Prot. n°6148 Registro Costruzioni n.6756 – Cambio di destinazione d'uso del piano rialzato: da opificio artigianale sala convegni e bar-ristorante su terreno distinto al Fg.107 p.lle 753- 522—1120- Rilasciato dall’UTC del Comune di Ariano Irpino in data 22.09.1994 e in cui in istruttoria si indicava che l'Ufficio Tecnico Comunale, in merito,” ritiene dover ribadire quanto già espresso nella relazione istruttoria della precedente richiesta”;
- Certificato di Agibilità Prot. n.1667 rilasciato dal Comune di Ariano Irpino in data 18/02/1995 per fabbricato rurale adibito al piano terra come bar e ristorante;
- Concessione Edilizia n.7457 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 04/02/1997 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio – ottenuta con parere favorevole della Commissione Edilizia del 15/01/1997.

I titoli edilizi menzionati sono allegati alla presente perizia di stima.
(cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

Dall’analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e la documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che le unità immobiliari individuate al Fg.107 p.la 1120 sub 18, presentano le seguenti difformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L’immobile presente al piano terra foglio 107, p.la 1120, sub 18 (C1), non risulta conforme alle pratiche edilizie presentate all’UTC del Comune di Ariano Irpino;
- Le planimetrie catastali non sono conformi all’attuale stato dei luoghi dell’unità sita al piano terra, relativamente al sub 18 della p.la 1120, poiché vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie catastali**, cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

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 Lotto2 è costituito da:

Unità immobiliare posta all’interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.18 (C1) e parte del piazzale antistante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.18.

Il bene del Lotto 2 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

RISPOSTA AL QUESITO f

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sito in Ariano Irpino alla Contrada Grignano, identificate in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub. 18, di proprietà piena di Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF: , risultano in parte locatate/occupate da terzi, 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 2° Semestre 2022, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia/Zona Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Tipo Commerciale con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 560,00 €/mq (min) e 670,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo scarso stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 615,00 €/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 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
T- Unità immobiliari a destinazione terziaria`	C/1 – Negozi e botteghe (T1 – Negozi e locali assimilabili)	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% ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 %. 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 615,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 421,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(421,00 \text{ mq} \times 615,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 258.915,00$

c) Il valore di patii e porticati è pari a:
 $(25,00 \text{ mq} \times 615,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} . 4.612,50$

c) Il valore della quota eccedente di patii e porticati è pari a:

$(74 \text{ mq} \times 615,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€ } 4.551,00$

d) Il valore dell'area scoperta pertinenziale è pari a:

$(746,00 \text{ mq} \times 615,00 \text{ €/mq} \times 0,20) = \text{€ } 91.758,00$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:

359.836,50 €.

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammontano a 2.500,00 €, poiché vi è una diversa distribuzione degli spazi interni e sono state realizzate opere murarie non assentite da alcun titolo.

Per cui l'importo diventa:

$359.836,50 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 357.336,50 \text{ €}$

L'importo viene arrotondato in C.T. a 357.000,00 €

Pertanto il valore dell'intero Lotto 2 viene definitivamente quantificato in:

357.000,00 € (diconsi euro trecentocinquantasettemila/00).



PERIZIA DI STIMA



LOTTO 3



Lotto 3 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.12 (C2) e parte del piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16.



CTU



ing. Vito Petese



Lotto 3

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.12 (C2) e parte del piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16.

Il Lotto 3 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.12 (C2) e parte del piazzale retrostante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16.

Il bene del Lotto 3 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

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 di circa 186 km² 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 1 è costituito da parte di un edificio e da parte di un piazzale esterno.

L'edificio, con caratteristiche di capannone industriale, di cui fa parte il lotto 1 si attesta all'interno della Contrada Grignano e, si ricollega alla statale SS.90 attraverso una strada privata interna alla P.la 1120 del foglio 107.

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

La Contrada Grignano, su cui prospetta 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 1120 è costituita da un'immobile della tipologia a capannone, con annessa area di pertinenza. Tale edificio è suddiviso in negozi e botteghe (C/1), locali deposito e magazzino (C/2), opificio (D/1) e Beni Comuni non Censibili (BCNC).

La particella 1120 confina a nord con le p.lle 1285-25-1121-2076 e 1118, ad est con la Contrada Grignano e con la poderale che si innesta sulla SS 90, a sud con le p.lle 630-1123 e 1125 e ad ovest con la SS 90 e le p.lle 1283-1285 e 25 (cfr. all. n. 2: **Planimetrie catastali**).

L'organismo edilizio, dista circa 3,5 Km dal centro cittadino e 120 metri dall'accesso sulla statale delle Puglie (SS 90), si sviluppa su un unico livello fuori terra sul fronte ovest e su due livelli su quello esposto ad est. Tale configurazione è dettata dal dislivello tra parte anteriore e posteriore

dell'immobile. Il capannone industriale è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato prefabbricato e con elementi di chiusura prefabbricati, orizzontamenti piani e sagomati curvi in copertura. Al piano terra, il fronte ovest è rivolto alla SS 90 e a diretto contatto con l'area a parcheggio di pertinenza accatastata come parte dei sub.17-18.

La facciata dell'edificio esposta ad ovest è caratterizzata dalla presenza di una configurazione tripartita composta da un avancorpo centrale contraddistinto dalla presenza di quattro finestrone con arco e da due portici segnati dalla presenza di pilastri rivestiti da elementi lapidei bicolore (bianco e rosso). La facciata posteriore, quella orientata ad est, è contraddistinta da una seconda ampia area parcheggio (sub.16) che lambisce l'interpoderale. Il fronte è realizzato nella parte superiore con tamponamenti costituiti da pannelli in cls prefabbricato e nella parte inferiore con ampie vetrate scorrevoli e fisse in vetro e ferro. La zona superiore del frontespizio ospita infissi quadrati in alluminio elettroverniciato rosso con vetrocamera. Tutti gli infissi esterni, sono in alluminio con vetro camera.

L'intero immobile è così suddiviso: al piano terra disposto ad ovest (piano superiore del fronte est) sono disposti i vani accatastati come negozi ed utilizzati anche come depositi. Nella zona posteriore al piano terra si collocano dei locali utilizzati come falegnameria, magazzino, officina e lavaggio auto.

P.Ila 1120, sub.12 Piano seminterrato (Magazzini locali da deposito e laboratori artigianali – C2)

Il bene individuato dal Lotto 3 si attesta a sud dell'intero edificio a vocazione artigianale. È possibile accedere al bene attraverso la rampa che collega il piazzale anteriore (sub.17-18) e quello posteriore (sub.16). L'unità immobiliare ha forma stretta e allungata e ha le caratteristiche di intercapedine seminterrata atta ad ospitare i contatori, la pompa sommersa e l'autoclave, con funzione di vano tecnico. L'immobile è addossato al capannone e realizzato con struttura intelaiata in cls armato e solaio in laterocemento. L'accesso posto a sud est è dotato di serranda avvolgibile metallica, al momento del sopralluogo si presentava allo stato rustico, con le pareti interne non intonacate e il pavimento in battuto di cemento. Il bene confina a nord con il sub.5 della p.Ila 1120.

RISPOSTA AL QUESITO b

In riferimento alle unità immobiliari poste all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.Ila 1120, sub.12 (C1) e parte del piazzale retrostante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.Ila 1120, sub.16 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 15/03/2023, protocollata il 16/03/2023 con n.0006550:

- Concessione Edilizia n.5123 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 13/10/1989 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio;
- Concessione Edilizia n.5829 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 06/06/1991 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio;
- Concessione per Opere Edilizie a Contributo – Pratica n.3/94 Prot. n°1265 Registro Costruzioni n.6553 – Completamento di un Opificio Artigianale su terreno distinto al Fg.107 p.Ile 25-522-1117-1119-1120-1123-1124 – Rilasciato dall'UTC del Comune di Ariano Irpino in data 24.02.1994 con attenzione alla prescrizione n.17) che in virgolettato specifica: "Non si concede il cambio di destinazione d'uso perché modifica i parametri urbanistici";
- Concessione per Opere Edilizie a Contributo – Pratica n.177/94 Prot. n°6148 Registro Costruzioni n.6756 – Cambio di destinazione d'uso del piano rialzato: da opificio artigianale sala convegni e bar-ristorante su terreno distinto al Fg.107 p.Ile 753- 522—1120- Rilasciato

dall'UTC del Comune di Ariano Irpino in data 22.09.1994 e in cui in istruttoria si indicava che l'Ufficio Tecnico Comunale, in merito," ritiene dover ribadire quanto già espresso nella relazione istruttoria della precedente richiesta";

- Certificato di Agibilità Prot. n.1667 rilasciato dal Comune di Ariano Irpino in data 18/02/1995 per fabbricato rurale adibito al piano terra come bar e ristorante;
- Concessione Edilizia n.7457 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 04/02/1997 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio – ottenuta con parere favorevole della Commissione Edilizia del 15/01/1997.

I titoli edilizi menzionati sono allegati alla presente perizia di stima.
(cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e la documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità immobiliare individuata al Fg.107 p.la 1120 sub 12, presenta le seguenti difformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L'immobile presente al piano seminterrato identificato al foglio 107, p.la 1120, sub 12 (C2), non è rappresentato negli elaborati planimetrici allegati alle pratiche edilizie presentate e rilasciate dall'UTC del Comune di Ariano Irpino;
- Le planimetrie catastali sono conformi all'attuale stato dei luoghi dell'unità sita al piano seminterrato, relativamente al sub 12 della p.la 1120.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie catastali**, cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

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 Lotto3 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.12 (C2) e parte del piazzale retrostante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.16.

Il bene del Lotto 3 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

RISPOSTA AL QUESITO f

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sito in Ariano Irpino alla Contrada Grignano, identificate in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub. 12, di proprietà piena di Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF: risultano locate/occupate da terzi, 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 2° Semestre 2022, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia/Zona Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Tipo Commerciale con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 395,00 €/mq (min) e 520,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo scarso stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 457,50 €/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 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
T- Unità immobiliari a destinazione terziaria`	C/2 – Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali (T2).	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 457,50 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 55,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(55,00 \text{ mq} \times 457,50 \text{ €/mq}) = \text{€}. 25.162,50$

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per legittimare l'immobile che ammontano a 3.000,00 €, poiché negli elaborati planimetrici allegati ai titoli edilizi autorizzativi rilasciati dall'UTC di Ariano Irpino non vi è rappresentato.

Per cui l'importo diventa:

$\text{€}. 25.162,50\text{€} - 3.000,00 \text{€} = \text{€}22.162,50$

L'importo viene arrotondato in C.T. a 22.000,00 €

Pertanto il valore dell'intero Lotto 3 viene definitivamente quantificato in:

22.000,00 € (diconsi euro ventiduemila/00).



PERIZIA DI STIMA



LOTTO 4



Lotto 4 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.5 (C2) e parte del piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16.



CTU



ing. Vito Petese



Lotto 4

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.5 (C2) e parte del piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.16.

Il Lotto 4 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.5 (C2) e parte del piazzale retrostante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.16.

Il bene del Lotto 4 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

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 di circa 186 km² 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 1 è costituito da parte di un edificio e da parte di un piazzale esterno.

L'edificio, con caratteristiche di capannone industriale, di cui fa parte il lotto 1 si attesta all'interno della Contrada Grignano e, si ricollega alla statale SS.90 attraverso una strada privata interna alla P.la 1120 del foglio 107.

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

La Contrada Grignano, su cui prospetta 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 1120 è costituita da un'immobile della tipologia a capannone, con annessa area di pertinenza. Tale edificio è suddiviso in negozi e botteghe (C/1), locali deposito e magazzino (C/2), opificio (D/1) e Beni Comuni non Censibili (BCNC).

La particella 1120 confina a nord con le p.lle 1285-25-1121-2076 e 1118, ad est con la Contrada Grignano e con la poderale che si innesta sulla SS 90, a sud con le p.lle 630-1123 e 1125 e ad ovest con la SS 90 e le p.lle 1283-1285 e 25 (cfr. all. n. 2: **Planimetrie catastali**).

L'organismo edilizio, dista circa 3,5 Km dal centro cittadino e 120 metri dall'accesso sulla statale delle Puglie (SS 90), si sviluppa su un unico livello fuori terra sul fronte ovest e su due livelli su quello esposto ad est. Tale configurazione è dettata dal dislivello tra parte anteriore e posteriore

dell'immobile. Il capannone industriale è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato prefabbricato e con elementi di chiusura prefabbricati, orizzontamenti piani e sagomati curvi in copertura. Al piano terra, il fronte ovest è rivolto alla SS 90 e a diretto contatto con l'area a parcheggio di pertinenza accatastata come parte dei sub.17-18.

La facciata dell'edificio esposta ad ovest è caratterizzata dalla presenza di una configurazione tripartita composta da un avancorpo centrale contraddistinto dalla presenza di quattro finestrone con arco e da due portici segnati dalla presenza di pilastri rivestiti da elementi lapidei bicolore (bianco e rosso). La facciata posteriore, quella orientata ad est, è contraddistinta da una seconda ampia area parcheggio (sub.16) che lambisce l'interpoderale. Il fronte è realizzato nella parte superiore con tamponamenti costituiti da pannelli in cls prefabbricato e nella parte inferiore con ampie vetrate scorrevoli e fisse in vetro e ferro. La zona superiore del frontespizio ospita infissi quadrati in alluminio elettroverniciato rosso con vetrocamera. Tutti gli infissi esterni, sono in alluminio con vetro camera.

L'intero immobile è così suddiviso: al piano terra disposto ad ovest (piano superiore del fronte est) sono disposti i vani accatastati come negozi ed utilizzati anche come depositi. Nella zona posteriore al piano terra si collocano dei locali utilizzati come falegnameria, magazzino, officina e lavaggio auto.

P.Ila 1120, sub.5 Piano seminterrato (Magazzini locali da deposito e laboratori artigianali – C2)

Per poter accedere ai beni posti ad est del capannone e, di conseguenza al suo piano seminterrato realizzato controterra, è necessario attraversare il piazzale esterno accatastato al sub.16. Il bene individuato dal Lotto 4 è posizionato a sud-est dell'intero capannone a vocazione artigianale ed ospita al suo interno una falegnameria. Esternamente il bene è chiuso da un ampio infisso a tutta altezza di tipo industriale, scorrevole in ferro e vetro con parte dei campi realizzati in lamiera di metallo. All'interno è visibile la struttura portante in elementi prefabbricati in cls armato, il pavimento è di tipo industriale in cls gettato in opera. Le pareti di confine con gli altri subalterni sono realizzate in blocchi di calcestruzzo aerato autoclavato tinteggiate di bianco. Il vano principale ha doppia altezza di ca 6,10 m totale ed è composto da 3X2 campate con interasse di ca 10 m. Sul fronte interno e cieco, posto a ovest, è presente un mezzanino con struttura metallica con interpiano di 2,90 m ca, al di sotto del quale sono presenti due vani adibiti a spazi espositivi, mentre nella zona superiore sono ordinati quattro vani adibiti ad ufficio ed un bagno con antibagno. Le pareti sono tinteggiate di bianco e i pavimenti sono realizzati in parquet, gli infissi sono composti in alluminio e vetro. L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario ed elettrico.

RISPOSTA AL QUESITO b

In riferimento alle unità immobiliari poste all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.Ila 1120, sub.5 (C1) e parte del piazzale retrostante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.Ila 1120, sub.16 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 15/03/2023, protocollata il 16/03/2023 con n.0006550:

- Concessione Edilizia n.5123 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 13/10/1989 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio;
- Concessione Edilizia n.5829 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 06/06/1991 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio;
- Concessione per Opere Edilizie a Contributo – Pratica n.3/94 Prot. n°1265 Registro Costruzioni n.6553 – Completamento di un Opificio Artigianale su terreno distinto al Fg.107

p.lle 25-522-1117-1119-1120-1123-1124 – Rilasciato dall'UTC del Comune di Ariano Irpino in data 24.02.1994 con attenzione alla prescrizione n.17) che in virgolettato specifica: "Non si concede il cambio di destinazione d'uso perché modifica i parametri urbanistici";

- Concessione per Opere Edilizie a Contributo – Pratica n.177/94 Prot. n°6148 Registro Costruzioni n.6756 – Cambio di destinazione d'uso del piano rialzato: da opificio artigianale sala convegni e bar-ristorante su terreno distinto al Fg.107 p.lle 753- 522—1120- Rilasciato dall'UTC del Comune di Ariano Irpino in data 22.09.1994 e in cui in istruttoria si indicava che L'Ufficio Tecnico Comunale, in merito," ritiene dover ribadire quanto già espresso nella relazione istruttoria della precedente richiesta";
- Certificato di Agibilità Prot. n.1667 rilasciato dal Comune di Ariano Irpino in data 18/02/1995 per fabbricato rurale adibito al piano terra come bar e ristorante;
- Concessione Edilizia n.7457 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 04/02/1997 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio – ottenuta con parere favorevole della Commissione Edilizia del 15/01/1997.

I titoli edilizi menzionati sono allegati alla presente perizia di stima.
(cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e la documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità immobiliare individuata al Fg.107 p.la 1120 sub 5, presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L'immobile presente al piano terra foglio 107, p.la 1120, sub 5 (C2), risulta conforme alle ultime pratiche edilizie presentate all'UTC del Comune di Ariano Irpino;
- Le planimetrie catastali sono conformi all'attuale stato dei luoghi dell'unità relativa al sub.5 della p.la 1120.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie catastali**, cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

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 4 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.5 (C2) e parte del piazzale retrostante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.16.

Il bene del Lotto 4 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

RISPOSTA AL QUESITO f

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sito in Ariano Irpino alla Contrada Grignano, identificate in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.5, di proprietà piena di Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF: risultano locatate/occupate da terzi, 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 2° Semestre 2022, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia/Zona Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Tipo Commerciale con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 395,00 €/mq (min) e 520,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo scarso stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 457,50 €/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 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
T- Unità immobiliari a destinazione terziaria`	C/2 – Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali (T2).	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 457,50 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 698,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(698,00 \text{ mq} \times 457,50 \text{ €/mq}) = \text{€} . 319.335,00$

d) Il valore dell'area scoperta pertinenziale è pari a:
 $(2.333,00 \text{ mq} \times 457,50 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} . 106.734,75$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:
 426.069,75 €.

L'importo viene arrotondato in C.T. a 426.000,00 €

Pertanto il valore dell'intero Lotto 4 viene definitivamente quantificato in:

426.000,00 € (diconsi euro quattrocentoventiseimila/00).



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 5



Lotto 5 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.6 (C2) e parte del piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16.



CTU

ing. Vito Petese



Lotto 5

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.6 (C2) e parte del piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16

Il Lotto 5 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.6 (C2) e parte del piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16.

Il bene del Lotto 5 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

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 di circa 186 km² 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 1 è costituito da parte di un edificio e da parte di un piazzale esterno.

L'edificio, con caratteristiche di capannone industriale, di cui fa parte il lotto 1 si attesta all'interno della Contrada Grignano e, si ricollega alla statale SS.90 attraverso una strada privata interna alla P.la 1120 del foglio 107.

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

La Contrada Grignano, su cui prospetta 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 1120 è costituita da un'immobile della tipologia a capannone, con annessa area di pertinenza. Tale edificio è suddiviso in negozi e botteghe (C/1), locali deposito e magazzino (C/2), opificio (D/1) e Beni Comuni non Censibili (BCNC).

La particella 1120 confina a nord con le p.lle 1285-25-1121-2076 e 1118, ad est con la Contrada Grignano e con la poderale che si innesta sulla SS 90, a sud con le p.lle 630-1123 e 1125 e ad ovest con la SS 90 e le p.lle 1283-1285 e 25 (cfr. all. n. 2: **Planimetrie catastali**).

L'organismo edilizio, dista circa 3,5 Km dal centro cittadino e 120 metri dall'accesso sulla statale delle Puglie (SS 90), si sviluppa su un unico livello fuori terra sul fronte ovest e su due livelli su quello esposto ad est. Tale configurazione è dettata dal dislivello tra parte anteriore e posteriore

dell'immobile. Il capannone industriale è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato prefabbricato e con elementi di chiusura prefabbricati, orizzontamenti piani e sagomati curvi in copertura. Al piano terra, il fronte ovest è rivolto alla SS 90 e a diretto contatto con l'area a parcheggio di pertinenza accatastata come parte dei sub.17-18.

La facciata dell'edificio esposta ad ovest è caratterizzata dalla presenza di una configurazione tripartita composta da un avancorpo centrale contraddistinto dalla presenza di quattro finestroni con arco e da due portici segnati dalla presenza di pilastri rivestiti da elementi lapidei bicolore (bianco e rosso). La facciata posteriore, quella orientata ad est, è contraddistinta da una seconda ampia area parcheggio (sub.16) che lambisce l'interpoderale. Il fronte è realizzato nella parte superiore con tamponamenti costituiti da pannelli in cls prefabbricato e nella parte inferiore con ampie vetrate scorrevoli e fisse in vetro e ferro. La zona superiore del frontespizio ospita infissi quadrati in alluminio elettroverniciato rosso con vetrocamera. Tutti gli infissi esterni, sono in alluminio con vetro camera.

L'intero immobile è così suddiviso: al piano terra disposto ad ovest (piano superiore del fronte est) sono disposti i vani accatastati come negozi ed utilizzati anche come depositi. Nella zona posteriore al piano terra si collocano dei locali utilizzati come falegnameria, magazzino, officina e lavaggio auto.

P.Ila 1120, sub.6 Piano seminterrato (Magazzini locali da deposito e laboratori artigianali – C2)

Per poter accedere ai beni posti ad est del capannone e, di conseguenza al suo piano seminterrato realizzato controterra, è necessario attraversare il piazzale esterno accatastato al sub.16. Il bene individuato dal Lotto 5 è posizionato a sud-est dell'intero capannone a vocazione artigianale. Il sub.6 è posto al centro tra il bene individuato dal sub.5 e il bene individuato dal sub.7. Esternamente il bene è chiuso da un infisso in ferro e vetro e con parte dei campi realizzati in lamiera di metallo. L'infisso è uno scorrevole a tutta altezza. All'interno è visibile la struttura portante in elementi prefabbricati in cls armato. Il pavimento è di tipo industriale in cls gettato in opera e le pareti di confine con gli altri subalterni sono realizzate in blocchi di calcestruzzo aerato autoclavato tinteggiate di bianco. Il bene si presenta suddiviso in tre ampi vani principali che raggiungono una doppia altezza di ca 6,10 m. Le campate hanno un interasse di ca 10 m. Sui fronti interni e ciechi, posti a ovest, sono presenti i mezzanini innalzati con una struttura metallica con interpiano di 2,90 m ca. Sotto e sopra il mezzanino sono presenti dei vani adibiti a deposito/magazzino. Le divisioni tra i vani sono realizzate con una struttura metallica e tamponate con lamiere grecate o con pannelli coibentati. Parte del mezzanino superiore è utilizzato e funzionalmente collegato al sub.7.

RISPOSTA AL QUESITO b

In riferimento alle unità immobiliari poste all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.Ila 1120, sub.6 (C2) e parte del piazzale retrostante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.Ila 1120, sub.16 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 15/03/2023, protocollata il 16/03/2023 con n.0006550:

- Concessione Edilizia n.5123 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 13/10/1989 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio;
- Concessione Edilizia n.5829 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 06/06/1991 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio;
- Concessione per Opere Edilizie a Contributo – Pratica n.3/94 Prot. n°1265 Registro Costruzioni n.6553 – Completamento di un Opificio Artigianale su terreno distinto al Fg.107

p.lle 25-522-1117-1119-1120-1123-1124 – Rilasciato dall'UTC del Comune di Ariano Irpino in data 24.02.1994 con attenzione alla prescrizione n.17) che in virgolettato specifica: "Non si concede il cambio di destinazione d'uso perché modifica i parametri urbanistici";

- Concessione per Opere Edilizie a Contributo – Pratica n.177/94 Prot. n°6148 Registro Costruzioni n.6756 – Cambio di destinazione d'uso del piano rialzato: da opificio artigianale sala convegni e bar-ristorante su terreno distinto al Fg.107 p.lle 753- 522—1120- Rilasciato dall'UTC del Comune di Ariano Irpino in data 22.09.1994 e in cui in istruttoria si indicava che L'Ufficio Tecnico Comunale, in merito," ritiene dover ribadire quanto già espresso nella relazione istruttoria della precedente richiesta";
- Certificato di Agibilità Prot. n.1667 rilasciato dal Comune di Ariano Irpino in data 18/02/1995 per fabbricato rurale adibito al piano terra come bar e ristorante;
- Concessione Edilizia n.7457 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 04/02/1997 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio – ottenuta con parere favorevole della Commissione Edilizia del 15/01/1997.

I titoli edilizi menzionati sono allegati alla presente perizia di stima.
(cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e la documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità immobiliare individuata al Fg.107 p.la 1120 sub 6, presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L'immobile presente al piano terra foglio 107, p.la 1120, sub 6 (C2), non risulta conforme alle ultime pratiche edilizie presentate all'UTC del Comune di Ariano Irpino, poiché vi è una diversa distribuzione dello spazio interno dovuta all'annessione costituita con il subalterno 7;
- Le planimetrie catastali non sono conformi all'attuale stato dei luoghi dell'unità relativa al sub.5 della p.la 1120. In quanto lo spazio interno è stato suddiviso da pareti coibentate in tre vani e parte di essi è stato annesso e connesso all'immobile presente al sub.7 (cat. D1).

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie catastali**, cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

RISPOSTA AL QUESITO d.

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

RISPOSTA AL QUESITO e.

Il Lotto 5 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.6 (C2) e parte del piazzale retrostante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.16.

Il bene del Lotto 5 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

RISPOSTA AL QUESITO f

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sito in Ariano Irpino alla Contrada Grignano, identificate in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub. 6, di proprietà piena di Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF: , risultano occupate da terzi *sine titulo*, 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 2° Semestre 2022, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia/Zona Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Tipo

Commerciale con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 395,00 €/mq (min) e 520,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo scarso stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 457,50 €/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 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
T- Unità immobiliari a destinazione terziaria`	C/2 – Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali (T2).	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 457,50 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 671 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(671,00 \text{ mq} \times 457,50 \text{ €/mq}) = \text{€}. 306.982,50$

d) Il valore dell'area scoperta pertinenziale è pari a:
 $(2.333,00 \text{ mq} \times 457,50 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€}. 106.734,75$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:
 413.717,25€.

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammontano a 2.500,00 €, poiché vi è una diversa distribuzione degli spazi interni e sono state realizzate tramezzature non assentite da alcun titolo.

Per cui l'importo diventa:

$413.717,25,00 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 411.217,25 \text{ €}$

L'importo viene arrotondato in C.T. a 411.000,00 €

Pertanto il valore dell'intero Lotto 5 viene definitivamente quantificato in:

411.000,00 € (diconsi euro quattrocetoundicimila/00).



PERIZIA DI STIMA



LOTTO 6

Lotto 6 - Unità immobiliari poste all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificate in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.7 (D1) e sub.13 (C2) con parte del piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16.



CTU

ing. Vito Petese



Lotto 6

Unità immobiliari poste all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificate in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.7 (D1) e sub.13 (C2) con parte del piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16.

Il Lotto 6 è costituito da:

Unità immobiliari poste all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificate in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.7 (D1) e sub.13 (C2) con parte del piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16.

I beni del Lotto 6 sono intestati per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

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 di circa 186 km² 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 1 è costituito da parte di un edificio e da parte di un piazzale esterno.

L'edificio, con caratteristiche di capannone industriale, di cui fa parte il lotto 1 si attesta all'interno della Contrada Grignano e, si ricollega alla statale SS.90 attraverso una strada privata interna alla P.la 1120 del foglio 107.

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

La Contrada Grignano, su cui prospetta 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 1120 è costituita da un'immobile della tipologia a capannone, con annessa area di pertinenza. Tale edificio è suddiviso in negozi e botteghe (C/1), locali deposito e magazzino (C/2), opificio (D/1) e Beni Comuni non Censibili (BCNC).

La particella 1120 confina a nord con le p.lle 1285-25-1121-2076 e 1118, ad est con la Contrada Grignano e con la poderale che si innesta sulla SS 90, a sud con le p.lle 630-1123 e 1125 e ad ovest con la SS 90 e le p.lle 1283-1285 e 25 (cfr. all. n. **2: Planimetrie catastali**).

L'organismo edilizio, dista circa 3,5 Km dal centro cittadino e 120 metri dall'accesso sulla statale delle Puglie (SS 90), si sviluppa su un unico livello fuori terra sul fronte ovest e su due livelli su quello

esposto ad est. Tale configurazione è dettata dal dislivello tra parte anteriore e posteriore dell'immobile. Il capannone industriale è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato prefabbricato e con elementi di chiusura prefabbricati, orizzontamenti piani e sagomati curvi in copertura. Al piano terra, il fronte ovest è rivolto alla SS 90 e a diretto contatto con l'area a parcheggio di pertinenza accatastata come parte dei sub.17-18.

La facciata dell'edificio esposta ad ovest è caratterizzata dalla presenza di una configurazione tripartita composta da un avancorpo centrale contraddistinto dalla presenza di quattro finestrini con arco e da due portici segnati dalla presenza di pilastri rivestiti da elementi lapidei bicolore (bianco e rosso). La facciata posteriore, quella orientata ad est, è contraddistinta da una seconda ampia area parcheggio (sub.16) che lambisce l'interpoderale. Il fronte è realizzato nella parte superiore con tamponamenti costituiti da pannelli in cls prefabbricato e nella parte inferiore con ampie vetrate scorrevoli e fisse in vetro e ferro. La zona superiore del frontespizio ospita infissi quadrati in alluminio elettroverniciato rosso con vetrocamera. Tutti gli infissi esterni, sono in alluminio con vetro camera.

L'intero immobile è così suddiviso: al piano terra disposto ad ovest (piano superiore del fronte est) sono disposti i vani accatastati come negozi ed utilizzati anche come depositi. Nella zona posteriore al piano terra si collocano dei locali utilizzati come falegnameria, magazzino, officina e lavaggio auto.

p.lla 1120, sub.7 (D1) e sub.13 (C2) con parte del piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16.

Per poter accedere ai beni posti ad est del capannone e, di conseguenza al suo piano seminterrato realizzato controterra, è necessario attraversare il piazzale esterno accatastato al sub.16. I beni costituenti il Lotto sono posizionati a sud-est dell'intero capannone a vocazione artigianale.

Il sub.7 è posto a nord del sub.6, il sub.13 è posizionato e contermina al sub.7.

Il bene al sub.7 è serrato esternamente da un infisso in ferro e vetro e con parte dei campi realizzati in lamiera di metallo. L'infisso è uno scorrevole a tutta altezza. All'interno è visibile la struttura portante in elementi prefabbricati in cls armato, il pavimento è di tipo industriale in cls gettato in opera. Le pareti di confine con gli altri subalterni sono realizzate in blocchi di calcestruzzo aerato autoclavato tinteggiate di bianco.

Il bene si presenta costituito e suddiviso in 2 vani principali che raggiungono l'uno una doppia altezza di ca 6,10 m e l'altro di ca. 4,40 m. Le campate (3X2) del primo vano hanno un interasse di ca 10 m. Il secondo vano, intimamente interconnesso al primo, si sviluppa su una planimetria rettangolare di 7X30 m ca. Sul fronte ovest, interno e cieco, è presente un mezzanino, collegato a parte del mezzanino del sub.6 che si erge su una struttura metallica con interpiano di 2,90 m ca. Gli spazi del mezzanino e ad esso sottoposti sono adibiti a deposito/magazzino.

Le divisioni tra i vani, in gran parte sono realizzate con una struttura in cls armato prefabbricato e con tamponamenti in blocchi di cemento autoclavato. Il secondo vano è realizzato con una struttura mista in cls (impiegato per le chiusure) e in ferro (utilizzato come struttura portante della copertura). Il sub 13 ha struttura in cls armato e prefabbricata che ricalca dimensioni analoghe al secondo vano del sub.7. È dotato di un fossato longitudinale per le lavorazioni dal basso degli automezzi o dei mezzi meccanici.

I sub.7 e 13 vengono funzionalmente e rispettivamente utilizzati come officina meccanica e capannone per autolavaggio.

RISPOSTA AL QUESITO b

In riferimento alle unità immobiliari poste all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.7 (C2) e sub.13 (C2) e parte del piazzale retrostante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16 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 15/03/2023, protocollata il 16/03/2023 con n.0006550:

- Concessione Edilizia n.5123 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 13/10/1989 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio;
- Concessione Edilizia n.5829 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 06/06/1991 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio;
- Concessione per Opere Edilizie a Contributo – Pratica n.3/94 Prot. n°1265 Registro Costruzioni n.6553 – Completamento di un Opificio Artigianale su terreno distinto al Fg.107 p.lle 25-522-1117-1119-1120-1123-1124 – Rilasciato dall'UTC del Comune di Ariano Irpino in data 24.02.1994 con attenzione alla prescrizione n.17) che in virgolettato specifica: “Non si concede il cambio di destinazione d’uso perché modifica i parametri urbanistici”;
- Concessione per Opere Edilizie a Contributo – Pratica n.177/94 Prot. n°6148 Registro Costruzioni n.6756 – Cambio di destinazione d'uso del piano rialzato: da opificio artigianale sala convegni e bar-ristorante su terreno distinto al Fg.107 p.lle 753- 522—1120- Rilasciato dall'UTC del Comune di Ariano Irpino in data 22.09.1994 e in cui in istruttoria si indicava che L'Ufficio Tecnico Comunale, in merito,” ritiene dover ribadire quanto già espresso nella relazione istruttoria della precedente richiesta”;
- Certificato di Agibilità Prot. n.1667 rilasciato dal Comune di Ariano Irpino in data 18/02/1995 per fabbricato rurale adibito al piano terra come bar e ristorante;
- Concessione Edilizia n.7457 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino in data 04/02/1997 per Progetto per la Costruzione di un Edificio per attività Produttive e di Servizio – ottenuta con parere favorevole della Commissione Edilizia del 15/01/1997.

I titoli edilizi menzionati sono allegati alla presente perizia di stima.
(cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e la documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che le unità immobiliari individuate al Fg.107 p.lla 1120 sub.7 e 13 presentano le seguenti difformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L'immobile presente al piano terra foglio 107, p.lla 1120, sub 7 (D1), è difforme rispetto alle pratiche edilizie rilasciate dall'UTC del Comune di Ariano Irpino poiché collegato funzionalmente ad alcuni ambienti del sub.6 (C2);
- L'immobile presente al piano terra foglio 107, p.lla 1120, sub 13 (C2), è difforme rispetto alle pratiche edilizie rilasciate dall'UTC del Comune di Ariano Irpino poiché non presente negli elaborati planimetrici e perciò non assentito;
- Le planimetrie catastali non sono conformi all'attuale stato dei luoghi dell'unità relativa al sub.7 (D1) della p.lla 1120. In quanto lo spazio interno è stato collegato funzionalmente al sub.6 (cat. C2) e non rappresentato;

- Le planimetrie catastali sono conformi all'attuale stato dei luoghi dell'unità relativa al sub.13(C2) della p.lla 1120.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie catastali**, cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

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 6 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Grignano, identificata in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.7 (D1) e sub 13 e parte del piazzale retrostante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.16.

I beni del Lotto 6 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

RISPOSTA AL QUESITO f

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sito in Ariano Irpino alla Contrada Grignano, identificate in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub. 7-13, di proprietà piena di Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF: risultano locate/occupate da terzi, 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 2° Semestre 2022, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia/Zona Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO, Codice Zona R1, microzona catastale O, Tipo Commerciale con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori:

D1 valutato per la sua effettiva funzione assimilabile ad un C1 - 560,00 €/mq (min) e 670,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo scarso stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 615,00 €/mq.

C2 - 395,00 €/mq (min) e 520,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo scarso stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 457,50 €/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 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
T- Unità immobiliari a destinazione terziaria`	D/1- Opifici (Assimilabile a negozio - C1) (T1) e C/2 Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali (T2) -	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 615,00 €/mq per il C1 e 457,50 €/mq per il C2 l'immobile viene valutato come di seguito:

a) – C/1 Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 858,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(858,00, \text{mq} \times 615,00 \text{ €/mq}) = \text{€}. 527.670,00$. A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammontano a 3.000,00 €.

a) – C/2 Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 182,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(182,00, \text{mq} \times 457,50 \text{ €/mq}) = \text{€}. 83.265,00$. Al suddetto valore bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per legittimare l'immobile che ammontano a 35.000,00 €. ca, qualora gli uffici preposti e la normativa vigente lo consenta.

d) Il valore dell'area scoperta pertinenziale è pari a:
 $(2.333,00 \text{ mq} \times 457,50 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€}. 106.734,75$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:
 679.669,75,00 €.

L'importo viene arrotondato in C.T. a 680.000,00 €

Pertanto il valore dell'intero Lotto 6 viene definitivamente quantificato in:

680.000,00 € (diconsi euro seicentottantamila/00).



PERIZIA DI STIMA



LOTTO 7



Lotto 7 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano S1, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.83 (C1).



CTU



ing. Vito Petese



Lotto 7

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC, piano S1, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.83 (C1).

Il Lotto 7 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC, piano S1, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.83 (C1).

I beni del Lotto 7 sono intestati per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

L'unità immobiliare parte del fabbricato sito in Ariano Irpino alla Via Nazionale SNC, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.83 di proprietà piena di Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF: risulta locata/occupata da terzi, 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 di circa 186 km² 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 7, sito nel Comune di Ariano Irpino, è costituito da parte di un edificio il quale ha destinazione d'uso a carattere residenziale, commerciale e terziario.

a1). Il fabbricato oggetto della presente procedura identificato al Fg.101 e alla p.lla 897 è ubicato nella zona periurbana posta a sud del Comune di Ariano Irpino (AV), nei pressi di Via Cardito e Via Angelica Fontana.

La costruzione è circondata da terreni coltivati, da edifici in linea risalenti agli anni '80-'90 e da un'area pertinenziale che cinge l'intero stabile, non segnata da muri di confine. L'intera particella 897 è costituita da un'immobile di tipo residenziale-commerciale con annessa area di pertinenza. Tale edificio è suddiviso in abitazioni di tipo civile (A/2), Negozi e botteghe (C/1) e uffici-studi privati (A/10).

La particella 897 confina a nord con la p.lla 1106, a ovest con le p.lle 1115-1116-1117-1834-1143, a sud con la p.lla 1836 ed infine a est con via Cardito/SS90 (ex via Nazionale) (cfr. all. n. 2: **Planimetrie catastali**).

L'organismo edilizio, dista circa 10 metri da via Cardito, si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato, orizzontamenti piani in latero-cemento, chiuso da tamponamenti in forati e finito ad intonaco. La facciata dell'intero edificio è tinteggiata sulle pareti di arancione e nei campi liberi marrone, mentre i frontalini e i balconi sono tinteggiati di grigio. La copertura è del tipo piano e l'immobile è dotato di ampi terrazzi esterni.

Al piano terra, il fronte ovest rivolto alla strada e a diretto contatto con l'area a parcheggio di pertinenza, mostra un susseguirsi di negozi.

Tutti gli infissi esterni, finestre e portefinestre dei piani superiori sono in alluminio anodizzato nero, tinteggiati di bianco e con vetro camera. Gli infissi sono dotati di persiane in pvc di colore marrone per i piani dove sono allocati gli appartamenti. L'intera regimentazione delle acque nere dell'immobile avviene attraverso lo scarico in fogna cittadina.

p.lla 897, sub.83 all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano S1 (C1 – negozi e botteghe).

All'immobile è possibile accedere da via Cardito o da Via Angelica Fontana. Il bene afferente alla p.lla 897 sub.83, in principio era un unico locale commerciale dotato di bagno, ufficio e ambiente con ampia metratura. Attualmente il bene è funzionalmente suddiviso in quattro vani. Un primo vano è adibito a deposito dell'attigua sala giochi. Il secondo vano è impiegato come sede dell'Associazione dilettantistica calcio denominata "Nicola Berti", il terzo vano è adibito a cucina e a servizio della sala giochi/bar confinante ed infine il vano retroposto è collegato al bar-sala giochi ed è utilizzato come spazio per ospitare questa attività. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato di medie dimensioni di colore grigio. Le pareti degli ambienti sono tinteggiate con colori chiari o di blu e giallo. Tutti i vani, tranne quello adibito a cucina, sono dotati di un controsoffitto modulare con plafoniere ed elementi di chiusura quadrati. Il vano cucina è rivestito sulle superfici verticali con piastrelle ceramiche bianche. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e fognario. I tre vani che hanno un diretto rapporto con l'esterno (cucina, deposito, sede di associazione sportiva) presentano degli infissi/portefinestre d'ingresso in alluminio con specchiature vetrate e/o plastiche.

RISPOSTA AL QUESITO b

In riferimento all'unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale (ora via Cardito), identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.83 (C1) 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 formulata il 15/03/2023, protocollata il 16/03/2023 con n.0006550:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.13 del 04/05/2012 per opere realizzate in difformità alle Concessioni Edilizie n° 2529/84, n° 2755/84, n° 3527/86, n° 4097/87, n° 5391/90 concernenti il cambio di destinazione d'uso di un sottotetto per attività commerciali e direzionali facente parte di un fabbricato sito alla località Fontana Angelica, in catasto al foglio n° 101, particella n° 897 sub 07 (già sub 29), secondo i grafici di progetto allegati e redatti dall'Ing. Carmine Lo Conte; depositato presso il Genio Civile di Ariano Irpino con il n. 1169 il 30.05.1989 ai sensi della L. 1086/71 e con il n 5634 del 30.05.1989 ai sensi della L. 64/74;
- Certificato id Agibilità n.78/2012 dell'unità immobiliare ubicata in Via Cardito S.S.90 Km. 20+800, ad uso "UFFICI PRIVATI" e riportata in Catasto Urbano al Foglio 101- Part. 897- Sub 70 - Piano Terzo - Cat. A/10- Classe 1- Cons. 8 Vani -come da situazione degli atti informatizzati alla data del 18/09/2012. Sulla base dei precedenti titoli: C.E. n. 2529 del 13/03/1984.- Variante n. 2755 del 24/09/1984 - C.E. ni SANATORIA n. 484 del 11/10/2000-P.d.C. in SANATORIA n. 13 del 04/05/2012 si rilasciava il certificato in data 13/02/2013. (cfr. all. n. 3: **Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e la documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità immobiliare individuata al Fg.101 p.lla 897 sub.83, presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L'immobile realizzato sulla particella 897 del Fg.101 risulta legittimato dagli estremi dei titoli edilizi recuperati in fase di ricerca e analisi, forniti dall'UTC di Ariano Irpino, tuttavia non è stato possibile verificarne la rispondenza alle pratiche presentate, poiché non sono stati consegnati allo scrivente tutti i documenti scritto grafici necessari ad attestarne la conformità;
- L'immobile presente al piano S1 foglio 101, p.lla 897, sub.83 (C1), non risulta conforme alle planimetrie catastali per diversa distribuzione degli spazi interni.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie catastali**, cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non sono stati forniti dagli esecutori e non sono presenti presso gli uffici di competenza gli attestati di prestazione energetica (APE).

RISPOSTA AL QUESITO e.

Il Lotto 7 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC, piano S1, identificato in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.83 (C1).

I beni del Lotto 7 sono intestati per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

RISPOSTA AL QUESITO f

L'unità immobiliare parte del fabbricato sito in Ariano Irpino alla Via Nazionale SNC, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.83 di proprietà piena di Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF: risulta locata/occupata da terzi, 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 sul bene, 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 si è in possesso di documenti che attestino la presenza di un condominio.

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 2° Semestre 2022, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia Zona Semicentrale/CARDITO- CORSO VITT. EMANUELE, Codice Zona C3, microzona catastale 0, Tipo Residenziale con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori per la Tipologia Negozi in stato di conservazione Normale: 690,00 €/mq (min) e 1.200,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 945,00 €/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 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
T- Unità immobiliari a destinazione terziaria`	C/1 – Negozi e Botteghe (T1)	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 945,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 212,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(212,00 \text{ mq} \times 945,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 200.340,00$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:
 200.340,00 €.

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per legittimare l'immobile allo stato attuale, che ammontano a 2.500,00 €.

Per cui l'importo diventa:

$200.340,00 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 197.840,00 \text{ €}$

L'importo viene arrotondato in C.T. a 198.000,00 €

Pertanto il valore dell'intero Lotto 7 viene definitivamente quantificato in:

198.000,00 € (diconsi euro centonovantottomila/00).



PERIZIA DI STIMA



LOTTO 8



Lotto 8 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 1, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.66 (A2).



CTU



ing. Vito Petese



Lotto 8

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 1, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.66 (A2).

Il Lotto 8 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 1, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.66 (A2).

Il bene del Lotto 8 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

L'unità immobiliare parte del fabbricato sito in Ariano Irpino alla Via Nazionale SNC, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.66 di proprietà piena di Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF: , risulta locata/occupata da terzi, 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 di circa 186 km² 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 8, sito nel Comune di Ariano Irpino, è costituito da parte di un edificio il quale ha destinazione d'uso a carattere residenziale, commerciale e terziario.

a1). Il fabbricato oggetto della presente procedura al Fg.101 e alla p.lla 897 è ubicato nella zona periurbana posta a sud del Comune di Ariano Irpino (AV), nei pressi di Via Cardito e Via Angelica Fontana.

La costruzione è circondata da terreni coltivati, da edifici in linea risalenti agli anni '80-'90 e da un'area pertinenziale che cinge l'intero stabile, non segnata da muri di confine. L'intera particella 897 è costituita da un'immobile di tipo residenziale-commerciale con annessa area di pertinenza. Tale edificio è suddiviso in abitazioni di tipo civile (A/2), Negozi e botteghe (C/1) e uffici-studi privati (A/10).

La particella 897 confina a nord con la p.lla 1106, a ovest con le p.lle 1115-1116-1117-1834-1143, a sud con la p.lla 1836 ed infine a est con via Cardito/SS90 (fu via Nazionale) (cfr. all. n. **2: Planimetrie catastali**).

L'organismo edilizio, dista circa 10 metri da via Cardito, si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato, orizzontamenti piani in latero-cemento, chiuso da tamponamenti in forati e finito ad intonaco. La facciata dell'intero edificio

è tinteggiata sulle pareti di arancione e nei campi liberi marrone, mentre i frontalini e i balconi sono tinteggiati di grigio. La copertura è del tipo piano e l'immobile è dotato di ampi terrazzi esterni.

Al piano terra, il fronte ovest rivolto alla strada, e a diretto contatto con l'area a parcheggio di pertinenza, mostra un susseguirsi di negozi.

Tutti gli infissi esterni, finestre e portefinestre dei piani superiori sono in alluminio, anodizzato nero, tinteggiati di bianco e con vetro camera. Gli infissi sono dotati di persiane in pvc di colore marrone per i piani dove sono allocati gli appartamenti. L'intera regimentazione delle acque nere dell'immobile avviene attraverso lo scarico in fogna cittadina.

p.lla 897, sub.66 all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 1 (A2 – abitazioni di tipo civile).

All'immobile è possibile accedere da via Cardito, ex via Nazionale. Il bene afferente alla p.lla 897 sub.66, è posizionato al primo piano del fabbricato ed è un appartamento per civile abitazione. L'ingresso è posto a sinistra del pianerottolo di arrivo, salendo le scale. La residenza è costituita da un ingresso collegato a tutti i vani, disposto lungo l'asse nord-sud, a cui si accede attraverso una porta blindata che fronteggia a nord un vano letto singolo. Sul fronte ovest sono disposti un bagno con antibagno, una cucina e una sala da pranzo che affacciano su un ampio terrazzo esterno. In asse con il vano adibito a camera da letto singola è presente un ripostiglio che comunica esclusivamente con il vano adibito a cucina/zona pranzo. Sul fronte opposto, ad est, sono posizionati un soggiorno aperto sull'ingresso ed una camera da letto, entrambi gli ambienti prospettano su un secondo ampio terrazzo. Il pavimento dei vani è realizzato in granito e le pareti sono tinteggiate con colori chiari o rivestite da carta da parati beige dal motivo floreale. Il bagno e l'antibagno sono rivestiti con mattonelle ceramiche bianche e verdi, le pareti libere dal rivestimento sono tinteggiate di verde. Il bagno è dotato di sanitari in vetrochina bianca e con vasca/doccia provvista di idromassaggio. Le porte sono in legno verniciato bianco o crema, mentre i serramenti esterni, finestre e portefinestre, sono in alluminio verniciato bianco con vetrocamera e chiuse da tapparelle di colore bianco. Il bene è dotato di impianto elettrico, impianto TV, impianto idrico sanitario, impianto fognario, impianto termico con generatore di calore, con elementi radianti in ghisa.

RISPOSTA AL QUESITO b

In riferimento alla unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale (ora via Cardito), identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.66 (A2) 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 inoltrata il 15/03/2023, protocollata il 16/03/2023 con n.0006550:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.13 del 04/05/2012 per opere realizzate in difformità alle Concessioni Edilizie n° 2529/84, n° 2755/84, n° 3527/86, n° 4097/87, n° 5391/90 concernenti il cambio di destinazione d'uso di un sottotetto per attività commerciali e direzionali facente parte di un fabbricato sito alla località Fontana Angelica, in catasto al foglio n° 101, particella n° 897 sub 07 (già sub 29), secondo i grafici di progetto allegati e redatti dall'Ing. Carmine Lo Conte; depositato presso il Genio Civile di Ariano Irpino con il n. 1169 il 30.05.1989 ai sensi della L. 1086/71 e con il n 5634 del 30.05.1989 ai sensi della L. 64/74;
- Certificato id Agibilità n.78/2012 dell'unità immobiliare ubicata in Via Cardito S.S.90 Km. 20+800, ad uso "UFFICI PRIVATI" e riportata in Catasto Urbano al Foglio 101- Part. 897- Sub

70 - Piano Terzo - Cat. A/10- Classe 1- Cons. 8 Vani -come da situazione degli atti informatizzati alla data del 18/09/2012. Sulla base dei precedenti titoli: C.E. n. 2529 del 13/03/1984.- Variante n. 2755 del 24/09/1984 - C.E. ni SANATORIA n. 484 del 11/10/2000- P.d.C. in SANATORIA n. 13 del 04/05/2012 si rilasciava il certificato in data 13/02/2013.

- S.C.I.A. prot. n°0001179 del 21/01/2011 Lavori di manutenzione Straordinaria per la chiusura di una porta di collegamento ai locali esistenti, senza altri di lavori che alterino la sagoma, i prospetti e la volumetria per immobile sito in via Cardito - S.S.90 Km 20+800, Ariano Irpino (AV), in catasto al F.101 p.lla 897 sub.65 (cat.A2);
(cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e la documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità immobiliare individuata al Fg.101 p.la 897 sub.66, presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L'immobile realizzato sulla particella 897 del Fg.101 risulta legittimato dagli estremi dei titoli edilizi recuperati in fase di ricerca e analisi forniti dall'UTC di Ariano Irpino, tuttavia non è stato possibile verificarne la rispondenza alle pratiche presentate, poiché non sono stati consegnati allo scrivente tutti i documenti scritto grafici necessari ad attestarne la conformità;
- L'immobile presente al piano 1 foglio 101, p.la 897, sub.66 (A2), risulta conforme alle planimetrie catastali.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie catastali**, cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non sono presenti attestati di prestazione energetica (APE).

RISPOSTA AL QUESITO e.

Il Lotto 8 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 1, identificato in catasto al foglio 101, p.la 897, sub.66 (A2).

Il bene del Lotto 8 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

RISPOSTA AL QUESITO f

L'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Ariano Irpino alla Via Nazionale SNC, identificato in catasto al foglio 101, p.la 897, sub. 66 di proprietà piena di Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF: _____, risulta locata/occupata da terzi, 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 sul bene, 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 si è in possesso di documenti che attestino la presenza di un condominio.

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 2° Semestre 2022, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia /Zona Semicentrale/CARDITO- CORSO VITT. EMANUELE, Codice Zona C3, microzona catastale 0, Tipo Residenziale con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori per la Tipologia Abitazioni in stato di conservazione Normale: 660,00 €/mq (min) e 850,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 755,00 €/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 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R- 'Unità immobiliari a destinazione Abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari`	A/2 – Abitazioni di Tipo Civile (R1 – Abitazioni in fabbricati residenziali. e promiscui)	Somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del: b1) 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); b2) 25 per cento qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del: c1) del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); c2) del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 755,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 115,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(115,00, \text{mq} \times 755,00 \text{ €/mq}) = \text{€}. 86.825,00$



d) Il valore di balconi e terrazzi è pari a:
 $(25,00 \text{ mq} \times 755,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} . 5.662,50$

d) Il valore al 10% per la parte eccedente di balconi e terrazzi è pari a:
 $(119,00 \text{ mq} \times 755,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} . 8.984,50$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:
101.472,00 €

L'importo viene arrotondato in C.T. a 101.000,00 €.

Pertanto il valore dell'intero Lotto 8 viene definitivamente quantificato in:

101.000,00 € (diconsi euro centounomila/00).





PERIZIA DI STIMA

LOTTO 9



Lotto 9 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 1, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.67 (A2).



CTU



ing. Vito Petese



Lotto 9

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 1, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.67 (A2).

Il Lotto 9 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 1, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.67 (A2).

Il bene del Lotto 9 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

L'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Ariano Irpino alla Via Nazionale SNC, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub. 67 di proprietà piena di Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF: , risulta locata/occupata da terzi, 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 di circa 186 km² 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 9, sito nel Comune di Ariano Irpino, è costituito da parte di un edificio il quale ha destinazione d'uso a carattere residenziale, commerciale e terziario.

a1). Il fabbricato oggetto della presente procedura al Fg.101 e alla p.lla 897 è ubicato nella zona periurbana posta a sud del Comune di Ariano Irpino (AV), nei pressi di Via Cardito e Via Angelica Fontana.

La costruzione è circondata da terreni coltivati, da edifici in linea risalenti agli anni '80-'90 e da un'area pertinenziale che cinge l'intero stabile, non segnata da muri di confine. L'intera particella 897 è costituita da un'immobile di tipo residenziale-commerciale con annessa area di pertinenza. Tale edificio è suddiviso in abitazioni di tipo civile (A/2), Negozi e botteghe (C/1) e uffici-studi privati (A/10).

La particella 897 confina a nord con la p.lla 1106, a ovest con le p.lle 1115-1116-1117-1834-1143, a sud con la p.lla 1836 ed infine a est con via Cardito/SS90 (fu via Nazionale) (cfr. all. n. **2: Planimetrie catastali**).

L'organismo edilizio, dista circa 10 metri da via Cardito, si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato, orizzontamenti piani in latero-cemento, chiuso da tamponamenti in forati e finito ad intonaco. La facciata dell'intero edificio

è tinteggiata sulle pareti di arancione e nei campi liberi di marrone, mentre i frontalini e i balconi sono tinteggiati di grigio. La copertura è del tipo piano e l'immobile è dotato di ampi terrazzi esterni. Al piano terra, il fronte ovest rivolto alla strada, e a diretto contatto con l'area a parcheggio di pertinenza, mostra un susseguirsi di negozi.

Tutti gli infissi esterni, finestre e portefinestre dei piani superiori sono in alluminio, anodizzato nero, tinteggiati di bianco e con vetro camera. Gli infissi sono dotati di persiane in pvc di colore marrone per i piani dove sono allocati gli appartamenti. L'intera regimentazione delle acque nere dell'immobile avviene attraverso lo scarico in fogna cittadina.

p.lla 897, sub.67 all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 1 (A2 – abitazioni di tipo civile).

All'immobile è possibile accedere da via Cardito, ex via Nazionale. Il bene afferente alla p.lla 897 sub.67, è posizionato al primo piano dell'immobile alla p.lla 897 ed è un appartamento per civile abitazione. L'ingresso è posto a destra del pianerottolo di arrivo, salendo le scale. La residenza è costituita da un ingresso collegato ai vani della zona giorno e ad un disimpegno che a sua volta permette l'accesso ai vani della zona notte. L'ingresso si dispone lungo l'asse nord-sud, e vi si accede attraverso una porta blindata. Sul fronte ovest sono disposti un bagno e due camere da letto che affacciano su un ampio terrazzo esterno. Sul fronte opposto, ad est, sono posizionati un soggiorno aperto sull'ingresso ed una cucina/zona pranzo, entrambi gli ambienti prospettano su un secondo ampio terrazzo. Il pavimento dei vani è realizzato in granito e le pareti sono tinteggiate con colori chiari (bianco e giallo tenue). Il bagno è rivestito con mattonelle ceramiche bianche e arancione con le pareti tinteggiate di giallo e arancio. Il bagno è dotato di sanitari in vetrochina bianca e di box doccia/vasca con idromassaggio. Le porte sono in legno, mentre i serramenti esterni, finestre e portefinestre, sono in alluminio verniciato bianco con vetrocamera e chiuse da tapparelle di colore bianco. Il bene è dotato di impianto elettrico, impianto TV, impianto idrico sanitario, impianto termico con elementi radianti in ghisa.

RISPOSTA AL QUESITO b

In riferimento all'unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale (ora via Cardito), identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.67 (A2) 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 inoltrata il 15/03/2023, protocollata il 16/03/2023 con n.0006550:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.13 del 04/05/2012 per opere realizzate in difformità alle Concessioni Edilizie n° 2529/84, n° 2755/84, n° 3527/86, n° 4097/87, n° 5391/90 concernenti il cambio di destinazione d'uso di un sottotetto per attività commerciali e direzionali facente parte di un fabbricato sito alla località Fontana Angelica, in catasto al foglio n° 101, particella n° 897 sub 07 (già sub 29), secondo i grafici di progetto allegati e redatti dall'Ing. Carmine Lo Conte; depositato presso il Genio Civile di Ariano Irpino con il n. 1169 il 30.05.1989 ai sensi della L. 1086/71 e con il n. 5634 del 30.05.1989 ai sensi della L. 64/74;
- Certificato id Agibilità n.78/2012 dell'unità immobiliare ubicata in Via Cardito S.S.90 Km. 20+800, ad uso "UFFICI PRIVATI" e riportata in Catasto Urbano al Foglio 101- Part. 897- Sub 70 - Piano Terzo - Cat. A/10- Classe 1- Cons. 8 Vani -come da situazione degli atti informatizzati alla data del 18/09/2012. Sulla base dei precedenti titoli: C.E. n. 2529 del

13/03/1984.- Variante n. 2755 del 24/09/1984 - C.E. n. SANATORIA n. 484 del 11/10/2000-P.d.C. in SANATORIA n. 13 del 04/05/2012 si rilasciava il certificato in data 13/02/2013.

- S.C.I.A. prot. n°0001179 del 21/01/2011 Lavori di manutenzione Straordinaria per la chiusura di una porta di collegamento ai locali esistenti, senza altri di lavori che alterino la sagoma, i prospetti e la volumetria per immobile sito in via Cardito - S.S.90 Km 20+800, Ariano Irpino (AV), in catasto al F.101 p.lla 897 sub.65 (cat.A2);
(cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e della documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità immobiliare individuata al Fg.101 p.lla 897 sub.67, presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L'immobile realizzato sulla particella 897 del Fg.101 risulta legittimato dagli estremi dei titoli edilizi recuperati in fase di ricerca e analisi forniti dall'UTC di Ariano Irpino, tuttavia non è stato possibile verificarne la rispondenza alle pratiche presentate, poiché non sono stati consegnati allo scrivente tutti i documenti scritto grafici necessari ad accertarne la conformità;
- L'immobile presente al piano 1 foglio 101, p.lla 897, sub.67 (A2), risulta conforme alle planimetrie catastali.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie catastali**, cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non sono presenti attestati di prestazione energetica (APE).

RISPOSTA AL QUESITO e.

Il Lotto 9 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 1, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.67 (A2).

Il bene del Lotto 9 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

RISPOSTA AL QUESITO f

L'unità immobiliare costituente il fabbricato sito in Ariano Irpino alla Via Nazionale SNC, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub. 67 di proprietà piena di Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF: _____, risulta locata/occupata da terzi, 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 sul bene, 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 si è in possesso di documenti che attestino la presenza di un condominio.

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 2° Semestre 2022, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia /Zona Semicentrale/CARDITO- CORSO VITT. EMANUELE, Codice Zona C3, microzona catastale 0, Tipo Residenziale con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori per la Tipologia Abitazioni in stato di conservazione Normale: 660,00 €/mq (min) e 850,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 755,00 €/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 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R- 'Unità immobiliari a destinazione Abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari'	A/2 – Abitazioni di Tipo Civile (R1 – Abitazioni in fabbricati residenziali. e promiscui)	Somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del: b1) 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); b2) 25 per cento qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del: c1) del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); c2) del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 755,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 117,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(117,00, \text{mq} \times 755,00 \text{ €/mq}) = \text{€}. 88.335,00$

d) Il valore di balconi e terrazzi è pari a:

$(25,00 \text{ mq} \times 755,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} . 5.662,50$

d) Il valore al 10% per la parte eccedente di balconi e terrazzi è pari a:

$(119,00 \text{ mq} \times 755,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} . 8.984,50$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:

102.982,00 €.

L'importo viene arrotondato in C.T. a 103.000,00 €.

Pertanto il valore dell'intero Lotto 9 viene definitivamente quantificato in:

103.000,00 € (diconsi euro centotremila/00).

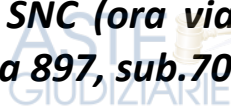


PERIZIA DI STIMA



LOTTO 10

Lotto 10 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 3, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.70 (A10).



CTU



ing. Vito Petese



Lotto 10

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 3, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.70 (A10).

Il Lotto 10 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 3, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.70 (A10).

Il bene del Lotto 10 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

L'unità immobiliare parte del fabbricato sito in Ariano Irpino alla Via Nazionale SNC, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.70 di proprietà piena di Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF: , risulta locata/occupata da terzi, 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 di circa 186 km² 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 10, sito nel Comune di Ariano Irpino, è costituito da parte di un edificio il quale ha destinazione d'uso a carattere residenziale, commerciale e terziario.

a1). Il fabbricato oggetto della presente procedura al Fg.101 e alla p.lla 897 è ubicato nella zona periurbana posta a sud del Comune di Ariano Irpino (AV), nei pressi di Via Cardito e Via Angelica Fontana.

La costruzione è circondata da terreni coltivati, da edifici in linea risalenti agli anni '80-'90 e da un'area pertinenziale che cinge l'intero stabile, non segnata da muri di confine. L'intera particella 897 è costituita da un'immobile di tipo residenziale-commerciale con annessa area di pertinenza. Tale edificio è suddiviso in abitazioni di tipo civile (A/2), Negozi e botteghe (C/1) e uffici-studi privati (A/10).

La particella 897 confina a nord con la p.lla 1106, a ovest con le p.lle 1115-1116-1117-1834-1143, a sud con la p.lla 1836 ed infine a est con via Cardito/SS90 (fu via Nazionale) (cfr. all. n. 2: **Planimetrie catastali**).

L'organismo edilizio, dista circa 10 metri da via Cardito, si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato, orizzontamenti piani in latero-cemento, chiuso da tamponamenti in forati e finito ad intonaco. La facciata dell'intero edificio

è tinteggiata sulle pareti di arancione e nei campi liberi marrone, mentre i frontalini e i balconi sono tinteggiati di grigio. La copertura è del tipo piano e l'immobile è dotato di ampi terrazzi esterni.

Al piano terra, il fronte ovest rivolto alla strada, e a diretto contatto con l'area a parcheggio di pertinenza, mostra un susseguirsi di negozi.

Tutti gli infissi esterni, finestre e portefinestre dei piani superiori sono in alluminio, anodizzato nero, tinteggiati di bianco e con vetro camera. Gli infissi sono dotati di persiane in pvc di colore marrone per i piani dove sono allocati gli appartamenti. L'intera regimentazione delle acque nere dell'immobile avviene attraverso lo scarico in fogna cittadina.

p.lla 897, sub.70 all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 3 (A10 – Uffici e Studi Privati).

All'immobile è possibile accedere da via Cardito, ex via Nazionale. Il bene afferente alla p.lla 897 sub.70, è posizionato al terzo piano dell'immobile alla p.lla 897 ed è costituito da due alloggi per uffici o studi privati. Gli ingressi sono posti a destra e a sinistra del pianerottolo di arrivo al piano. L'ufficio posto a nord, con porta d'ingresso posta a sinistra rispetto all'arrivo della rampa delle scale, era in origine costituito da un unico open space e da un bagno con antibagno annesso. Attualmente il vano è stato suddiviso attraverso pareti mobili in 4 vani di dimensioni più contenute per ospitare uffici singoli o postazioni. I vani che affacciano sul fronte est sono direttamente collegati con un ampio terrazzo, mentre quelli esposti ad ovest prospettano su un balcone che segna tutta la facciata. I pavimenti sono realizzati in grès porcellanato di colore grigio chiaro, le pareti sono tinteggiate di bianco e le pareti mobili sono di colore grigio scuro, i soffitti sono rifiniti da un controsoffitto modulare ad elementi quadrati contenenti plafoniere per l'illuminazione. Il vano e l'antibagno hanno pareti e pavimenti rivestiti con piastrelle ceramiche bianche. Il wc è dotato di sanitari in ceramica vetrochina bianca. Questa parte di immobile è dotata di impianto elettrico, impianto di climatizzazione, con macchine esterne e split, ed impianto idrico sanitario. L'ufficio posto a sud, speculare e di dimensioni simili al precedente è composto da tre vani uso ufficio, un disimpegno/ingresso ed un antibagno con bagno. Le finiture a pavimento e sulle pareti sono del tutto identiche al precedente immobile, il soffitto differentemente non è controsoffittato ma tinteggiato di bianco. I sanitari di bagno e antibagno sono in vetrochina bianca. Questo appartamento affaccia su un terrazzo nella zona est e su un balcone in quella posta ad ovest. E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico sanitario e fognario. Tutto il lotto è dotato di infissi interni in legno tamburato con finitura naturale e i serramenti esterni sono tutti in alluminio tinteggiato bianco con vetrocamera. Le porte di accesso alle due unità sono blindate.

RISPOSTA AL QUESITO b

In riferimento alle unità immobiliari poste all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale (ora via Cardito), identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.70 (A10) 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 inoltrata il 15/03/2023, protocollata il 16/03/2023 con n.0006550:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.13 del 04/05/2012 per opere realizzate in difformità alle Concessioni Edilizie n° 2529/84, n° 2755/84, n° 3527/86, n° 4097/87, n° 5391/90 concernenti il cambio di destinazione d'uso di un sottotetto per attività commerciali e direzionali facente parte di un fabbricato sito alla località Fontana Angelica, in catasto al foglio n° 101, particella n° 897 sub 07 (già sub 29), secondo i grafici di progetto allegati e

redatti dall'Ing. Carmine Lo Conte; depositato presso il Genio Civile di Ariano Irpino con il n. 1169 il 30.05.1989 ai sensi della L. 1086/71 e con il n. 5634 del 30.05.1989 ai sensi della L. 64/74;

- Certificato id Agibilità n.78/2012 dell'unità immobiliare ubicata in Via Cardito S.S.90 Km. 20+800, ad uso "UFFICI PRIVATI" e riportata in Catasto Urbano al Foglio 101- Part. 897- Sub 70 - Piano Terzo - Cat. A/10- Classe 1- Cons. 8 Vani -come da situazione degli atti informatizzati alla data del 18/09/2012. Sulla base dei precedenti titoli: C.E. n. 2529 del 13/03/1984.- Variante n. 2755 del 24/09/1984 - C.E. ni SANATORIA n. 484 del 11/10/2000-P.d.C. in SANATORIA n. 13 del 04/05/2012 si rilasciava il certificato in data 13/02/2013. (cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e Certificato di destinazione urbanistica**).

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e la documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità immobiliare individuata al Fg.101 p.lla 897 sub.70, presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L'immobile realizzato sulla particella 897 del Fg.101 risulta legittimato dagli estremi dei titoli edilizi recuperati in fase di ricerca e analisi forniti dall'UTC di Ariano Irpino, tuttavia non è stato possibile verificarne la rispondenza alle pratiche presentate, poiché non sono stati consegnati allo scrivente tutti i documenti scritto grafici necessari ad accertarne la conformità;
- L'immobile presente al piano 3 foglio 101, p.lla 897, sub.70 (A10), non risulta conforme alle planimetrie catastali data la presenza di pareti mobili che ridistribuiscono lo spazio dell'appartamento posto a nord dell'elaborato grafico. Non è possibile riscontrare la coerenza delle planimetrie presentate all'UTC del Comune di Ariano Irpino (AV) poiché quest'ultime non sono state fornite allo scrivente dal suddetto ufficio.

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

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non sono presenti attestati di prestazione energetica (APE).

RISPOSTA AL QUESITO e.

Il Lotto 10 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale SNC (ora via Cardito), piano 3, identificato in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.70 (A2).

Il bene del Lotto 10 è intestato per 1/1, piena proprietà, a Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV), avente CF:

RISPOSTA AL QUESITO f

L'unità immobiliare parte del fabbricato sito in Ariano Irpino alla Via Nazionale SNC, identificata in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub. 70 di proprietà piena di Omissis con sede ad Ariano Irpino (AV),

avente CF: _____, risulta locata/occupata da terzi, 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 sul bene, 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 si è in possesso di documenti che attestino la presenza di un condominio.

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 2° Semestre 2022, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia /Zona Semicentrale/CARDITO- CORSO VITT. EMANUELE, Codice Zona C3, microzona catastale 0, Tipo Residenziale con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori per la Tipologia Uffici in stato di conservazione Normale: 690,00 €/mq (min) e 890,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 790,00 €/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 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
T- 'Unità' immobiliari a destinazione terziaria)	A/10 – Uffici e Studi Privati (T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali)	Somma: a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali; b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: b1) del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); b2) del 25 per cento se non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 790,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 169,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(169,00, \text{mq} \times 790,00 \text{ €/mq}) = \text{€}. 133.510,00$

d) Il valore del balcone è pari a:
 $(241,00 \text{ mq} \times 790,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€}. 19.039,00$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici: 152.549,00 €, al quale va detratto il costo delle spese da sostenere per l'aggiornamento catastale che si quantificano pari a 2.500,00 €.

Per cui l'importo diventa:

$152.549,00 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 150.049,00 \text{ €}$

L'importo viene arrotondato in C.T. a 150.000,00 €.



Pertanto il valore dell'intero Lotto 10 viene definitivamente quantificato in:

150.000,00 € (diconsi euro centocinquantamila/00).



Conclusioni

Gli immobili oggetto della presente procedura di stima sono stati suddivisi in 10 lotti, in base agli identificativi catastali e alla loro destinazione d'uso considerando anche le pertinenze (piazze e aree di sosta e di manovra). Per quanto riguarda i **Terreni siti in Ariano Irpino (AV) identificati in catasto al foglio 101, p.lle 1112 e 469, lo scrivente ha ritenuto che i beni non sono compravendibili poiché trattasi di una fioriera all'interno di un cortile condominiale e priva di autonomo godimento e di una pertinenza stradale.** (cfr. all. n. 4: **Mappe**).

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei dati e dei valori dei 10 lotti.

Risposta al Quesito ii – quadro sintetico

LOTTO	LOCALITA'	QUOTA PROP.	RIF. CATASTALI	VALORE IMMOBILI	VALORE CESPITE SECONDO QUOTA
Lotto 1	Contrada Grignano a Ariano Irpino (AV)	1/1	Unità immobiliare foglio 107, p.la 1120, sub.17 (C1) e parte del piazzale antistante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.17	€ 822.000,00	€ 822.000,00
Lotto 2	Contrada Grignano a Ariano Irpino (AV)	1/1	Unità immobiliare foglio 107, p.la 1120, sub.18 (C1) e parte del piazzale antistante, sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.18	€ 357.000,00	€ 357.000,00
Lotto 3	Contrada Grignano a Ariano Irpino (AV)	1/1	Unità immobiliare posta all'interno del foglio 107, p.la 1120, sub.12 (C2)	€ 22.000,00	€ 22.000,00
Lotto 4	Contrada Grignano a Ariano Irpino (AV)	1/1	Unità immobiliare foglio 107, p.la 1120, sub.5 (C2) e parte del piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.la 1120, sub.16	€ 426.000,00	€ 426.000,00
Lotto 5	Contrada Grignano a Ariano Irpino (AV)	1/1	Unità immobiliare foglio 107, p.la 1120, sub.6 (C2) e	€ 411.000,00	€ 411.000,00

			parte del piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16		
Lotto 6	Contrada Grignano a Ariano Irpino (AV)	1/1	Unità immobiliari foglio 107, p.lla 1120, sub.7 (D1) e sub.13 (C2) con parte del piazzale retrostante, BCNC sito in Ariano Irpino (AV) identificato in catasto al foglio 107, p.lla 1120, sub.16	€ 680.000,00	€ 680.000,00
Lotto 7	Via Cardito a Ariano Irpino (AV)	1/1	Unità immobiliare piano S1, identificato in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.83 (C1)	€ 198.000,00	€ 198.000,00
Lotto 8	Via Cardito a Ariano Irpino (AV)	1/1	Unità immobiliare, piano 1, identificato in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.66 (A2)	€ 101.000,00	€ 101.000,00
Lotto 9	Via Cardito a Ariano Irpino (AV))	1/1	Unità immobiliare, piano 1, identificato in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.67 (A2)	€ 103.000,00	€ 103.000,00
Lotto 10	Via Cardito a Ariano Irpino (AV)	1/1	Unità immobiliare piano 3, identificato in catasto al foglio 101, p.lla 897, sub.70 (A10)	€ 150.000,00	€ 150.000,00
TOTALE				€ 3.298.000,00	€ 3.298.000,00

Sommando il valore di tutti i lotti:

822.000,00 € + 357.000,00 € + 22.000,00 € + 426.000,00 € + 411.000,00 € + 680.000,00 € + 198.000,00 € + 101.000,00 € + 103.000,00 € + 150.000,00 € = 3.270.000,00 €

Pertanto il valore dell'intero cespite, dal Lotto1 al Lotto 10, secondo quota pari a 1/1 viene definitivamente quantificato in

3.270.000,00 € (diconsi euro tremilioniduecentosettantamila/00).