

**TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE VII FALLIMENTARE  
G.D. DOTT. MARCO PUGLIESE**

**FALLIMENTO** [REDACTED] **N. 66-2024**

**RELAZIONE DI STIMA**

**CURATORE FALLIMENTARE  
DOTT. CLAUDIO LOMBARDI**

**IMMOBILI**

**LOTTO A**

**INTERO FABBRICATO + TERRENO ADIACENTE (F. 17 P.LLA 611)**

**VIA FONTANELLE - GROTTAMINARDA (AV)**

**LOTTO B**

**TERRENO (F. 20 P.LLA 249)**

**LOCALITA' TREMOLIZZI – GROTTAMINARDA (AV)**

Esperto Stimatore  
arch. Nunzio Cioffi

data: 12/11/2024

## INCARICO

Con decreto del 08/10/2024 la S.V.I. G.D. dott. Marco Pugliese del Tribunale di Napoli autorizzava il programma di liquidazione proposto dal dott. Claudio Lombardi, curatore del fallimento iscritto al Ruolo Generale n. 66/2024, della società

Il dott. Claudio Lombardi ha, quindi, in pari data, conferito al sottoscritto arch. Nunzio Cioffi, con studio professionale in Napoli alla via Salvator Rosa n° 211, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 4289 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli al n° 443, l'incarico di Esperto Stimatore.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha svolto le seguenti attività tecniche:

- ha acquisito ed esaminato gli atti salienti presenti nel fascicolo della procedura;
- ha estratto dall'archivio dell'ex Agenzia del Territorio la documentazione catastale degli immobili;
- ha effettuato le ricerche urbanistiche per determinare la liceità edilizia degli immobili e per la verifica della destinazione urbanistica dei terreni;
- ha acquisito ed esaminato il titolo di acquisto dei beni;
- ha eseguito due sopralluoghi, in data 11 ottobre e 8 novembre dell'anno 2024;
- ha effettuato il rilievo grafico dei beni;
- ha effettuato il rilievo fotografico dei beni;
- ha redatto la presente relazione di stima.

## BENI IMMOBILIARI ALL'ATTIVO DELLA PROCEDURA

I beni immobiliari all'attivo della procedura sono:

- un **intero fabbricato** sito nel Comune di Grottaminarda (AV), alla via Fontanelle snc;
- un **appezzamento di terreno** (f. 17 p.lla 611) sito nel Comune di Grottaminarda (AV), in località "Fontanelle", di consistenza pari a 222 mq;
- un **appezzamento di terreno** (f. 20 p.lla 249) sito nel Comune di Grottaminarda (AV) in località "Tremolizzi", di consistenza pari a 2.080 mq.

## COSTITUZIONE LOTTI DI VENDITA

Il fabbricato è costituito da quattro livelli di piano fuori terra ed un livello di piano seminterrato. Per buona parte si presenta allo stato rustico, mancante di finiture ed impiantistica.

L'intero piano primo, parte del piano secondo, il sottotetto ed il livello seminterrato sono in fase di costruzione; mancano: impiantistica (termica, idraulica ed elettrica), partizioni interne ed ogni tipo di finitura (intonaci, pavimenti, rivestimenti e pitturazioni).

Il vano scale è rifinito al grezzo, anch'esso mancante di finitura ed impiantistica.

Il necessario completamento dei lavori coinvolgerebbe inevitabilmente, limitandone l'agibilità delle porzioni dell'immobile che all'attualità si presentano rifinite ed agibili, ovvero parte del piano secondo (abitazione) e l'intero piano terra (magazzino).

L'area esterna contigua al fabbricato (f 17 p.la 611) è sostanzialmente parte dell'immobile, attraverso di essa si giunge al portone di ingresso dello stabile.

Pertanto, lo scrivente, costituisce un lotto di vendita che comprende l'intero fabbricato unitamente all'area contigua, costituita dalla particella 611.

Tale lotto viene denominato **lotto A**.

L'appezzamento di terreno in località Tremolizzi di Grottaminarda costituisce un lotto di vendita autonomo.

Tale lotto viene denominato **lotto B**.

Segue la relazione di stima differenziata per ogni singolo lotto di vendita.

**LOTTO A  
INTERO FABBRICATO + TERRENO ADIACENTE (F.20 P.LLA 611)  
VIA FONTANELLE SNC GROTTAMINARDA (AV)**

Il lotto di vendita A è costituito dall'intero fabbricato in via Fontanelle snc di Grottaminarda (AV) e l'area ad esso adiacente (f. 20 p.lla 611).

**A.1 DIRITTO REALE**

Il diritto reale è la piena proprietà dei beni.

Alla \_\_\_\_\_ il fabbricato e l'area annessa sono pervenuti in forza dell'atto notarile stipulato dal dott. Massimo Giordano, in data \_\_\_\_\_

**A.2 DESCRIZIONE DEI BENI**

Il fabbricato è sito in Grottaminarda, comune in provincia di Avellino.

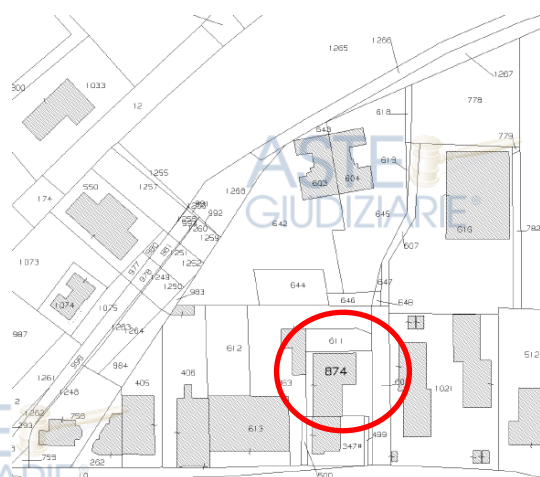
Il comune di Grottaminarda è situato a 405 metri sul livello del mare, dista 44 km da Avellino.

Paesi limitrofi sono: Ariano Irpino, Bonito, Flumeri, Fontanarosa, Frigento, Gesualdo, Melito Irpino e Mirabella Eclano

Il fabbricato è sito alla via Fontanelle, non è identificato da numero civico.

Via Fontanelle è posta immediatamente a ridosso del centro cittadino.

Per l'individuazione del compendio immobiliare costituente il lotto A si riporta l'estratto della mappa catastale elaborata dalla SOGEI e la foto satellitare reperita sul web.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



FOTO SATELLITARE



## IL FABBRICATO

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo cementizio armato con solai latero cementizi.

L'impianto planimetrico del fabbricato è ad "L", con tre fronti liberi ed uno costruito in aderenza ad altro stabile.

Il fabbricato è costituito da quattro livelli di piano fuori terra (piano terra, primo, secondo e sottotetto) ed un piano seminterrato.

Il piano seminterrato è costituito da una unità immobiliare destinata a deposito.

Il piano terra è costituito da una unità immobiliare destinata a magazzino.

Il piano primo è costituito da due unità immobiliari destinate ad abitazione, entrambe rifinite al rustico.

Il piano secondo è costituito da due unità immobiliari destinate ad abitazione, di cui, una è completa ed abitabile, un'altra è rifinita al rustico.

Il sottotetto è costituito da una unità immobiliare rifinita al rustico.



FRONTE EST



FRONTE NORD



FRONTE NORD - OVEST



VANO SCALA

Parti comuni del fabbricato sono l'area esterna che circonda il fabbricato sui lati est, nord e sud e il vano scala che collega i livelli di piano.

Il fabbricato si presenta incompleto anche nelle facciate esterne, manca l'intonaco di rivestimento e le pitture di finitura.

Parte degli sbalzi dei balconi sono mancanti di parapetto.

Il livello sottotetto è in parte incompleto delle pareti di tomagno.

### PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato è destinato a deposito.

È costituito da due vani posti a destra e sinistra dello smonto delle scale.

L'altezza netta dei locali è di 2,60 m.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

Le pareti sono lasciate al grezzo, mancano gli intonaci di finitura.

Lungo le pareti di confine, sui lati est ed ovest, sono presenti vani luce che garantiscono areazione ed illuminazione naturale.

I serramenti esterni sono in ferro, protetti da grate.

Gli impianti tecnici (termico ed idraulico) non sono stati realizzati.

Vi è impianto di illuminazione eseguito fuori traccia in canaline di pvc.

Il piano seminterrato sviluppa una superficie lorda di 202 mq.

Si rileva la diffusa presenza di materiali di vario genere lasciati a deposito, soprattutto pneumatici di auto.



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PIANO SEMINTERRATO

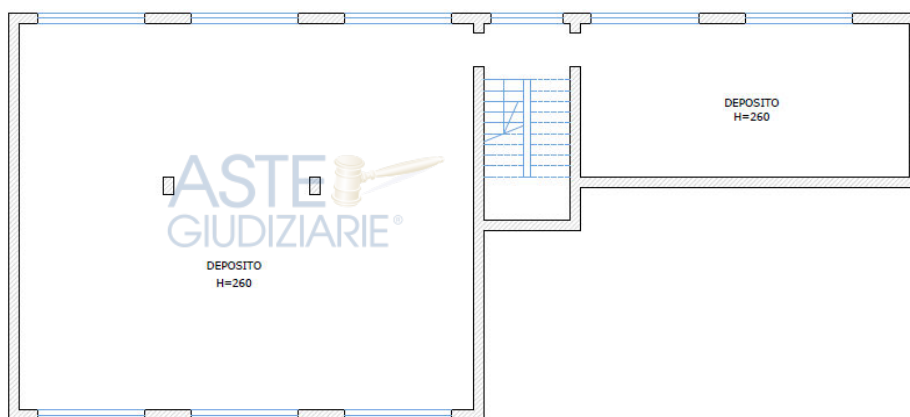
ASTE  
GIUDIZIARIE®



PIANO SEMINTERRATO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

## PIANO TERRA

Il piano terra è interamente adibito a locale artigianale.

All'attualità è predisposto per una officina di manutenzione pneumatici auto.

Ad esso si accede direttamente dalla via Fontanelle.

Si presenta costituito da: due ampi locali, un deposito, due uffici e un gruppo servizi.

L'altezza netta dei locali è di 3,70 m.

La pavimentazione è mista, in parte in maioliche, in parte in gres, in parte in cemento industriale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

7  
ASTE  
GIUDIZIARIE®



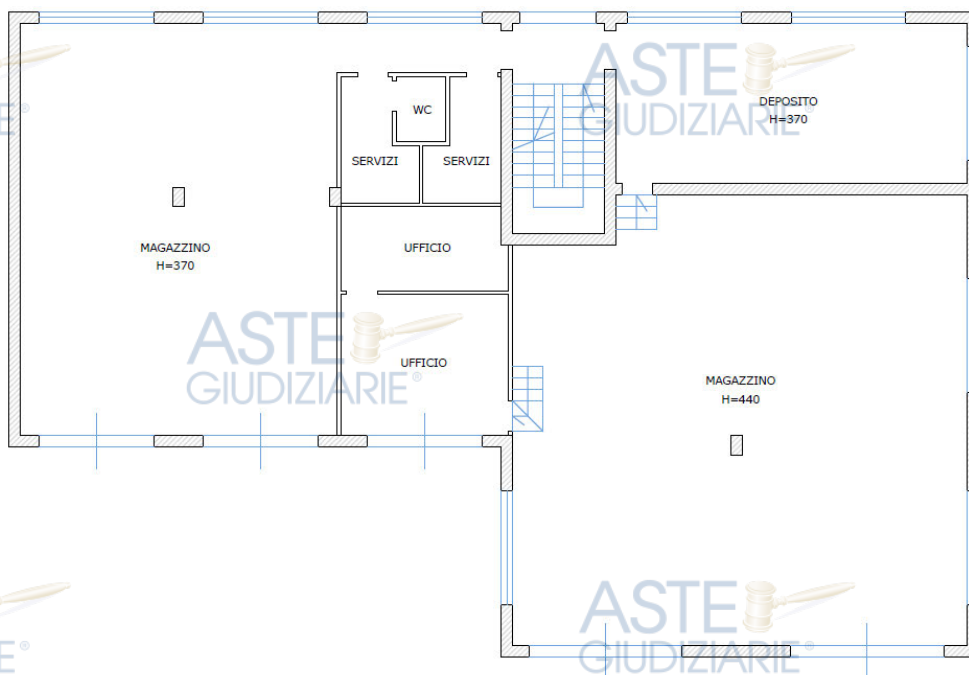
Le pareti sono intonacate al civile, quelle del gruppo servizi sono rivestite con mattonelle di bicottura.

Talune partizioni interne sono realizzate con struttura in alluminio e vetro.

I serramenti esterni sono in alluminio protetti da saracinesche in ferro.

Gli impianti tecnici (termico, elettrico ed idraulico) da un esame a vista appaiono realizzati a norma.

Sviluppa una superficie lorda di 340 mq.



PIANTA PIANO TERRA



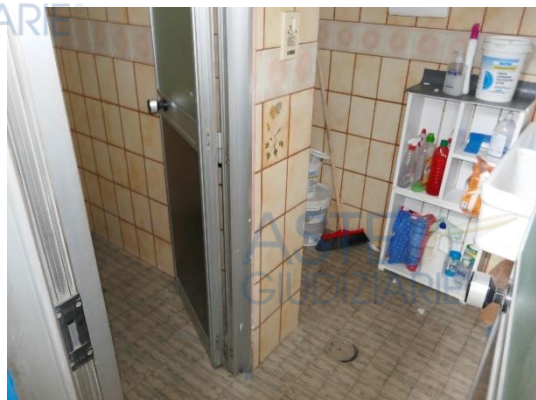
PIANO TERRA



PIANO TERRA



ASTE  
GIUDIZIARIE



PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE



PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE



PIANO TERRA



PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE

### PIANO PRIMO

Il piano primo è in fase di costruzione.

L'intero livello di piano si presenta rifinito al rustico.

Risultano realizzate le strutture portanti in c.c.a. (pilastri, travi e solai) e le pareti perimetrali di tomagno.

Mancano l'impiantistica (termica, idraulica ed elettrica) e tutte le finiture (pavimenti, rivestimenti, intonaci e pitturazione).

Non vi sono partizioni interne, ma nelle intenzioni progettuali il piano è suddiviso in due unità immobiliari a destinazione residenziale.

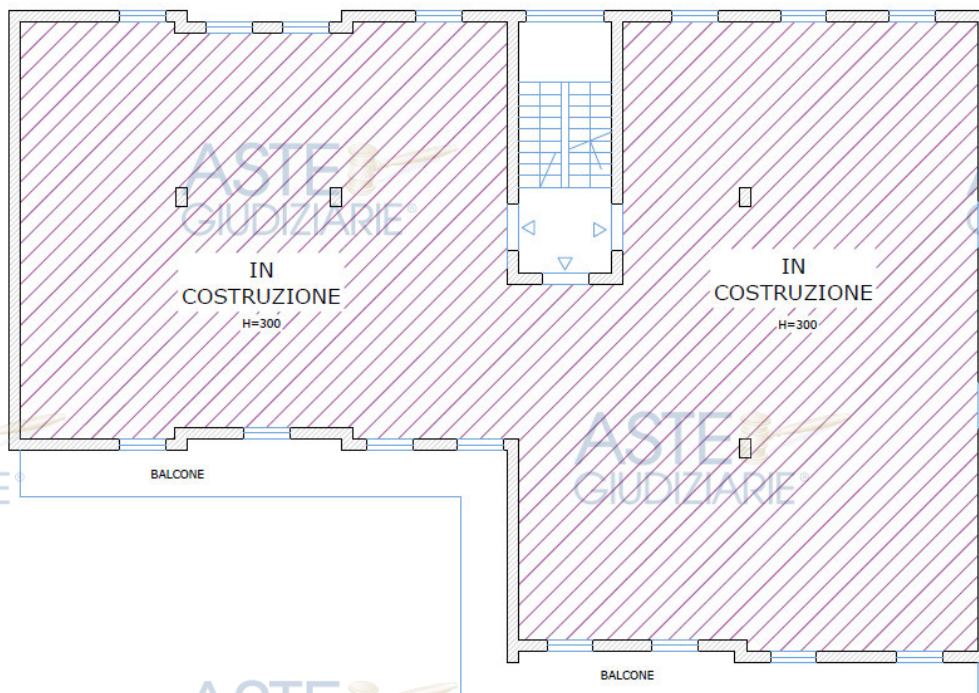
L'altezza netta interna è di 3,00 m.

L'intero livello di piano sviluppa una superficie interna lorda di 334 mq ed una superficie esterna (balconi) di 34 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



PIANTA PIANO PRIMO

L'intero livello di piano è all'attualità utilizzato come deposito.

Sono presenti materiali di vario genere, prevalentemente pneumatici, cerchioni di auto, ma anche elementi di arredo, materiali edili di approvvigionamento e di risulta



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



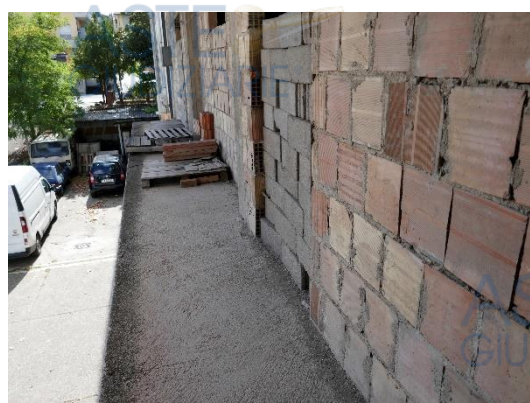
PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO

## PIANO SECONDO

Il piano secondo è suddiviso in due unità immobiliari a destinazione residenziale.

Una delle due unità immobiliari (identificata catastalmente con il sub 6) è completamente rifinita ed abitabile, l'altra (identificata catastalmente con il sub 7) è in fase di costruzione.

L'unità immobiliare (sub 6) è servita da doppio ingresso posto di fronte ed a destra dello smonto delle scale salendo.

L'unità immobiliare (sub 7) ha accesso dalla porta a sinistra dello smonto delle scale salendo.

Va precisato che, in considerazione della incompletezza dei lavori al vano scale, all'immobile rifinito ed abitabile (sub 6), si accede da vano scale di fabbricato adiacente.

Il sub 6 è costituito da: salone, cucina – pranzo, studio, due camere da letto, doppi servizi e una ampia balconata.

La pavimentazione è in mattonelle di monocottura, i rivestimenti sono in mattonelle di bicottura.

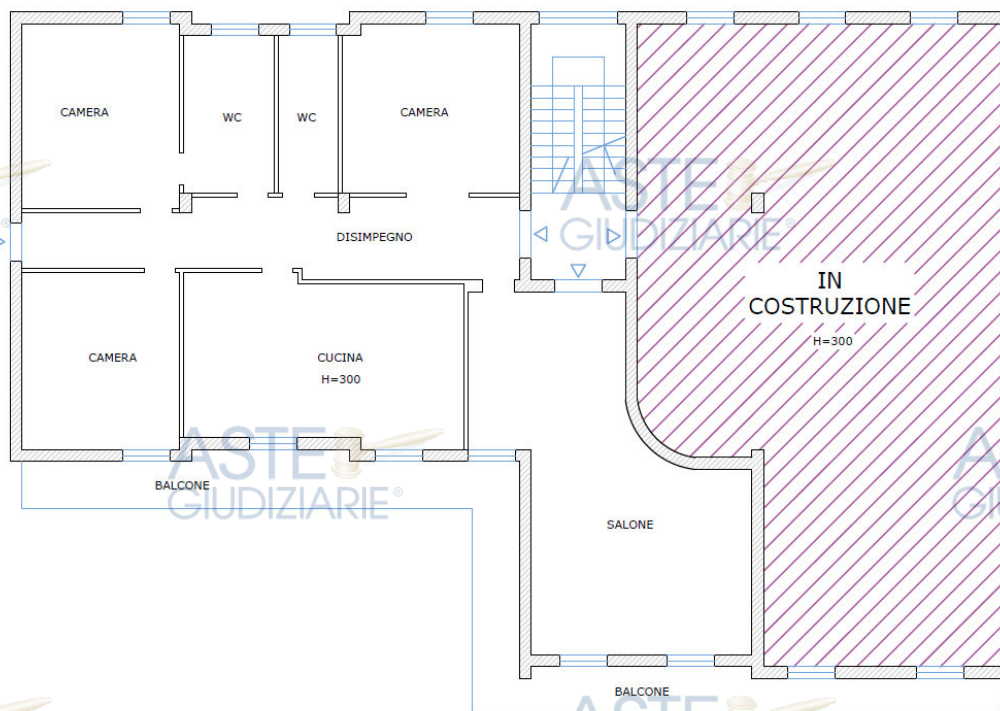
Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con pittura lavabile.



I serramenti esterni sono in alluminio tipo bronzato.

Gli impianti tecnici (termico, elettrico ed idraulico) da un esame a vista appaiono a norma.

Il sub 7 si presenta al rustico, sono realizzate le strutture e le pareti perimetrali di tomagno, mancano l'impiantistica e tutte le finiture (pareti divisorie interne, pavimenti, rivestimenti, intonaci e pittura).



PIANTA PIANO SECONDO



PIANO SECONDO - ABITABILE



PIANO SECONDO - ABITABILE



ASTE  
GIUDIZIARIE®



PIANO SECONDO - ABITABILE

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PIANO SECONDO - ABITABILE

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PIANO SECONDO - ABITABILE



PIANO SECONDO - ABITABILE

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PIANO SECONDO - IN COSTRUZIONE



PIANO SECONDO - IN COSTRUZIONE

L'altezza netta dei locali è di metri 3,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare abitabile (sub 6) sviluppa una superficie interna lorda di 192 mq ed una superficie esterna (balconi) di 28 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare in fase di costruzione sub 7 sviluppa una superficie interna lorda di 142 mq ed una superficie esterna (balconi) di 6 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nella parte in costruzione si rileva la presenza di materiali lasciati a deposito di vario genere, quali elementi di arredo dismessi, pneumatici, cerchi di auto, materiali edili di approvvigionamento e di risulta.

### SOTTOTETTO

Il piano sottotetto costituisce l'ultimo livello dello stabile.

È costituito da due distinte aree, una parte non abitabile ed una abitabile.

La parte non abitabile è posta a destra delle scale salendo, ha funzione di sottotetto.

La parte abitabile, posta di fronte allo smonto delle scale, è completata da un ampio terrazzo con funzione di copertura del fabbricato.

L'intero livello di piano si presenta rifinito al grezzo, mancano impiantistica e finiture (pavimenti, rivestimenti, partizioni interne etc..).

Sviluppa una superficie abitabile interna lorda di 100 mq e una superficie esterna (terrazzo) di 88 mq.



PIANO SOTTOTETTO – SUP. RES.



PIANO SOTTOTETTO – SUP. RES.



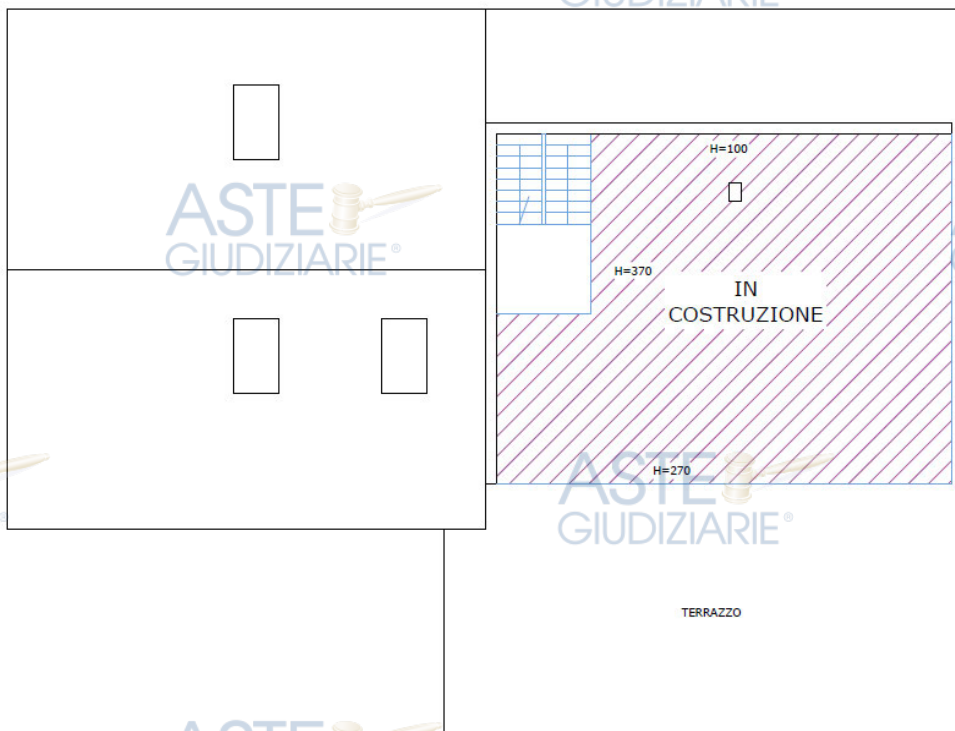
PIANO SOTTOTETTO – SUP. NON RES.



PIANO SOTTOTETTO - TERRAZZO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO SOTTOTETTO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### IL SUOLO P.LLA 611

L'apezzamento di terreno identificato dalla particella 611 è contiguo al fabbricato, è posto in adiacenza al confine nord del suolo di impianto dello stabile.

ASTE GIUDIZIARIE®



P.LLA 611



P.LLA 611

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

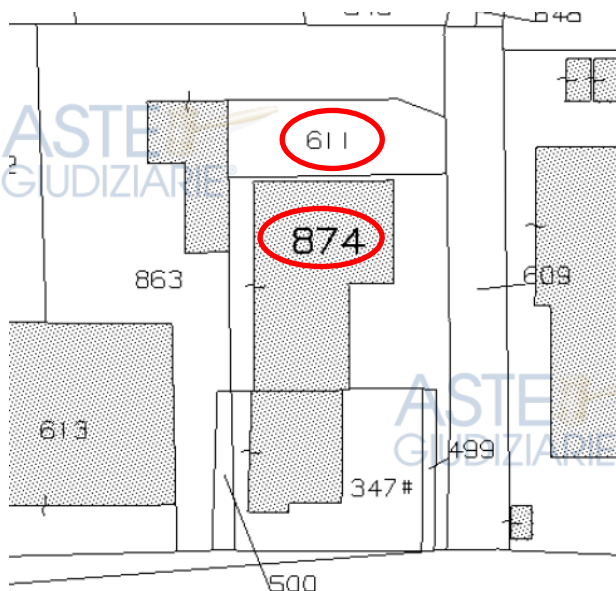
Trattasi di piccolo appezzamento di terreno di estensione pari a 222 mq, recintato da un basso muretto in calcestruzzo.

Si presenta in stato di abbandono, con presenza di diffusa vegetazione, rovi e sterpaglie.

### A.3 CONFINI

Il lotto di terreno su cui è costruito il compendio immobiliare (p.la 874) confina a Nord con particella 611 (anch'essa compresa nel lotto di vendita), ad Est con particella 609 (strada di accesso) a sud con particella 347, ad Ovest con particella 863.

Il lotto di terreno contiguo (p.la 611) confina a Nord con particella 863, ad Est con particella 609 (strada di accesso) a sud con particella 874 (fabbricato costituente stesso lotto di vendita), ad Ovest con particella 863.



DETTAGLIO ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

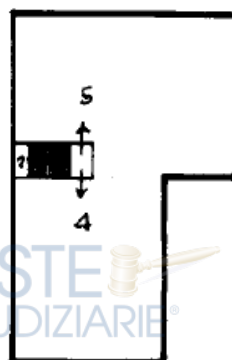
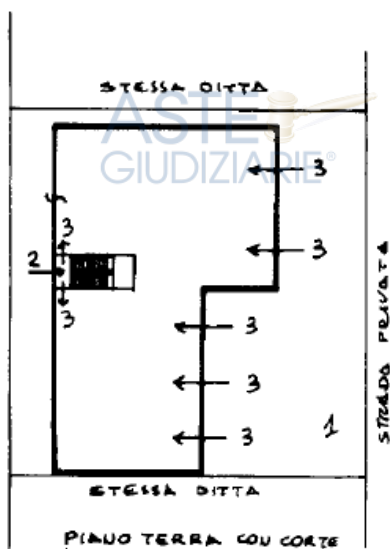
### A.4 DATI CATASTALI

Il fabbricato indice sulla particella di terreno identificata al NCT di Grottoamminarda al foglio 17 p.la 874.

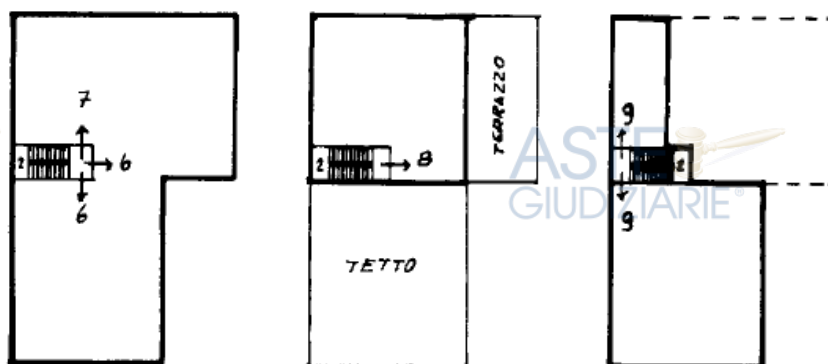
Le unità immobiliari costituenti il fabbricato di via Fontanelle snc sono identificare al NCEU di Grottoamminarda al foglio 17 p.la 874, subalterni n.ri 3-4-5-6-7-8 e 9.



ORIENTAMENTO



PRIMO PIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE



SECONDO PIANO

MAUSARDA IN CORSO DI COSTRUZIONE

PIANO INTERRATO

ELABORATO PLANIMETRICO

Nello specifico:

- il sub 3 è il locale a destinazione magazzino, cat. C/3, posto al piano terra dello stabile, classe 2, consistenza mq. 325, superficie catastale mq. 336, rendita 1.074,23 euro;
- il sub 4 è l'abitazione posta al piano primo dello stabile, cat. F/3 in corso di costruzione;

- il sub 5 è l'abitazione posta al piano primo dello stabile, cat. F/3 in corso di costruzione;
- Il sub 6 è la civile abitazione posta al piano secondo dello stabile, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq.201, escluse aree scoperte mq.192, rendita 637,82 euro;
- il sub 7 è l'abitazione posta al piano secondo dello stabile, cat. F/3 in corso di costruzione;
- il sub 8 è il sottotetto dello stabile, cat. F/3 in corso di costruzione;
- il sub.9 è il locale deposito cat. C/2, posto al piano seminterrato dello stabile, classe 1, consistenza mq.166, superficie catastale mq 199, rendita 222,90 euro.

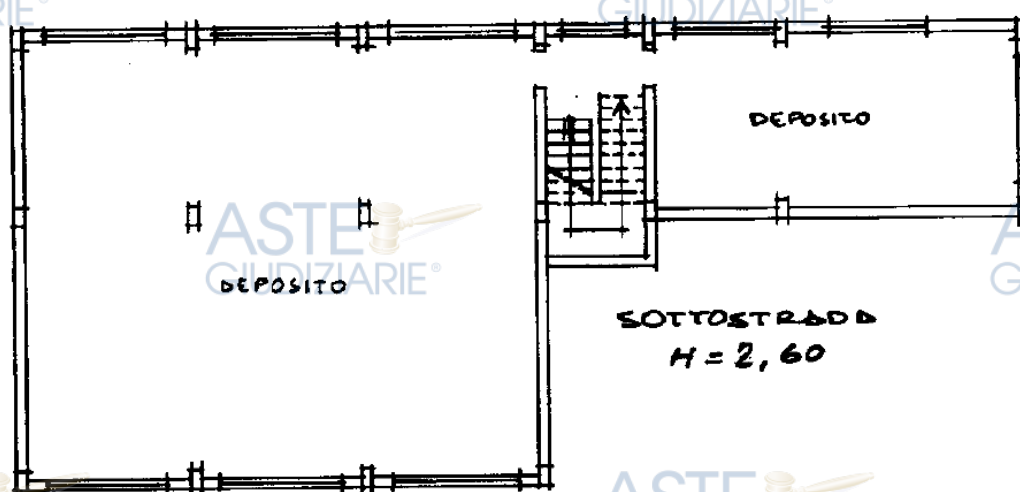
L'appezzamento di terreno attiguo al fabbricato, sul fronte nord, è identificato al NCT di Grottaminarda al foglio 17, p.la 611, qualità seminativo arborato di 2° classe, are 2,22, R.D. € 1,38 e R.A. € 1,20.

#### CONFORMITÀ OGGETTIVA CATASTALE

Sono depositate in Archivio Catastale le planimetrie dei subalterni 9, 3 e 6, rispettivamente corrispondenti al locale deposito al piano seminterrato, al magazzino al piano terra, all'appartamento al piano secondo.

Le planimetrie catastali depositate corrispondono allo stato dei luoghi.

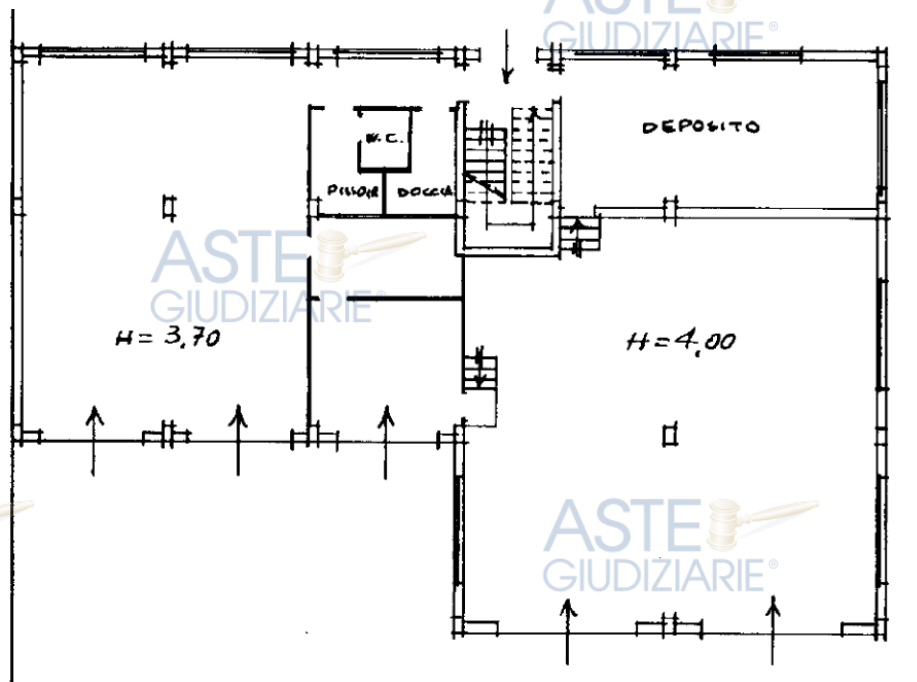
Non risultano depositate le planimetrie dei subalterni 4,5,7 e 8 in quanto unità immobiliari in corso di costruzione.



PLANIMETRIA CATASTALE - PIANO SEMINTERRATO SUB 9

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

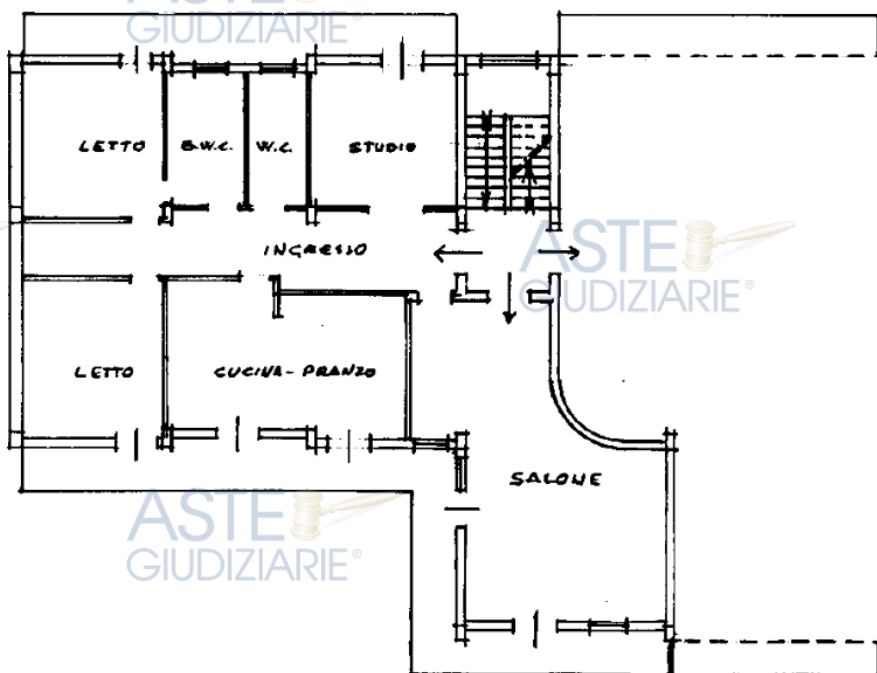
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA CATASTALE - PIANO TERRA SUB 3

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SECONDO PIANO  
H=2,80

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA CATASTALE - PIANO SECONDO SUB 6



## VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO

Dall'esame delle visure catastali storiche non risultano variazioni dei dati significativi essenziali (foglio, particella, subalterno).

## IDENTIFICAZIONE DELLA PARTICELLA ATTUALE E STORICA DEL TERRENO

Il compendio immobiliare incide sulla particella 874 del foglio 17 del Catasto Terreni del Comune di Grottaminarda.

Non vi sono variazioni nell'ultimo ventennio.

La particella di terreno dal 18/10/2002 è classificata come ente urbano di consistenza pari a 713 mq.

La particella 611 del foglio 17 del Catasto Terreni non ha subito variazioni dei dati significativi nell'ultimo ventennio.

## **A.5 SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale è stata calcolata con l'applicazione delle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato C misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Il calcolo della superficie ragguagliata della porzione di immobile a destinazione residenziale è stato effettuato avendo riguardo all'allegato C, gruppo R, ovvero "Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari".

La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente.

La superficie dell'area esterna (p.lla 611) in quanto funzionale al fabbricato è unita alla superficie residenziale in fase di costruzione del fabbricato.

Tale superficie esterna, nel calcolo della superficie ragguagliata, è computata al 10%.

<b>CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA - DESTINAZIONE RESIDENZIALE - IN COSTRUZIONE</b>				
LIVELLO	DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUPERFICIE RAGG.(MQ)
TERRA	AREA ESTERNA	222	10,00%	22,20
PRIMO	COPERTA	334,00	100%	334,00
	BALCONI	25,00	30%	7,50
	BALCONI	9,00	10%	0,90
SECONDO	COPERTA	142,00	100%	142,00
	BALCONI	6,00	30%	1,80
SOTTOTETTO	COPERTA	100,00	100%	100,00
	TERRAZZO	25,00	30%	7,50
	TERRAZZO	62,00	10%	6,20
	TOTALE	925		622,10
<b>TOTALE (CT)</b>				<b>622,00</b>

<b>CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA - DESTINAZIONE RESIDENZIALE - AGIBILE</b>				
LIVELLO	DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUPERFICIE RAGG.(MQ)
SECONDO	COPERTA	192,00	100%	192,00
SECONDO	BALCONI	25,00	30%	7,50
	BALCONI	3,00	10%	0,30
	TOTALE	217,00		199,80
<b>TOTALE (CT)</b>				<b>200,00</b>

Il calcolo della superficie ragguagliata della porzione di immobile a destinazione terziaria è stato effettuato avendo riguardo all'allegato C, gruppo T, ovvero "unità immobiliari a destinazione terziaria".

Le superfici del deposito, posto al piano seminterrato, in quanto a servizio indiretto del locale principale, ma comunicanti ad esso sono state computate al 50%.

<b>CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA - DESTINAZIONE TERZIARIA - AGIBILE</b>				
LIVELLO	DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUPERFICIE RAGG.(MQ)
TERRA	MAGAZZINO	340,00	100%	340,00
	TOTALE	340,00		340,00
<b>TOTALE (CT)</b>				<b>340,00</b>

<b>CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA - DESTINAZIONE TERZIARIA - IN COSTRUZIONE</b>				
LIVELLO	DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUPERFICIE RAGG.(MQ)
SEMINTERRATO	DEPOSITO	202,00	50%	101,00
	TOTALE	202,00		101,00
<b>TOTALE (CT)</b>				<b>101,00</b>

## **A.6 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'immobile è libero.

Si segnala che nel corso dell'accesso del 11 ottobre 2024, eseguito congiuntamente al custode giudiziario dott. Claudio Lombardi, l'immobile al secondo piano, subalterno 6, è risultato occupato senza titolo



identificato con documento di riconoscimento “  
Ministero dell’Interno in data

rilasciata dal

L’immobile è detenuto senza titolo, lo scrivente ha, in separata relazione, calcolato l’indennità di occupazione in euro 359 mensili.

#### **A.7 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

All’atto di acquisto sono allegati gli Attestati di Prestazione Energetica degli immobili magazzino posto al piano terra e dell’abitazione posta al piano secondo, rispettivamente identificati catastalmente come NCEU Grottaminarda foglio 17 p.IIa 849 sub 3 e sub 6.

Gli APE sono datati 13/05/2023, con validità fino al 16/05/2033.

Il magazzino, sub 3, risulta in classe energetica “G”.

L’abitazione, sub 6, risulta in classe energetica “F”.

Il subalterno 9, deposito, è esente dall’emissione dell’APE.

Tutti gli altri cespiti sono in costruzione, quindi esenti dall’APE.

#### **A.8 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**

##### **ZONIZZAZIONE URBANISTICA**

Il Piano Urbanistico Comunale PUC approvato dalla Giunta Municipale con Delibera n. 453 del 12/12/2019 classifica l’area identificata dalla p.IIa 611 del foglio 17 del NCT di Grottaminarda in zona C – “Integrazione prevalentemente artigianale e terziaria nel contesto urbano e periurbano”.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è allegato al titolo di acquisto del bene (Atto Giordano del 2023), è datato 30/03/2023, con validità fino al 30/03/2024.

Le consultazioni effettuate dallo scrivente presso l’ufficio urbanistica del comune di Grottaminarda hanno confermato la stessa classificazione dell’area.

All’atto del trasferimento del bene sarà necessario richiedere nuovo ed aggiornato CDU.

##### **REGOLARITÀ URBANISTICA**

Il fabbricato viene realizzato con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Grottaminarda al sig.

La concessione edilizia prevedeva la realizzazione di tre livelli di piano fuori terra (terra, primo e secondo).

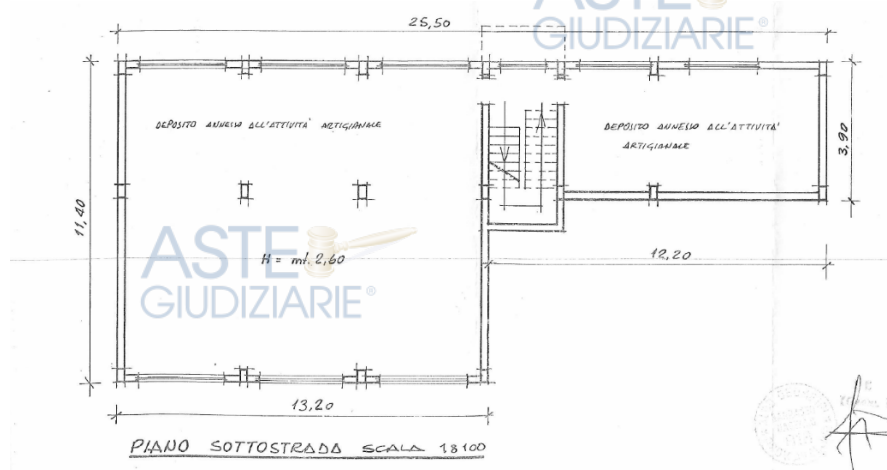
Successivamente, in data 16 aprile 2002 veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 10743/86 per la realizzazione del piano cantinato (seminterrato) e del sottotetto.

Lo stato dei luoghi vede l'edificio completo nella volumetria, ovvero la sagoma dell'edificio è identificabile per la presenza di tutti i solai di interpiano e della copertura, per la presenza delle pareti di tomagno (tranne piccola porzione del sottotetto).

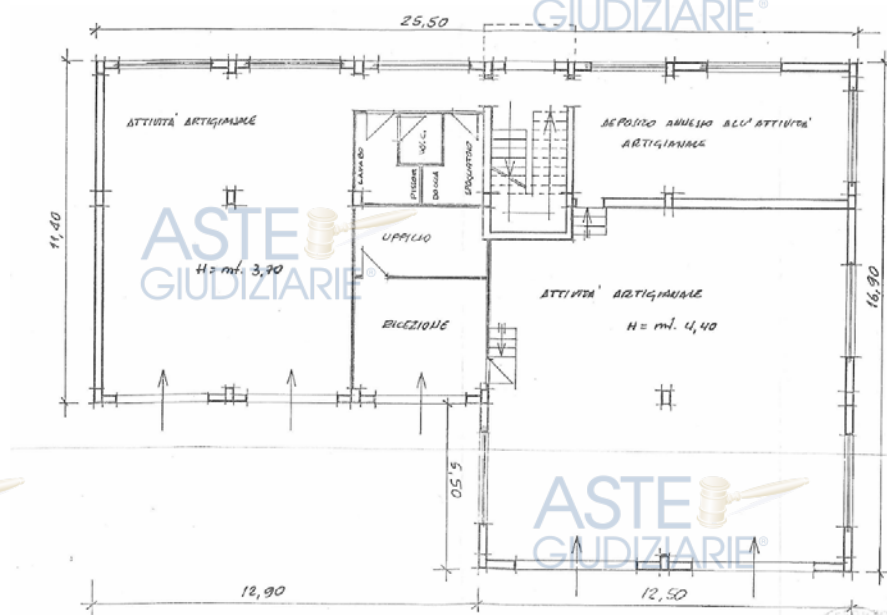
Il rilievo metrico effettuato nel corso degli accessi permette allo scrivente di attestare che il fabbricato, in termini volumetrici, è conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Pertanto, il complesso immobiliare è legittimamente realizzato.

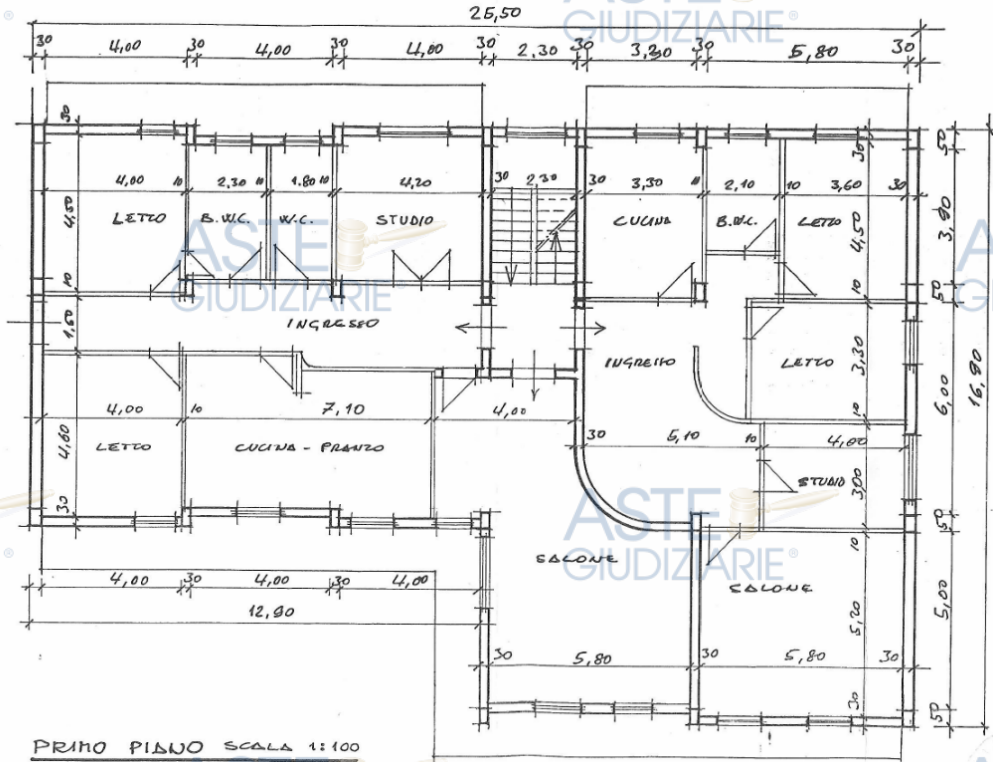
Seguono i grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 10743/86.



PIANO SEMINTERRATO

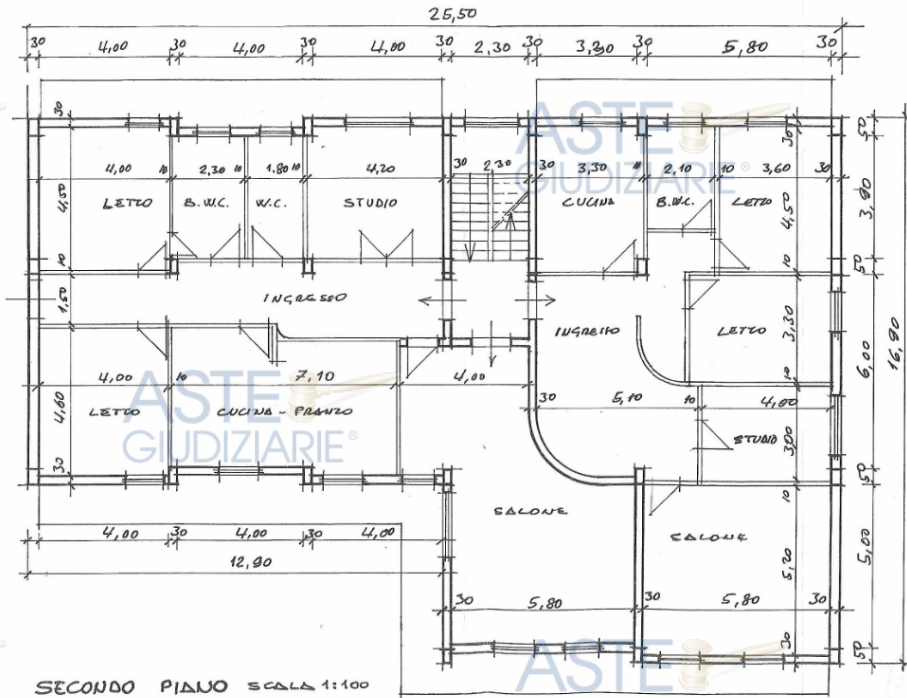


PIANO TERRA



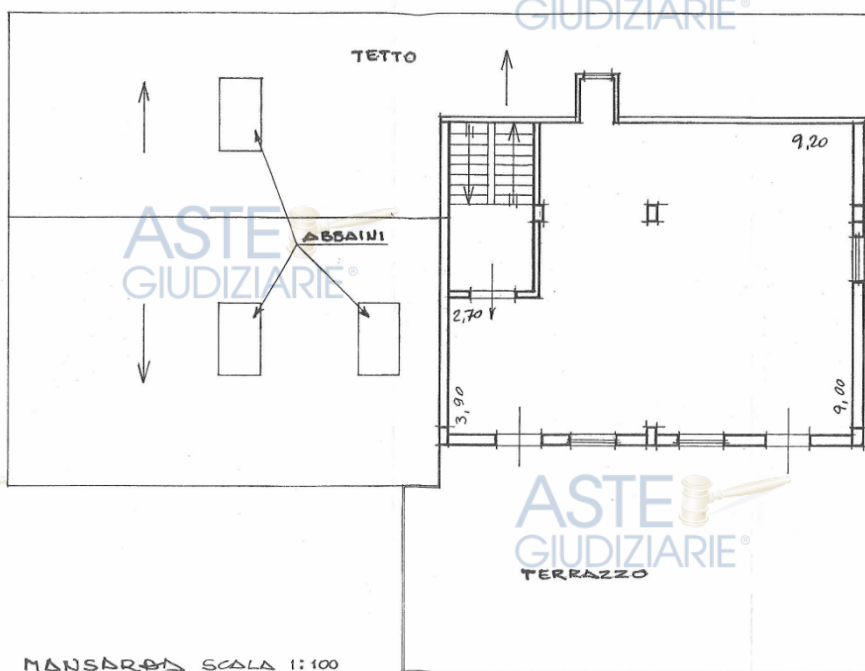
PRIMO PIANO SCALA 1:100

PIANO PRIMO



SECONDO PIANO SCALA 1:100

PIANO SECONDO

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

MANSARDA SCALA 1:100

SOTTOTETTO

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il mancato completamento dei lavori per l'assenza dell'impiantistica (termica, idraulica ed elettrica), delle finiture (pareti divisorie interne, intonaci, pavimenti, rivestimenti e pitturazioni), non ha consentito il rilascio del certificato di agibilità di tutte le unità immobiliari.

Pertanto, al fine di rendere abitabile ed acquisire il certificato di agibilità per tutte le unità immobiliari dello stabile è necessario completare le opere mancanti.

L'efficacia temporale della concessione edilizia è prevista dal Testo Unico per l'Edilizia, TUE DPR 380/01, all'art. 15 sono disposti i termini di inizio e ultimazione lavori, ovvero i lavori devono iniziare entro un anno e terminare entro tre anni dall'inizio, entro tale data l'opera deve essere abitabile o agibile.

Pertanto, il titolo edilizio originario, \_\_\_\_\_, rilasciato in data 10/09/1977, è decaduto.

Il comma 3 dell'art. 15 del TUE DPR 380/01 dispone che la parte di opera non ultimata nel termine del decaduto permesso di costruire, debba essere subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire, salvo il caso che questa sia realizzabile con SCIA di cui all'art. 22.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Nel nostro caso trattandosi di opere interne, quindi marginali, ed in assenza di varianti rispetto al titolo originario, l'istruttoria da presentare al SUE, l'ufficio tecnico comunale di Grottaminarda è una pratica SCIA, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, seguita da una pratica SCAGI, ovvero Segnalazione Certificata di Agibilità.

Il costo per tali attività tecniche compreso l'allineamento oggettivo catastale della parte di immobile da completare, si stima forfettariamente in euro 12.000.

Tale importo viene detratto dal valore base d'asta del bene.

## **A.9 PROVENIENZA**

### IL FABBRICATO

Alla \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_  
fabbricato è pervenuto da B \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ cf \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_  
, in forza dell'atto notarile stipulato dal dott. Massimo Giordano, in data \_\_\_\_\_  
, nella sezione denominata "PRIMA  
COMPRAVENDITA".

Al sig.ri \_\_\_\_\_ l'intero immobile era pervenuto *per accessione*,  
ovvero per averlo costruito su suolo acquistato dai \_\_\_\_\_  
per atto del notaio D \_\_\_\_\_

### IL SUOLO (P.LLA 611)

Alla \_\_\_\_\_  
suolo contiguo al fabbricato identificato dalla particella 611 del foglio 17 del NCT del comune  
di Grottaminarda è pervenuto da \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_  
, in forza dell'atto notarile stipulato dal dott. Massimo Giordano, in data \_\_\_\_\_  
nella sezione denominata "SECONDA  
COMPRAVENDITA".

Al sig.ri \_\_\_\_\_ il suolo è pervenuto per avvenuta usucapione, non  
accertata giudizialmente.

*La recente giurisprudenza ritiene non nullo un contratto di compravendita in cui viene trasferito il diritto di proprietà di un immobile sul quale il venditore abbia esercitato il possesso per un tempo sufficiente al compimento dell'usucapione, sebbene l'acquisto della proprietà da parte sua non sia stato giudizialmente accertato in contraddittorio con il precedente proprietario.*

#### **A.10 STIMA DEL BENE**

Da indagini in loco ed in rete, lo scrivente ha rilevato la mancanza di attendibili dati di riferimento da utilizzare per la comparazione diretta con immobili simili destinati ad attività mista, terziaria e residenziale.

Pertanto, non può essere utilizzato l'usuale procedimento estimativo sintetico comparativo (MCA).

Lo scrivente decide di pervenire alla determinazione del valore venale del bene applicando il procedimento del "**METODO DEL COSTO**", denominato negli Standard Valutativi Internazionali del "Cost Approach".

Il metodo del "Cost Approach" è basato sulla stima del valore di mercato del terreno edificato più il costo di ricostruzione dell'edificio, deprezzato in considerazione dello stato d'uso.

Per la stima del terreno edificato, applica il procedimento del confronto indiretto, basato sul rapporto tra il valore del terreno edificato e il valore dell'immobile.

Il costo di ricostruzione del complesso immobiliare rappresenta la somma delle spese che un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un equivalente fabbricato attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato luogo e ad una data metodologia costruttiva.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali ecc.), compreso il profitto che si suppone entri nel processo di edificazione.

Al costo derivato va applicato il deprezzamento, inteso come processo di progressiva perdita di valore economico in termini reali di una costruzione a seguito del deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e all'obsolescenza esterna.

#### **ALGORITMO DI CALCOLO**

L'algoritmo di calcolo che viene utilizzato per addivenire al valore venale del complesso immobiliare è il seguente:

$$V_m = C_c + V_a + O_p + (O_{u1} + O_{u2}) + S_p + S_e + (O_{fa} + O_{fc}) + P$$



Essendo:

Vm Valore di mercato dell'immobile

Cc Costo di costruzione

Va Valore di mercato dell'area

Op Onorario professionale

Ou1 Oneri di urbanizzazione

Ou2 Contributo sul costo di costruzione

Sp Spese generali

Se Costo sistemazioni esterne

Ofa Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi dell'area

Ofc Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi di costruzione

P Profitto dell'imprenditore promotore

#### (CC) COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione è rappresentato dall'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali e profitto dell'appaltatore) occorrente per realizzare l'opera finita.

La stima del costo di costruzione è eseguita in modo sintetico per confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili, della medesima tipologia.

Lo scrivente ha esaminato il Prezziario delle Tipologie Edilizie edito dall'ACEN – Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli, pubblicato nell'anno 2020.

Il prezziario preso in esame determina il costo delle opere analizzando l'intervento in base alla tipologia edilizia da realizzare.

Trattasi di disamine di lavori eseguiti in "cantieri tipo", con normali difficoltà di esecuzione deducendo i prezzi da progetti realizzati all'interno della Regione Campania computati secondo il Prezziario dei Lavori Pubblici.

Gli importi indicati nel tariffario comprendono le spese generali e utili delle imprese, escludono il costo del terreno, gli oneri professionali, gli oneri di urbanizzazione, gli oneri di allacciamento, oltre che le sistemazioni esterne delle aree di impianto.

La scheda di progetto codice B.09.NC.01 relativa alla tipologia "Edilizia residenziale pubblica" indica un costo unitario di **1.102,23 euro/mq.**

La scheda di progetto codice L.28.NC.07 relativa alla tipologia "Edilizia industriale" indica un costo unitario di **510,28 euro/mq.**

Il costo unitario deve essere corretto al caso di specie per:

- aggiornamento del costo di costruzione con gli indici ISTAT;
- detrazione delle spese generali ed utile impresa.

L'indice ISTAT per la costruzione di un fabbricato residenziale del mese di gennaio dell'anno 2020 è 95,90, l'indice al luglio 2024 è 114,2, ciò comporta un incremento del costo del 19 %.

L'indice ISTAT per la costruzione di un capannone industriale del mese di gennaio dell'anno 2020 è 92,00, l'indice al luglio 2024 è 112,3, ciò comporta un incremento del costo del 21,95%.

Vengono detratti i costi per le spese generali e l'utile dell'impresa (26,50%), costi compresi nella valutazione dedotta dal prezzario ACEN, aggiunti con calcolo puntuale nell'algoritmo di calcolo del valore dell'immobile.

Nelle schede di progetto predette vengono indicate anche le percentuali di incidenza delle singole lavorazioni che determinano il costo finale.

Al fine di stimare il costo della parte d'opera incompleta viene effettuato il calcolo percentuale dell'incidenza delle lavorazioni non eseguite.

Nel caso del fabbricato residenziale la percentuale delle lavorazioni non eseguite ammonta al 57,60%, nel caso del fabbricato industriale ammonta al 35,89 %.

Determinazione Costo di Costruzione		Residenziale - In costruzione	
	Piano primo (intero) - piano secondo (parte) - sottotetto (intero)	sub	4-5-7-8
a	Costo unitario da prezzario Acen 2020		1.102,23 €
b	Detrazione lavori non eseguiti	57,60%	634,88 €
c	Costo di costruzione al netto delle lavorazioni non eseguite	(a-b)	467,35 €
d	Aggiornamento indice ISTAT al luglio 2024	19,00%	88,80 €
e	Costo di costruzione aggiornato al luglio 2024	(c+d)	556,14 €
f	Detrazione spese generali e utile impresa	26,50%	147,38 €
g	Costo di costruzione al netto di spese generali e utile impresa	(e-f)	<b>408,76 €</b>

Determinazione Costo di Costruzione		Residenziale - Agibile	
	Piano secondo (parte)	sub	6
a	Costo unitario da prezzario Acen 2020		1.102,23 €
b	Aggiornamento indice ISTAT al luglio 2024	19,00%	209,42 €
c	Costo di costruzione aggiornato al luglio 2024	(a+b)	1.311,65 €
d	Detrazione spese generali e utile impresa	26,50%	347,59 €
e	Costo di costruzione al netto di spese generali e utile impresa	(c-e)	<b>964,07 €</b>

<b>Determinazione Costo di Costruzione</b>		<b>Terziaria - Agibile</b>	
	Piano terra (intero)	sub	3
a	Costo unitario da prezzario Acen 2020		510,28 €
b	Aggiornamento indice ISTAT al luglio 2024	21,95%	112,01 €
c	Costo di costruzione aggiornato al luglio 2024	(a+b)	622,29 €
d	Detrazione spese generali e utile impresa	26,50%	164,91 €
e	Costo di costruzione al netto di spese generali e utile impresa	(c-d)	<b>457,38 €</b>

<b>Determinazione Costo di Costruzione</b>		<b>Terziaria - In costruzione</b>	
	Piano seminterrato (intero)	sub	9
a	Costo unitario da prezzario Acen 2020		510,28 €
b	Detrazione lavori non eseguiti	35,89%	183,14 €
c	Costo di costruzione al netto delle lavorazioni non eseguite	(a-b)	327,14 €
d	Aggiornamento indice ISTAT al luglio 2024	21,95%	71,81 €
e	Costo di costruzione aggiornato al luglio 2024	(c+d)	398,95 €
f	Detrazione spese generali e utile impresa	26,50%	105,72 €
g	Costo di costruzione al netto di spese generali e utile impresa	(e-f)	<b>293,23 €</b>

In conclusione, i costi di costruzione sono determinati per la parte di immobile a destinazione residenziale finito in euro 964,07/mq , per la parte di immobile a destinazione residenziale in fase di costruzione in euro 408,767/mq , per la parte di immobile a destinazione terziaria finito in euro 457,38/mq , per la parte di immobile a destinazione terziaria in fase di costruzione in euro 293,23/mq .

#### (VA) VALORE DELL'AREA

Il valore dell'area edificata è stimato individuando il rapporto di complementarità tra il valore del costruito ed il valore del suolo con l'utilizzo dell'indice di incidenza area (i.a.).

La comune dottrina estimativa individua i valori percentuali di i.a. fra il 15% e il 70% del valore del costruito.

Valore che cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione di un fabbricato è più elevata, in quanto maggiore è il contributo dato dalla localizzazione al valore complessivo dell'immobile.

La variazione dei valori percentuali sopra riportata trova conferma nelle tabelle pubblicate periodicamente dalla rivista "Consulente Immobiliare", dove i maggiori valori di i.a. si ritrovano nei centri storici dei comuni di Milano, Roma e Venezia.

Nel caso in esame bisogna considerare che trattasi di comune di provincia e collocato in posizione semiperiferica.

Pertanto, si opta per l'adozione della percentuale di i.a. medio bassa, pari al 20 %.

Va precisato, come da istruzioni di utilizzo dei dati riportati nella rivista citata, che le percentuali di incidenza del valore dell'area sulle quotazioni di mercato, rappresentano la parte della quotazione che è attribuibile al costo di acquisto dell'area, oltre che degli oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento del permesso di costruire, nonché degli oneri finanziari sul costo iniziale dell'area, dalla data di acquisto a quella di ultimazione della costruzione, nonché l'utile proporzionale del costruttore-venditore.

Per ottenere l'incidenza dell'area nuda, al netto dei costi sopra elencati, bisogna moltiplicare il valore di i.a. individuato per il coefficiente riduttivo teorico pari a 0,65.

Nel nostro caso, avendo assunto il valore di incidenza dell'area pari al 20%, il valore di i.a. nuda è pari al  $20\% \times 0,65 = 13,00\%$

Determinato il valore di i.a. da applicare al nostro calcolo, è possibile determinare il valore dell'area edificata come rapporto di complementarità (c) dell'edificato utilizzando la seguente procedura di calcolo:

$$(1) Va = Vm \times i.a.$$

essendo:

$$Vm = Va + Cc$$

sostituito nell'equazione (1), si ottiene:

$$Va = Cc \times i.a. / (1 - i.a.), \text{ quindi}$$

$$(2) Va = Cc \times c$$

essendo c (rapporto di complementarità):

$$c = i.a. / (1 - i.a.)$$

Nel nostro caso :

$$c = 0,130 / (1 - 0,130) = 0,149$$

Nel calcolo vengono considerati i soli quattro livelli fuori terra, per cui il valore di incidenza suolo è pari a 0,149/4.

#### (OP) ONORARIO PROFESSIONALE

In relazione alle peculiarità dell'immobile ed alle sue caratteristiche l'onorario professionale è quantificato nella misura del 6% del costo tecnico di costruzione (CC).

Comprendendo in questa voce tutte le attività professionali necessarie alla realizzazione

dell'opera (studio urbanistico, pareri enti di tutela, progettazione architettonica, progettazione strutturale, progettazione impiantistica, direzione dei lavori, collaudo etc....)

$$O_p = 6\% \text{ di } C_c$$

#### (OU1 + OU2) ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONCESSIONE

L'incidenza forfettaria è pari al 5% del costo di costruzione.

$$(O_{u1} + O_{u2}) = 5\% \text{ di } C_c$$

#### (SP) SPESE GENERALI

Con tale voce si intende la gestione manageriale dell'operazione consistente nelle spese che la società di promozione sosterrà per la realizzazione dell'opera (piano di fattibilità intervento, ricerche di mercato, rapporti con la pubblica amministrazione etc..).

Le spese generali sono fissate nella misura complessiva del 2% del valore dell'area più il costo di costruzione.

$$S_p = (V_a + C_c) \times 2\%$$

#### (SE) SISTEMAZIONI ESTERNE

Il costo delle sistemazioni esterne è quantificato pari al 6% del costo complessivo di costruzione.

$$S_e = C_c \times 6\%$$

#### (OFA + OFC) ONERI FINANZIARI

Per quanto riguarda gli oneri finanziari sull'acquisto dell'area (O<sub>fa</sub>) viene adottato il saggio di rendimento dei titoli pubblici pari al 3% applicato per un periodo di 3 anni (coerente con le dimensioni dell'opera).

$$O_{fa} = V_a \times (q^n - 1)$$

Dove:

(V<sub>a</sub>) è il valore dell'area

(q) corrisponde ad (1 + i)

(i) percentuale saggio di rendimento

(n) è il periodo

Relativamente agli oneri finanziari sul costo di costruzione (O<sub>fc</sub>), ipotizzando sempre tre anni per la realizzazione del complesso immobiliare, è applicato lo stesso saggio di interesse utilizzato per l'acquisto del suolo, pari al 3%.

Avendo assunto una durata di 3 anni il maggior costo si ipotizza concentrato alla fine del secondo anno e quindi generante interessi passivi per i successivi 12 mesi al 3%.

Il conteggio degli oneri finanziari è eseguito con la seguente formula:

$Ofc = Cc \times (qn-1)$ , dove:

(Cc) rappresenta il capitale impiegato (valore del costruito)

(q) corrisponde ad  $(1+i)$

(i) percentuale saggio di rendimento

(n) è il periodo

#### (P) PROFITTO DELL'IMPRENDITORE PROMOTORE

È il profitto di mercato che l'imprenditore si aspetta di ottenere dall'operazione finanziaria, è determinato tenendo conto che il tasso annuo di profitto sperato dovrà quanto meno essere pari al corrispondente tasso ufficiale di capitali impiegati in investimenti privi di rischio.

È congruo applicare il tasso del 15% al costo pieno di produzione (valore dell'area più costo di costruzione e spese generali).

$P = (Va + Sp + Cc + Se) \times 15\%$

IMMOBILE DESTINAZIONE RESIDENZIALE - IN COSTRUZIONE					
	descrizione	formula	euro	mq	euro
Cc	costo di costruzione	costo unitario x sup. ragg.	408,76 €	<b>622</b>	254.251,06
Va	valore area	$Cc \times c$ ; con $c = 0,149/4$			9.470,85
Op	onorari professionali	6% di Cc			15.255,06
Ou1+Ou2	oneri di urbanizzazione e costruzione	5% di Cc			12.712,55
Sp	spese generali	2% di $(Va + Cc)$			5.274,44
Se	costo sistemazioni esterne	6% di Cc			15.255,06
Ofa	oneri finanziari area	3% di Va per 3 anni = 9,2%			871,32
Ofc	oneri finanziari costruzione	3% di Cc per 1 anno = 3%			7.627,53
P	profitto dell'imprenditore promotore	15% di $(Va + Sp + Cc + Se)$			42.637,71
<b>Algoritmo</b>	<b><math>Vm = Cc + (Vae + Vap) + Op + (Ou1 + Ou2) + Sp - Se + (Ofa + Ofc) + P</math></b>				<b>363.355,59</b>

IMMOBILE DESTINAZIONE RESIDENZIALE - AGIBILE					
	descrizione	formula	euro	mq	euro
Cc	costo di costruzione	costo unitario x sup. ragg.	964,07 €	<b>200</b>	192.813,09
Va	valore area	$Cc \times c$ ; con $c = 0,149/4$			7.182,29
Op	onorari professionali	6% di Cc			11.568,79
Ou1+Ou2	oneri di urbanizzazione e costruzione	5% di Cc			9.640,65
Sp	spese generali	2% di $(Va + Cc)$			3.999,91
Se	costo sistemazioni esterne	6% di Cc			11.568,79
Ofa	oneri finanziari area	3% di Va per 3 anni = 9,2%			660,77
Ofc	oneri finanziari costruzione	3% di Cc per 1 anno = 3%			5.784,39
P	profitto dell'imprenditore promotore	15% di $(Va + Sp + Cc + Se)$			32.334,61
<b>Algoritmo</b>	<b><math>Vm = Cc + (Vae + Vap) + Op + (Ou1 + Ou2) + Sp - Se + (Ofa + Ofc) + P</math></b>				<b>275.553,29</b>

IMMOBILE DESTINAZIONE TERZIARIA - AGIBILE					
	descrizione	formula	euro	mq	euro
Cc	costo di costruzione	costo unitario x sup. ragg.	457,38 €	<b>340</b>	155.509,39
Va	valore area	$Cc \times c ; \text{ con } c = 0,149/4$			5.792,72
Op	onorari professionali	6% di Cc			9.330,56
Ou1+Ou2	oneri di urbanizzazione e costruzione	5% di Cc			7.775,47
Sp	spese generali	2% di (Va+Cc)			3.226,04
Se	costo sistemazioni esterne	6% di Cc			9.330,56
Ofa	oneri finanziari area	3% di Va per 3 anni= 9,2%			532,93
Ofc	oneri finanziari costruzione	3% di Cc per 1 anno= 3%			4.665,28
P	profitto dell'imprenditore promotore	15% di (Va+Sp+Cc+Se)			26.078,81
<b>Algoritmo</b>	<b><math>Vm = Cc + (Vae + Vap) + Op + (Ou1 + Ou2) + Sp - Se + (Ofa + Ofc) + P</math></b>				<b>222.241,77</b>

IMMOBILE DESTINAZIONE TERZIARIA - IN COSTRUZIONE					
	descrizione	formula	euro	mq	euro
Cc	costo di costruzione	costo unitario x sup. ragg.	293,23 €	<b>101</b>	29.615,89
Va	valore area	$Cc \times c ; \text{ con } c = 0,149/4$			1.103,19
Op	onorari professionali	6% di Cc			1.776,95
Ou1+Ou2	oneri di urbanizzazione e costruzione	5% di Cc			1.480,79
Sp	spese generali	2% di (Va+Cc)			614,38
Se	costo sistemazioni esterne	6% di Cc			1.776,95
Ofa	oneri finanziari area	3% di Va per 3 anni= 9,2%			101,49
Ofc	oneri finanziari costruzione	3% di Cc per 1 anno= 3%			888,48
P	profitto dell'imprenditore promotore	15% di (Va+Sp+Cc+Se)			4.966,56
<b>Algoritmo</b>	<b><math>Vm = Cc + (Vae + Vap) + Op + (Ou1 + Ou2) + Sp - Se + (Ofa + Ofc) + P</math></b>				<b>42.324,70</b>

Valore totale "al nuovo" lotto A	
DESCRIZIONE	VALORE
IMMOBILE DESTINAZIONE ABITATIVA - IN COSTRUZIONE	363.355,59 €
IMMOBILE DESTINAZIONE ABITATIVA - AGIBILE	275.553,29 €
IMMOBILE DESTINAZIONE TERZIARIA - AGIBILE	222.241,77 €
IMMOBILE DESTINAZIONE TERZIARIA - IN COSTRUZIONE	42.324,70 €
<b>TOTALE</b>	<b>903.475,35 €</b>

Il Valore totale del lotto A, valutato al nuovo ed al lordo delle detrazioni, è pari ad euro 903.475,35.

### DETRAZIONI

Il Valore di Mercato dell'immobile è ottenuto operando le detrazioni per tener conto:

- ✓ della condizione di vetustà dell'immobile;
- ✓ del perfezionamento urbanistico;
- ✓ della rimozione dei materiali di risulta;
- ✓ della riduzione per la vendita in ambito giudiziario.

### CONDIZIONE DI VETUSTÀ DELL'IMMOBILE

Il coefficiente di vetustà è dato dal rapporto fra l'età e la durata complessiva del fabbricato.

Deve tenere conto dell'epoca di costruzione e dello stato di manutenzione dell'immobile.

Circa l'età del fabbricato trattasi di immobile ultimato alla fine degli anni '70 del secolo scorso. Pertanto, trattasi di fabbricato di circa 45 anni di vita d'uso.

Le tabelle comunemente utilizzate nell'estimo per il calcolo del coefficiente di vetustà indicano per un immobile di 45 anni di vita un coefficiente di vetustà pari a 0,70.

### MATERIALI IN DEPOSITO

Nello stabile, soprattutto nel deposito al piano seminterrato, oltre che nelle unità immobiliari in costruzione del primo e secondo livello di piano sono stati lasciati in deposito materiali di risulta e/o di scarto di vario genere, prevalentemente pneumatici di auto.

Vi è, inoltre, al piano sottotetto una canna fumaria in cemento amianto (Eternit).

È necessario prevedere una procedura di smaltimento speciale per la dismissione e il trasporto a rifiuto dei materiali presenti nell'immobile.

Gli oneri di discarica vengono stimati forfettariamente in euro 18.000 e detratti dal valore di stima del compendio immobiliare.



CERCHIONI DI AUTO E MATERIALI VARI



ARREDI DISMESSI



PNEUMATICI



AMIANTO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

MATERIALI VARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

MATERIALI VARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®PERFEZIONAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

L'immobile necessita di interventi di completamento, le cui spese tecniche sono forfettariamente stimate in euro 12.000.

RIDUZIONE PER VENDITA IN AMBITO GIUDIZIARIO

L'importo ottenuto viene detratto di un ulteriore 10% per rendere appetibile e competitivo l'acquisto dell'immobile in sede di vendita forzata in confronto all'acquisto nel libero mercato.

a	Valore lotto A al nuovo	<b>903.475,35 €</b>
	<b>Detrazioni</b>	
b	Stato di conservazione (coeff. di vetustà 0,70)	271.042,61 €
c	Perfezionamento urbanistico (SCIA- Agibilità)	12.000,00 €
d	Rimozione rifiuti speciali	18.000,00 €
e	Totale al netto delle detrazioni (a-b-c-d)	602.432,75 €
f	Riduzione vendita ambito giudiziario (10% di e)	60.243,27 €
	<b>Totale valore base d'asta lotto A (e-f)</b>	<b>542.189,47 €</b>

**IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO A, IN C.T., E' DI EURO 542.000  
CINQUECENTOQUARANTADUEMILA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO B  
TERRENO  
LOCALITA' TREMOLIZZI GROTTAMINARDA (AV)**

**B.1 DIRITTO REALE**

Il diritto reale è la piena proprietà del bene.

Alla 'appezzamento di terreno

è pervenuto in forza dell'atto notarile stipulato dal dott. Massimo Giordano,

**B.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di lotto di terreno sito in Grottaminarda, in provincia di Avellino.

Il lotto di terreno è sito in località Tremolizzi.

La località Tremolizzi è posta in posizione periferica del comune.

Per l'individuazione dell'appezzamento di terreno costituente il lotto B si riporta l'estratto della mappa catastale elaborata dalla SOGEL e la foto satellitare reperita sul web.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



FOTO SATELLITARE

Trattasi di appezzamento di terreno di estensione pari a 2.080 mq.

È terreno pianeggiante che si presenta in buono stato di conservazione.

Non sono praticate colture.

ASTE  
GIUDIZIARIE



STRADA VICINALE

ASTE  
GIUDIZIARIE



LOTTO B

ASTE  
GIUDIZIARIE



LOTTO B

ASTE  
GIUDIZIARIE



LOTTO B

ASTE  
GIUDIZIARIE



FOSSO DI SCOLO CONFINE EST

ASTE  
GIUDIZIARIE



FOSSO DI SCOLO CONFINE EST

### B.3 CONFINI

Il lotto di terreno (p.la 249) confina a Nord con strada vicinale, ad Est con particella 250 (fosso di scolo), a Sud con strada comunale, ad Ovest con particella 120.



#### **B.4 DATI CATASTALI**

L'appezzamento di terreno è identificato al NCT di Grottamina al foglio 20, p.la 249, qualità seminativo arborato di classe 3, are 20 ca 80 R.D. € 6,45 e R.A. € 8,59.

#### **B.5 SUPERFICIE COMMERCIALE**

Sviluppa una superficie di 2.080 mq.

#### **B.6 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'appezzamento di terreno è libero.

#### **B.7 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non ricorre.

#### **B.8 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**

##### ZONIZZAZIONE URBANISTICA

Il Piano Urbanistico Comunale PUC approvato dalla Giunta Municipale con Delibera n. 453 del 12/12/2019 classifica l'area identificata dalla p.la 249 del foglio 20 del NCT di Grottamina in zona C1 – "Integrazione prevalentemente artigianale e terziaria nel contesto marginale".

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è allegato al titolo di acquisto del bene (Atto Giordano del 2023), è datato 30/03/2023, con validità fino al 30/03/2024.

Le consultazioni effettuate dallo scrivente presso l'ufficio urbanistica del comune di Grottaminarda hanno confermato la stessa classificazione.

All'atto del trasferimento del bene sarà necessario richiedere nuovo CDU.

### **B.9 PROVENIENZA**

Alla società “ \_\_\_\_\_ ”, \_\_\_\_\_, il suolo contiguo al fabbricato identificato dalla particella 611 del foglio 17 del NCT del comune di Grottaminarda è pervenuto da \_\_\_\_\_ V) il 6 maggio 1933 \_\_\_\_\_, in forza dell'atto notarile stipulato dal dott. Massimo Giordano, i

Al sig. \_\_\_\_\_ il suolo è pervenuto per acquisto fattone in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto ricevuto dal notaio De Feo di Mirabella Eclano i \_\_\_\_\_ e trascritto in

Avellino

### **B.10 STIMA DEL BENE**

In considerazione di una vivace offerta di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, proposti in vendita da primarie agenzie immobiliari, si sceglie di adottare il metodo del **CONFRONTO DI MERCATO**.

Metodo denominato con l'acronimo MCA (*Market Comparison Approach*) dagli International Valuation Standards (IVS), standardizzazione dei migliori metodi e tecniche estimative.

Il MCA è un procedimento che consiste nella comparazione dell'immobile da valutare con almeno tre immobili simili (detti comparabili) all'immobile da stimare (detto soggetto), prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Il procedimento si fonda sulla considerazione che il mercato fisserà il prezzo per l'immobile soggetto allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Il sistema di stima si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra gli immobili comparabili e l'immobile soggetto è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

Il MCA si articola nelle fasi seguenti:

- analisi del mercato per la rilevazione di immobili appartenenti allo stesso segmento dell'immobile da stimare (comparabili);
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;
- analisi dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

#### ANALISI DEL MERCATO

Dall'esame del mercato immobiliare sono stati estratti tre immobili utilizzati come comparabili.

I comparabili sono estratti dagli annunci immobiliari pubblicati sul sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), verificando i dati riportati con le fotografie ed eventualmente con i grafici allegati all'annuncio.

I suoli scelti sono tutti siti in Grottaminarda, nella stessa zona o in zone immediatamente limitrofe al suolo in essere.

Le caratteristiche quindi che si sceglie di utilizzare nella comparazione sono:

- C1 la superficie;
- C2 la posizione;
- C3 l'accesso;
- C4 la presenza di servizi.

TABELLA DEI COMPARABILI

Dall'esame delle caratteristiche viene compilata la tabella dei comparabili, ove vengono riportati i prezzi richiesti, le caratteristiche degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile da valutare (soggetto).

COMPARABILI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
fonte dato	<a href="http://www.immobiliare.it">www.immobiliare.it</a>	<a href="http://www.immobiliare.it">www.immobiliare.it</a>	<a href="http://www.immobiliare.it">www.immobiliare.it</a>	
agenzia immobiliare	Elite	Sifin	privato	
comune	Grottaminarda	Grottaminarda	Grottaminarda	Grottaminarda
via	Centro	contrada filette	località tremolizzi	località tremolizzi
data annuncio	16/12/2023	17/04/2024	30/09/2024	
prezzo richiesto	€ 100.000	€ 16.500	€ 75.000	
C1 - superficie	3.600,00	1.270,00	1.800,00	2.080,00
C2 - posizione	centro	periferia	periferia	periferia
C3 - accesso da strada principale	no	no	si	si
C4 - servizi	si	no	si	si

TABELLA DEI DATI E DEGLI ADJUSTMENT PERCENTAGE

Il prezzo richiesto, pubblicato dall'agenzia immobiliare, viene ridotto del 10%, presumendo che tale possa essere la decurtazione operata in fase di trattativa di vendita.

Le caratteristiche di confronto vengono assegnate in termini di valore per le superfici commerciali (C1), ed in termini percentuali (*adjustment percentage*) per le altre caratteristiche (C2, C3, C4).

Alla caratteristica C2, posizione, si assegna una decurtazione del 30% se il terreno è in località periferica.

Alla caratteristica C3, accesso da strada principale o secondaria, si assegna una decurtazione del 30% se il terreno ha accesso da strada secondaria.

Alla caratteristica C4, servizi (in termini di acqua, elettricità, comodo rurale etc...), si assegna una decurtazione del 30% se il suolo ne è sprovvisto.

DATI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
data	16/12/2023	17/04/2024	30/09/2024	
prezzo richiesto	€ 100.000	€ 16.500	€ 75.000	
prezzo assegnato	€ 90.000	€ 14.850	€ 67.500	
C1 - superficie	3.600,00	1.270,00	1.800,00	2.080,00
C2 - posizione	100%	70%	70%	70%
C3 - accesso da strada principale	70%	70%	100%	100%
C4 - servizi	100%	70%	100%	70%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Dal rapporto fra il prezzo di mercato e l'incidenza della singola caratteristica si ottiene il prezzo marginale della caratteristica immobiliare.

Tale cifra esprime l'incidenza del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

PREZZI MARGINALI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
C1 - superficie	€ 25	€ 12	€ 38
C2 - posizione	€ 90.000	€ 21.214	€ 96.429
C3 - accesso da stada principale	€ 128.571	€ 21.214	€ 67.500
C4 - servizi	€ 90.000	€ 21.214	€ 67.500

### TABELLA DI VALUTAZIONE

Calcolati i prezzi marginali si opera l'aggiustamento.

L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

L'aggiustamento è pari alla differenza tra l'ammontare delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella di valutazione è riportato il calcolo del corrispondente aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto. Il valore di mercato, derivante dalla tabella di valutazione, raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare corrispondente alla comparazione con l'immobile di confronto.

VALUTAZIONE	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
data	16/12/2023	17/04/2024	30/09/2024
prezzo assegnato	€ 90.000	€ 14.850	€ 67.500
C1 - superficie	-€ 38.000	€ 9.471	€ 10.500
C2 - posizione	-€ 27.000	€ 0	€ 0
C3 - accesso da stada principale	€ 38.571	€ 6.364	€ 0
C4 - servizi	-€ 27.000	€ 0	-€ 20.250
Valore di mercato	€ 36.571	€ 30.686	€ 57.750
Valore al mq	€ 18	€ 15	€ 28

### SINTESI VALUTATIVA

Dall'analisi della tabella di valutazione si deduce che l'immobile (suolo) soggetto ha un valore unitario medio al metro quadrato di euro 20,00.

	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	Valori medi
Forbice MCA	€ 18	€ 15	€ 28	<b>€ 20</b>

Lo scrivente sceglie di adottare il valore medio unitario (Vu) 20,00 euro/mq.

La superficie del suolo (Sc) è pari a 2.080 mq.

Il cespite oggetto di stima ha un valore di mercato (Vm) di euro 41.669, calcolato applicando

la formula:  $Vm = Vu \times Sc$

VU (EURO/MQ)	SC SUPERFICIE (mq)	VALORE IMMOBILE
€ 20	2.080,00	<b>€ 41.669</b>

**DETRAZIONI****RIDUZIONE PER VENDITA IN AMBITO GIUDIZIARIO**

L'importo ottenuto viene detratto del 10% per rendere appetibile e competitivo l'acquisto dell'immobile in sede di vendita forzata in confronto all'acquisto nel libero mercato.

a	Valore lotto B	<b>41.668,99 €</b>
	<b>Detrazioni</b>	
b	Riduzione vendita ambito giudiziario (10% di a)	4.166,90 €
c	<b>Totale valore base d'asta lotto B (a-b)</b>	37.502,09 €
		in c.t. <b>37.500,00 €</b>

**IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO B, IN C.T., È DI EURO 37.500**

**TRENTASETTEMILACINQUECENTO**

Napoli 12/11/2024

L'ES

arch. Nunzio Cioffi

**ALLEGATI**

ALLEGATO 1 TITOLO DI PROPRIETÀ

Atto Giordano del 2023

ALLEGATO 2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Estratto di mappa catastale f 17 p.IIa 611

Estratto di mappa catastale f 20 p.IIa 249

Visura Catastale terreni f 17 p.IIa 874

Visura Catastale terreni f 17 p.IIa 611

Visura Catastale terreni f 20 p.IIa 249

Visura fabbricati f 17 p.IIa 874 sub 3

Visura fabbricati f 17 p.IIa 874 sub 4

Visura fabbricati f 17 p.IIa 874 sub 5

Visura fabbricati f 17 p.IIa 874 sub 6

Visura fabbricati f 17 p.IIa 874 sub 7

Visura fabbricati f 17 p.IIa 874 sub 8

Visura fabbricati f 17 p.IIa 874 sub 9

Elaborato planimetrico f. 17 p.IIa 874

Planimetria f 17 p.IIa 874 sub 3

Planimetria f 17 p.IIa 874 sub 6

Planimetria f 17 p.IIa 874 sub 9

ALLEGATO 3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Licenza Edilizia 221/77

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 10743/86

ALLEGATO 4 RILIEVO GRAFICO

Pianta piano seminterrato

Pianta Piano terra

Pianta piano primo

Pianta piano secondo

Pianta sottotetto

ALLEGATO 5 SCHEDE COMPARABILI

Comparabile n. 1 - 2 - 3

ALLEGATO 6 PREZZIARIO

Estratto Prezziario Tipologie edilizie Acen 2020