COMUNE DI AVELLINO
(Provincia di Avellino)

Compendio immobiliare di proprietà Mastroberardino Mauro Via Fontanelle 42 – Serino (AV)

Procedura di Liquidazione del Patrimonio ex art. 268 ss. D.lgs. n. 14/2019



PERIZIA TECNICA DI STIMA

Committente: **Avv. Antonio Lenzi - Liquidatore**
Data sopralluogo ***Settembre 2023***

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AVELLINO
DOTT ING
ANTONIO CARRATURO
ISCRITTO ALL'ALBO
PROFESSIONALE

IL TECNICO

(Ing. Antonio Carraturo)

Data: Febbraio 2024

STRUTTURA & PIANO engineering

via casale 8, 83100 Avellino
tel/fax 0825.39248
cell: 338.4324556
email: antonio.carraturo@strutturaepiano.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

***

1. CONFERIMENTO INCARICO

Il sottoscritto ing. Antonio Carraturo, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Avellino con il n° 1072, con studio in via Casale n. 8 in Avellino, ha ricevuto incarico dal'avv. Antonio Lenzi nella qualità di Liquidatore nella "Procedura di Liquidazione del Patrimonio ex art. 268 ss. D.lgs. n. 14/2019", di redigere lo stato dei luoghi e quindi la stima di un compendio immobiliare sito in Serino (AV) alla via Fontanelle n. 42, di proprietà del sig [redacted] interessato da procedura di liquidazione del patrimonio ex art. 268 ss. D.lgs. n. 14/2019.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto ing. Antonio Carraturo, in data 18/09/2023, ha eseguito il primo sopralluogo dei beni oggetto interessato da procedura di liquidazione, rilevando gli immobili anche fotograficamente.
Inoltre ha eseguito i seguenti accessi:

<u>Presso l'Agenzia del Territorio e all'Ufficio del Catasto edilizio</u>

- Visure ipo-catastali della particella e visura della planimetria depositata presso il Catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio d'Avellino;

<u>Presso il Comune di Serino</u>

- Richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativamente ai terreni
- Acquisizione delle informazioni urbanistiche

Pertanto, acquisita anche la documentazione in copia fornita dal Liquidatore posso in coscienza relazionare quanto segue.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'INCARICO

Il compendio immobiliare si compone di sette cespiti di cui due appartamenti con relative cantine di pertinenza, un locale sottotetto con piccola corte di pertinenza e quattro porzioni di corte site nella zona retrostante del fabbricato adibite a parcheggio con accesso carrabile da una stradina sterrata. I suddetti immobili sono identificati nel seguente modo.

1. **appartamento mansardato di n° 5 vani ed accessori**, posto al piano secondo con accesso dalla porta a destra di chi sale le scale, con annessa cantina pertinenziale al piano terra, il tutto distinto nel NCEU, al foglio 19 con la **p.lla 290 sub 12**, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,0, superf. lorda mq. 115,00, rendita € 258,23, confinante con via Fontanelle, beni [redacted] corti comuni, con vano scala e immobile sub 13 stessa ditta, salvo altri e più aggiornati confini; **quota di possesso 100%;**
2. **sottotetto al rustico** posto al piano secondo con accesso dalla porta a destra salendo le scale, con corte esclusiva al piano terra, il tutto distinto nel NCEU, al foglio 19 con la **p.lla 290 sub 13**, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 91, superf. lorda mq. 111,00, rendita € 40,42,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

confinante con via Fontanelle, immobile sub 12 stessa ditta, vano scala, corte comune e proprietà [redacted] salvo altri e più aggiornati confini; **quota di possesso 100%;**

3. **appartamento di n° 5 vani ed accessori** posto al piano primo con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, con annessa cantina al piano terra, il tutto distinto nel NCEU, al foglio 19 con la **p.lla 290 sub 11**, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,0, superf. lorda mq. 116,00, rendita € 258,23, confinante con via Fontanelle, immobile sub 10 altra ditta, vano scala corte comune e proprietà [redacted] salvo altri e più aggiornati confini, **quota di possesso 100%;**
4. **porzione di corte**, distinta nel NCEU, al foglio 19 con la **p.lla 491**, Semin. Arborato, classe 2, superficie mq. 88, Reddito Domenicale € 0,68, Reddito Agrario € 0,52, confinante con la stradina distinta nel NCT al foglio 16 con la p.lla 901, nonché con i terreni e le restanti porzioni di corte distinta nel NCT al fg 16 con le p.lle 348, 492, 786, 789, 790, 349 - **quota di possesso 25%;**
5. **porzione di corte**; distinta nel NCEU, al foglio 19 con la **p.lla 786**, Semin. Arborato, classe 2, superficie mq. 118, Reddito Domenicale € 0,91, Reddito Agrario € 0,70, confinante con restante corte individuata nel NCT al foglio 16 con le p.lle 491, 492, 493, 290, 788, 789 - **quota di possesso 50%**;
6. **porzione di corte** distinta nel NCEU, al foglio 19 con la **p.lla 790**, Semin. Arborato, classe 2, superficie mq. 24, Reddito Domenicale € 0,19, Reddito Agrario € 0,14, confinante con restante corte individuata nel NCT al foglio 16 con le p.lle 491, 788, 789 e con immobili distinti al foglio 16 con le p.lle 649 e 349 – **quota di possesso 50%**
7. **porzione di corte** distinta nel NCEU, al foglio 19 con la **p.lla 789**, Semin. Arborato, classe 2, superficie mq. 74, Reddito Domenicale € 0,57, Reddito Agrario € 0,44, confinante con restante corte individuata nel NCT al foglio 16 con le p.lle 491, 786, 788, 790 – **quota di possesso 100%**

4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

4.1 Descrizione dell'edificio condominiale di cui le unità fanno parte

L'edificio condominiale è stato realizzato sul finire degli anni '50 ed ha una forma planimetrica rettangolare con il lato lungo che si affaccia su via Fontanelle e si compone di piano terra adibito a cantine e locali deposito, di piano primo adibito a residenza, di piano secondo mansardato adibito in parte a residenza ed in parte a sottotetto, tutti collegati da un androne e vano scala comuni con accesso dalla via comunale.

Strutturalmente realizzato con muri portanti in tufo e solai di piano in laterocemento. La copertura a falde è realizzata per metà con solaio inclinato finito con pannello lamiera grecata ed isolante termico, e per metà in legno e tegole. La facciata a piano terra su via Fontanelle è in muratura a facciavista, le restanti sono finite con intonaco cementizio tinteggiato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'edificio si completa con la corte retrostante, frazionata in più particelle, che è in parte adibita a parcheggio.









4.2 Descrizione sommaria degli immobili oggetto di perizia

I sette cespiti facenti parte del compendio immobiliare oggetto di perizia anno le seguenti caratteristiche.

1. ***Appartamento mansardato al piano 2 con cantina al piano T - NCEU fg. 16 p.lla 290 sub 12 – quota di possesso 100%***

L'appartamento è ubicato al secondo piano e riceve accesso dalla porta a destra di chi salendo le scale giunge sul relativo pianerottolo. Distributivamente si compone di ingresso-soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio terrazzino e balcone; il cespite è mansardato per cui l'altezza è variabile da m. 3,20 max a m. 1,45 min.

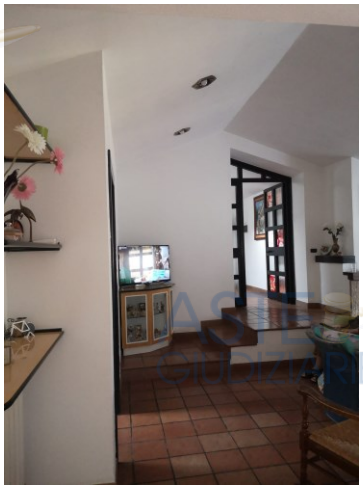
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le finiture sono di tipo civile in discreto stato manutentivo. La copertura è finita con pannello in lamiera grecata accoppiata con strato di coibente. In alcuni punti del soffitto sono presenti delle infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Per le opere ivi realizzate senza le necessarie autorizzazioni amministrative sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria n. 4299 del 24/08/1989 e n. 4376 del 18/12/1989.

Costituisce pertinenza esclusiva una cantina posta al piano terra, sul retro dell'edificio, accessibile dalla corte comune a mezzo di scala esterna. L'immobile pur essendo individuato graficamente sulla piantina catastale, non è diviso da parete dalla cantina adiacente che è pertinenziale al cespite di p.lla 290 sub 11.

Attualmente l'immobile è occupato da proprietario.











Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. ***Sottotetto al rustico al piano 2 con corte esclusiva al piano T - NCEU fg. 16 p.lla 290 sub 13 – quota di possesso 100%***

L'immobile è ubicato al secondo piano e riceve accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale giunge sul relativo pianerottolo. Esso si compone di un unico ambiente privo di finiture ed impianti, con copertura in legno e tegole a vista in precario stato manutentivo. Il cespite è stato di fatto abbandonato da tempo, perché rientra nella verticale fatiscente dell'edificio che è stata oggetto di permesso di costruire per la demolizione e ricostruzione non più portata a termine. L'immobile veniva utilizzato come locale di sgombero ed ancora oggi risulta pieno di vecchi materiali depositati.

Costituisce pertinenza una corte esclusiva al piano terra, sul retro dell'edificio, accessibile dalla corte comune a mezzo di scala esterna.






Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. *Appartamento di 5 vani e accessori al piano 1 con cantina al piano T - NCEU fg. 16 p.lla 290 sub 11 – quota di possesso 100%*

L'immobile riceve accesso dalla porta a sinistra di chi salendo le scale giunge sul relativo pianerottolo e si compone di ingresso-corridoio, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio ed una balconata.

Le finiture sono di tipo civile in cattivo stato manutentivo in quanto l'immobile risulta disabitato dalla metà degli anni '80 a causa della oggettiva inagibilità dei locali dovuta alla presenza di un solaio estremamente flessibile in quanto realizzato ad unica campata (di lunghezza di circa m. 7,50) ovvero senza l'ausilio di appoggi intermedi come invece avviene per l'altra verticale, dove è presente un muro di spina che dimezza la luce del solaio. Sulle pareti interne e sui pavimenti sono evidenti le lesioni orizzontali provocate dalle eccessive vibrazioni del solaio su cui poggiano.

L'immobile rientra nella verticale per la quale era stato rilasciato il permesso di costruire per la demolizione e ricostruzione n. 7591 del 28/04/2004 a cui però non si è dato seguito.

Costituisce pertinenza una cantina posta al piano terra, sul retro dell'edificio, accessibile dalla corte comune a mezzo di scala esterna. L'immobile pur essendo individuato graficamente sulla piantina catastale, non è diviso da parete dalla cantina adiacente che è pertinenziale al cespite di p.lla 290 sub 12. Attualmente l'immobile è libero



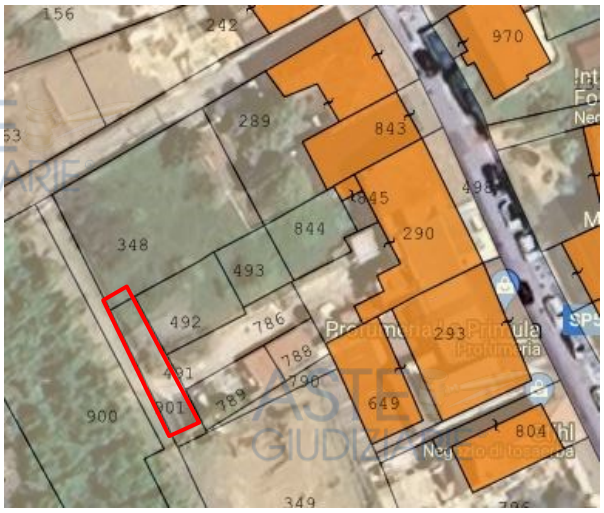


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



4. Corte di mq. 88 – NCT foglio 16 p.lla 491 – quota di possesso 25%

Striscia di terreno di forma rettangolare confinante con la stradina secondaria da cui riceve accesso carrabile e che consente di accedere alle p.lle 786 e 789. La pavimentazione è in parte in cemento ed in parte è a giardino.

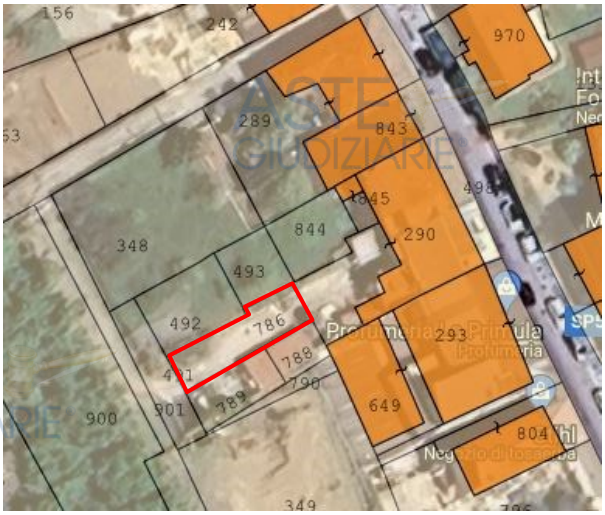




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Corte di mq. 118 – NCT foglio 16 p.lla 786 – quota di possesso 50%

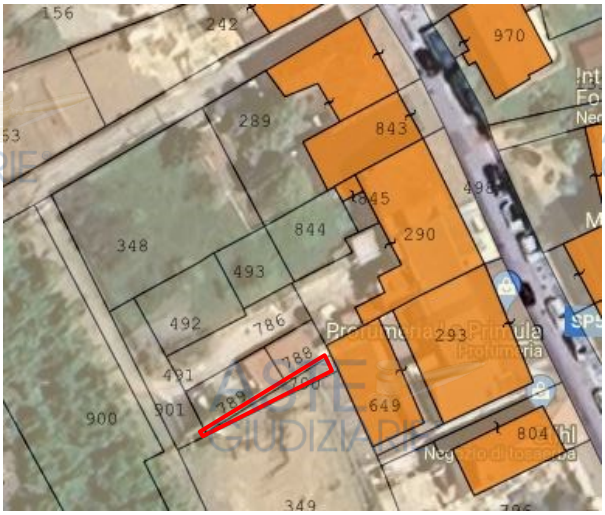
Striscia di terreno di forma rettangolare pavimentata in cemento e utilizzata come area di manovra.





6. Corte di mq. 24 – NCT foglio 16 p.lla 790 - quota di possesso 50%

Striscia di terreno relitto di forma triangolare e privo di pavimentazione

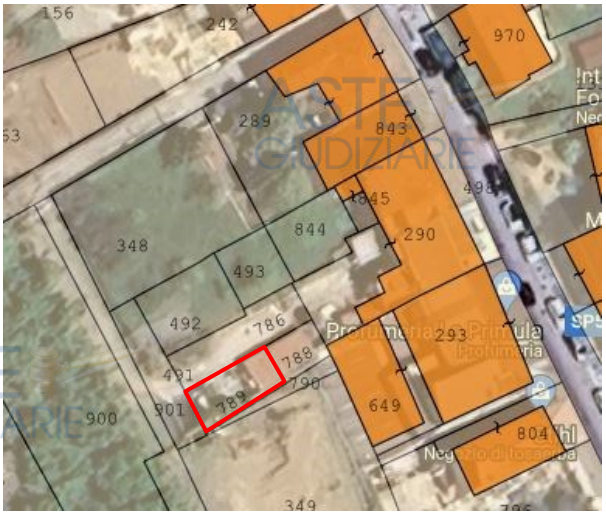




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. Corte di mq. 74 – NCT foglio 16 p.lla 789

Striscia di terreno di forma rettangolare utilizzata come area di parcheggio su cui insiste in parte una tettoia autorizzata con provvedimento del 28/04/1988 prot. 3455. La pavimentazione è in cemento





5. STATO DI POSSESSO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'intero compendio immobiliare è pervenuto al sig. Mauro Mastroberardino in virtù dei seguenti titoli:

1. TRASCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 8552 Registro Generale 11733 Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO Repertorio 40383 del 31/05/2006 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2. TRASCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 8553 Registro Generale 11734 Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO Repertorio 40383 del 31/05/2006 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Le quote di possesso dei singoli cespiti sono le seguenti:

1 Appartamento mansardato al piano 2 con cantina al piano T - NCEU fg. 16 **p.lla 290 sub 12** in ditta [redacted] Diritto di: **Proprieta' per 1/1** in regime di separazione dei beni. L'immobile è occupato dal proprietario

2. Sottotetto al rustico al piano 2 con corte esclusiva al piano T - NCEU fg. 16 **p.lla 290 sub 13** in ditta [redacted] Diritto di: **Proprieta' per 1/1** in regime di separazione dei beni. L'immobile è libero

3. Appartamento di 5 vani e accessori al piano 1 con cantina al piano T - NCEU fg. 16 **p.lla 290 sub 11** in ditta [redacted] Diritto di: **Proprieta' per 1/1** in regime di separazione dei beni. L'immobile è libero

4. Corte di mq. 88 – NCT foglio 16 **p.lla 491** – in ditta [redacted] Diritto di: **Proprieta' per 1/4** in regime di separazione dei beni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. **Corte di mq. 118** – NCT foglio 16 **p.lla 786** – in ditta [redacted] Diritto di: **Proprieta' per 1/2** in regime di separazione dei beni
6. **Corte di mq. 24** – NCT foglio 16 **p.lla 790** – in ditta [redacted] Diritto di: **Proprieta' per 1/2** in regime di separazione dei beni
6. **Corte di mq. 74** – NCT foglio 16 **p.lla 789** – in ditta [redacted] Diritto di: **Proprieta' per 1/1** in regime di separazione dei beni

6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL COMPENDIO IMMOBILIARE

Sull'intero complesso immobiliare insistono i seguenti gravami:

1. ISCRIZIONE del 26/01/2016 - Registro Particolare 69 Registro Generale 1160 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 937/1216 del 22/01/2016
   IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

7. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL COMPENDIO IMMOBILIARE DA CANCELLARE O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

1. ISCRIZIONE del 26/01/2016 - Registro Particolare 69 Registro Generale 1160 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 937/1216 del 22/01/2016
   IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

1. **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

8.1 Estremi dei titoli edilizi

Gli immobili fanno parte di un edificio urbano edificato in epoca antecedente il 1967.

Per l'appartamento in mansarda (p.lla 290 sub 12) è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 4299 del 24/08/1989 e successiva concessione in variante n. 4376 del 18/12/1989.

Su parte della corte di p.lla 789 insiste una tettoia autorizzata con provvedimento del 28/04/1988 prot. 3455.

Per la demolizione e ricostruzione della verticale nord dell'edificio (quella su cui insiste l'appartamento sub 11 e il sottotetto sub 13) il Comune di Serino rilasciò in data 28/04/2004 il permesso di costruire n. 7591 a cui però non si è dato seguito.

Gli immobili di p.lla 290 sub 12, 13, 11 risultano conformi ai titoli abilitativi citati e alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Avellino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.2 Individuazione della zona urbanistica in cui ricadono gli immobili

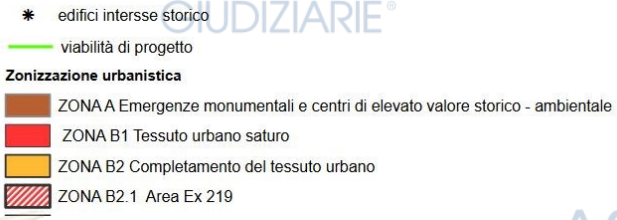
Gli immobili sono ubicati in Serino in Via Fontanelle 42, in zona centrale, ai limiti del centro storico della città, caratterizzata dalla presenza di edifici a due piani con destinazione prevalente a residenza con piani terra destinati ad attività commerciali





Nella zonizzazione del PUC preliminare l'immobile rientra nella "Zona B1 Tessuto urbano saturo" mentre nella zonizzazione del PRG rientra nella zona B. La corte in prevalenza ricade in area agricola.





8.3 Certificazione energetica

Dal fascicolo esistente presso il comune di Serino **non vi è un attestato di qualificazione energetica** ai sensi dell'art. 2 del D.lgs. 311/06 e succ. m.i., **ne la pratica di agibilità del fabbricato.**

La certificazione dovrà essere preparata prima della vendita del bene.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. CONSISTENZA DEI CESPITI

immobile		sup. lorda	rapporto mercantile	superficie commerciale
appartamento e cantina - fg 16, **p.lla 290/11**, p.T-1, possesso 100%	appartamento	108,40	1,00	108,40
	balcone	10,50	0,20	2,10
	cantina	9,20	0,25	2,30
				112,80
appartamento e cantina - fg 16, **p.lla 290/12**, p.T-2, possesso 100%	appartamento	104,70	1,00	104,70
	terrazzo	20,40	0,15	3,06
	balcone	2,40	0,20	0,48
	cantina	9,20	0,25	2,30
				110,54
deposito - fg 16, **p.lla 290/13**, p.2, possesso 100%	deposito	108,40	0,40	43,36
	corte	14,00	0,10	1,40
				44,76

IMMOBILE		sup totale
terreno - fg 16 - **p.lla 789** - possesso 100%	corte	74,00
terreno - fg 16 - **p.lla 786** - possesso 50%	corte	118,00
terreno - fg 16 - **p.lla 790** - possesso 50%	corte	24,00
terreno - fg 16 - **p.lla 491** - possesso 25%	corte	88,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO

10.1 Criterio di stima

Il criterio di stima da utilizzare deriva dallo scopo che ci si prefigge di perseguire ovvero dal tipo di valore ricercato tra quelli esprimibili dal bene. Nel nostro caso si ricerca il più probabile valore di mercato ovvero "il più probabile prezzo di mercato al quale un immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marcheting durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione"1. Tale valore è legato all'andamento spazio-temporale della domanda del particolare bene prodotto nel mercato omogeneo di riferimento.

Preliminarmente, ai fini di una corretta impostazione di calcolo, deve essere valutato se l'utilizzo attuale degli immobili (che consideriamo utilizzo ordinario) costituisca o no il più conveniente e miglior uso possibile dell'immobile, ovvero se l'uso attuale presenta o no il massimo valore di trasformazione o di mercato, tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettabili per l'immobile stesso.

Nello specifico, considerato l'ubicazione, la tipologia immobiliare e il vigente strumento urbanistico, appare evidente che la destinazione degli immobili, nel suo stato attuale, o nello stato trasformato a seguito di interventi di adeguamento (o di ristrutturazione), rimane confinata nell'ambito delle attività residenziali. Pertanto, nel caso specifico, non si intravede una destinazione alternativa che chiaramente consenta di avere un valore di mercato sensibilmente più alto del valore che si ottiene considerando l'utilizzo ordinario.

Assodato, quindi, che la destinazione attuale esprime il massimo valore del cespite, la stima è stata eseguita adottando il metodo di comparazione diretta o stima sintetica che, tra i principali vantaggi, consente l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare, specifico mercato di riferimento.

10.2 Analisi del mercato immobiliare di riferimento

Il mercato immobiliare nazionale è notoriamente in crisi, ormai da un decennio con effetti particolarmente evidenti nelle realtà economiche già di per sé non fiorenti, quale quella avellinese, con riduzione del numero degli immobili compravenduti ancora più elevati e corrispondenti tempi di attesa per la collocazione dei cespiti molto lunghi. Di conseguenza i prezzi di mercato degli immobili hanno subito una decisa contrazione, al fine di favorire una collocazione dei beni in tempi ragionevoli.

[1] Definizione di valore di mercato secondo l'International Valuation Standars (IVS)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10.3 Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare è suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità di classificazione medesima.

Ai fini dell'analisi economico estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti, resta definito rispetto ai seguenti parametri:

<table>
<tr><th>tipologia di parametro
definizione</th><th>Analisi del parametro del segmento di mercato</th></tr>
<tr><td>LOCALIZZAZIONE
Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione</td><td>Unità immobiliare ubicata in zona centrale</td></tr>
<tr><td>TIPO DI CONTRATTO
Indica se si tratta di compravendita, affitti, permuta o altro</td><td>Compravendita</td></tr>
<tr><td>DESTINAZIONE
Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie</td><td>residenziale</td></tr>
<tr><td>TIPOLOGIA IMMOBILIARE
Indica se si tratta di contratti riferiti a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo, del seminuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde …) o in proprietà esclusiva</td><td>appartamenti. Trattasi di mercato dell'usato.</td></tr>
<tr><td>TIPOLOGIA EDILIZIA
Si riferisce alle caratteristiche dell'edificio (edifici multipiano, villette, case coloniche opifici, complessi immobiliari, …)</td><td>Edificio multipiano in muratura di vecchia costruzione.</td></tr>
<tr><td>DIMENSIONE
Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie, grandi</td><td>Unità immobiliare di piccola-media dimensione</td></tr>
<tr><td>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA
Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, dal singolo privato all'impresa</td><td>La domanda è costituita privati.
L'offerta è costituita da privati che disinvestono.</td></tr>
<tr><td>FORME DI MERCATO
Mirano a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.</td><td>Concorrenza monopolistica per ristretto numero di venditori e di compratori.</td></tr>
<tr><td>LIVELLO DI PREZZO O N. DI SCAMBI
E'rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone leasing</td><td>L'immobile si trova al limite del centro storico, in zona omogenea OMI D1 al confine con la zona omogenea B2.

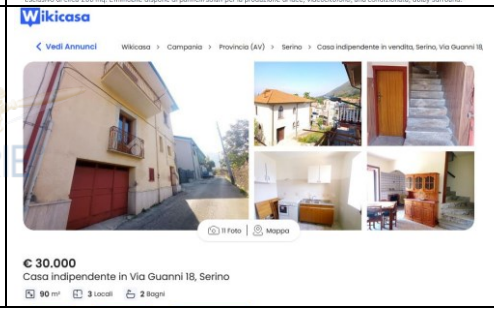
In appresso si riportano le quotazioni del 2° semestre del 2023 per la abitazioni civili ed economiche con stato di conservazione normale
<table>
<tr><th></th><th></th><th>Zona D1</th></tr>
<tr><th>tipologia</th><th>Stato conservativo</th><th>Quotazione min/max (€/mq)</th></tr>
<tr><td>Abitazioni civili</td><td>normale</td><td>590-720</td></tr>
<tr><td>Abitazioni econnomiche</td><td>normale</td><td>490-600</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th></th><th></th><th>Zona B2</th></tr>
<tr><th>tipologia</th><th>Stato conservativo</th><th>Quotazione min/max (€/mq)</th></tr>
<tr><td>Abitazioni civili</td><td>normale</td><td>720-920</td></tr>
<tr><td>Abitazioni econnomiche</td><td>normale</td><td>640-820</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>TIPO DI INTERMEDIAZIONE
Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa</td><td>Agenzie immobiliari.</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre dalla ricerca svolta presso gli operatori del settore si sono rilevati i prezzi di vendita di alcuni immobili siti nella stessa zona con caratteristiche di finitura normali e abitabili (senza effettuazione di lavori)

		agenzia	immobile	prezzo richiesto	superficie	prezzo unitario
1		Tuttoannunci.org	appartamento, 2 locali, mq. 54 - Sala di Serino	€ 40 000,00	54	740,74
2		Tecnocasa	Quadrilocale in Sala di Serino	€ 80 000,00	85	941,18
3		Tecnocasa	Casa semindipendente in Via Fontanelle - Serino	€ 45 000,00	60	750,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4		Tecnocasa	Trilocale in Via Fontanelle - Sala di Serino	€ 100 000,00	100	1000,00
5		Wikicasa	casa indipendente in via Guanni	€ 30 000,00	90	333,33
Totali/Valori Medi				**€ 295 000,00**	**389**	**758,35**

Da cui si evince che il prezzo medio di richiesta è pari a circa € 760 al metro quadro, a cui sottraendo circa il 5% di margine di trattativa ci porta ad un valore medio atteso di vendita di € 720 al metro quadro, pienamente rientrante sia nella rilevazione OMI, relativa alle abitazioni economiche normali, che nella rilevazione di mercato.

10.4 Analisi dei fattori di apprezzamento/deprezzamento

Individuata la fascia di prezzo di riferimento, la scelta dei valori unitari da applicare alla stima è stata fatta sulla base delle seguenti considerazioni relative all'ubicazione e alle caratteristiche intrinseche dei singoli immobili che hanno portato alla determinazione di un valore di mercato deprezzato:

- i cespiti sono ubicati nel comune di Serino in zona centrale dove sono presenti in percentuale maggiore edifici ricostruiti nel post-terremoto con tecniche costruttive antisismiche e che per questo sono collocati sul mercato a prezzi maggiori dei corrispondenti immobili non antisismici (decurtazione del 10%)
- si è considerato che l'edificio non rispetta nessun requisito sul contenimento dei consumi energetici (contrariamente alla maggior parte degli edifici ricostruiti nel post terremoto) (decurtazione del 10%)
- per l'immobile in mansarda (sub 12) si è tenuto conto dello stato d'uso e manutenzione che, come indicato nella descrizione del cespite, è influenzata dalla presenza di infiltrazioni dalla copertura che devono essere eliminate (decurtazione del 10%).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Per gli immobili sub 11 e 13 si è tenuto conto della inagibilità di fatto a causa del solaio molto flessibile (decurtazione del 80%).

10.5 Valutazione

Tanto ciò premesso, il più probabile valore di mercato dei cespiti è il seguente:

immobile		sup. lorda	rapporto mercantile	superficie commerciale	valore unitario sul lordo	deprezzamento per edificio non antisismico 20%	deprezzamento per stato manutentivo parti comuni 10%	deprezzamento per lo stato manutentivo dell'immobile 10%	deprezzamento per inagibilità attuale 85%	valore sul lordo
appartamento e cantina - fg 16, **p.lla 290/11**, p.T-1, possesso 100%	appartamento	108,40	1,00	108,40						
	balcone	10,50	0,20	2,10						
	cantina	9,20	0,25	2,30						
				112,80	**720,00**				**0,15**	**12 182,40**
appartamento e cantina - fg 16, **p.lla 290/12**, p.T-2, possesso 100%	appartamento	104,70	1,00	104,70						
	terrazzo	20,40	0,15	3,06						
	balcone	2,40	0,20	0,48						
	cantina	9,20	0,25	2,30						
				110,54	**720,00**	**0,80**	**0,90**	**0,90**		**51 573,54**
deposito - fg 16, **p.lla 290/13**, p.2, possesso 100%	deposito	108,40	0,40	43,36						
	corte	14,00	0,10	1,40						
				44,76	**720,00**				**0,15**	**4 834,08**
									Totale fabbricato	**68 590,02**

IMMOBILE		sup totale	valore unitario	valore intero immobile	quota di sup di proprietà	valore quota Mastroberardino
terreno - fg 16 - **p.lla 789** - possesso 100%	corte	74,00	50,00	3700,00	**100%**	**3700,00**
terreno - fg 16 - **p.lla 786** - possesso 50%	corte	118,00	25,00	2950,00	**50%**	**1475,00**
terreno - fg 16 **- p.lla 790** - possesso 50%	corte	24,00	25,00	600,00	**50%**	**300,00**
terreno - fg 16 - **p.lla 491** - possesso 25%	corte	88,00	25,00	2200,00	**25%**	**550,00**
					Totale terreni	**6 025,00**

TOTALE CESPITI	**74 615,02**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. CONCLUSIONI

La presente perizia riguarda la stima degli immobili siti in Serino alla Via Fontanelle 42, di proprietà del sig. [redacted] oggetto di procedura di liquidazione del patrimonio ex art. 268 ss. D.lgs. n. 14/2019:

1. appartamento mansardato di 5 vani ed accessori posto al piano secondo con cantina al piano terra;
2. sottotetto al rustico di mq. 91 posto al piano secondo con corte esclusiva al piano terra;
3. appartamento di 5 vani ed accessori posto al piano primo con cantina al piano terra;
4. quota pari al 25% di porzione di corte di mq. 88;
5. quota pari al 50% di porzione di corte di mq. 118;
6. quota pari al 50% di porzione di corte di mq. 24;
7. quota pari al 100% di porzione di corte di mq. 74;

distinti in catasto nel seguente modo:

catasto fabbricati	possesso	foglio	p.lla	sub	cat	classe	cons	rendita	Sup. lorda
app. piano T-2	100%	16	290	12	A2	3	v. 5,0	258,23	115,00
Sott.tto piano 2	100%	16	290	13	C2	3	91	40,42	111,00
app. piano T-1	100%	16	290	11	A2	3	v. 5,0	258,23	116,00

catasto terreni	possesso	foglio	p.lla	qualità	cl.	RD	RA	Sup.
corte	25%	16	491	Semin. Arb.	2	0,68	0,52	88
corte	50%	16	786	Semin. Arb	2	0,91	0,70	118
corte	50%	16	790	Semin. Arb	2	0,19	0,70	24
corte	100%	16	789	Semin. Arb	2	0,57	0,44	74

Per essi è stato determinato il più probabile valore di vendita pari ad € 74.615,02 che tiene conto dello stato di manutenzione ed uso attuali.

Con riserva ulteriori integrazioni e chiarimenti, tanto si doveva per incarico ricevuto.

Avellino lì 29/02/2024

(ing. Antonio CARRATURO)

DOTT ING ANTONIO CARRATURO ISCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALE COL N 1072 ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA AVELLINO

Assunzioni e condizioni limitanti della stima

Le informazioni, ivi comprese le consistenze e i dati catastali, riguardanti immobili oggetto della presente perizia di stima sono state desunte dalla documentazione in copia informe fornita dal cliente, salvo se diversamente specificato.
Le superfici considerate sono quelle lorde (comprensive di muri perimetrali) salvo se diversamente specificato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I valori di stima si intendono al "lavori finiti", ovvero relativi all'immobile completo di finiture ed impianti, salvo se diversamente specificato in caso di stime a SAL.
I valori di stima sono stati determinati alla data di redazione della perizia, in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare a quella data nella zona omogenea di riferimento.

Dichiarazioni liberatorie

La presente perizia di stima dell'immobile è stata redatta dall'ing. Antonio Carraturo con studio in Avellino, Via Casale 35 e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.
I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy D.Lgs.196/2003 ai fini della redazione della perizia.
I dati non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.
La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione è vietato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009