



**ASTE GIUDIZIARIE**  **TRIBUNALE DI NOLA**  
**ASTE GIUDIZIARIE**  **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**  
**N. 107/2023 -**



GIUDICE:  
Dott. Gennaro Beatrice

CURATORE:  
Dott. Giovanni Abete



**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**ASTE GIUDIZIARIE**  **TECNICO INCARICATO:**

arch. Salvatore REA



con studio in Casalnuovo di Napoli (NA) - Via Roma, 150  
telefono: +39 0818420111 - cell: +39 3280346202  
email: arkreas@gmail.com - pec: salvatore.rea@archiworldpec.it



Il sottoscritto C.T.U. arch. Salvatore REA, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Napoli al n. 9731, iscritto nell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Nola al n. 719, con studio in Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via Roma n. 150, in data 16/04/2024 è stato nominato C.T.U. dal Giudice Dott. Gennaro BEATRICE, nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale n.107/2023 del Tribunale di Nola; in data 16.4.2024 ha prestato giuramento, con inizio delle operazioni peritali.

Il termine di deposito dell'elaborato peritale, inizialmente fissato per il 19 giugno 2024, è stato prorogato, su richiesta del C.T.U., al 05 agosto 2024. Sono stati eseguiti n. 4 accessi e precisamente in data 09/05/2024, 23/05/2024, 30/05/2024 e 13/06/2024,

Si procede a relazionare l'esito delle verifiche compiute dal C.T.U.

**Quesito n. 1 - Verificati, prima di ogni altra attività, la titolarità dei beni in capo al fallito consultando i registri immobiliari e segnalati immediatamente ogni difetto, lacuna, irregolarità, inidoneità degli atti, o altro inconveniente rilevante.**

### TITOLARITA' DEI BENI IN CAPO AL FALLITO

Gli immobili facenti parte dell'attivo patrimoniale fallimentare, per i quali è stato conferito allo scrivente C.T.U. l'incarico di valutazione, sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Salza Irpina (AV) al foglio 2, particella 954, subalterni 24, 25, 33, 43, 44 53 e 57.

Dalle verifiche ipocatastali effettuate gli immobili sopra indicati risultano di proprietà della società e sugli stessi gravano le formalità pregiudizievoli di cui ai seguenti titoli e provvedimenti:

1. Atto per notaio Vincenzo Giordano del 24.01.2008, repertorio 84609, raccolta 30273, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30.1.2008 ai numeri 2119/1606, con il quale atto la società con sede in ha acquistato dalla con sede in la piena proprietà delle seguenti consistenze immobiliari site in Salza Irpina (AV), e precisamente:
  - a) appezzamento di terreno in località Orto Vallone, della consistenza catastale di are 28 e centiare 52, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Salza Irpina al foglio 2, particella 157;
  - b) appezzamento di terreno in località Orto Vallone, della consistenza catastale di are 22 e centiare 30, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Salza Irpina al foglio 2, particella 886;
  - c) appezzamento di terreno in località Orto Vallone, della consistenza catastale di are 1 e centiare 11, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Salza Irpina al foglio 2, particella 932;

Nell'atto di vendita è stato precisato che per i terreni in oggetto è stata stipulata con il Comune di Salza Irpina, giusto atto per notar Des Loges di Avellino in data 9.2.2005, rep. 138733, ivi registrata ed ivi pure trascritta il 25.2.2005 ai numeri 3588/2704, convenzione edilizia annessa al progetto di variante del piano di lottizzazione a scopo edificatorio; la società venditrice ha altresì dichiarato che, come da attestato del detto Comune in data 16.10.2007, è stato rilasciato alla stessa società venditrice il nulla osta per ottenere il permesso di costruire il fabbricato di cui al progetto, previo pagamento però degli oneri relativi, indicati dal medesimo Comune in € 7.489,03 per oneri di urbanizzazione, a saldo, € 26.263,03 per costo di costruzione ed € 413,17 per diritti di segreteria. La società acquirente ha dichiarato di conoscere il contenuto di tale convenzione e di accettarne in pieno tutti i diritti e gli obblighi ivi contenuti, assumendo, in particolare, a proprio carico gli oneri innanzi indicati per il rilascio, a proprio favore, del permesso di costruire, con consenso della società venditrice alla voltura del titolo, con esonero del Comune da ogni responsabilità al riguardo.

2. In data 06/03/2008 il Comune di Salza Irpina ha rilasciato alla società il permesso di costruire n. 5, previo pagamento integrale di oneri, costi e diritti di cui al certificato dell'8.10.2007; sui terreni acquistati con l'atto per notaio Giordano di cui al precedente punto 1), la società fallita ha realizzato n. 3 edifici facenti parte dello stesso complesso.
3. In data 30.1.2008, ai numeri 2120/239, è stata iscritta ipoteca a favore con sede a garanzia della restituzione del mutuo originariamente concesso alla detta società con atto per notaio Vincenzo Giordano del 20.12.2012, annotato a margine della richiamata iscrizione ipotecaria in data 10.1.2013, ai numeri 633/85, l'ipoteca è stata parzialmente cancellata, tra l'altro, sui seguenti immobili in Salza Irpina, oggetto della presente perizia:

- a) fabbricato in corso di costruzione alla Strada Statale 7 cm, piano terzo, in Catasto Fabbricati al foglio 2,

- particella 954, subalterno 24;
- b) fabbricato in corso di costruzione alla Strada Statale 7 cm, piano terzo, in Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 954, subalterno 25;
- c) fabbricato in corso di costruzione alla Strada Statale 7 cm, piano S1, in Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 954, subalterno 33;
- d) fabbricato in corso di costruzione alla Strada Statale 7 cm, piano terzo, in Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 954, subalterno 43;
- e) fabbricato in corso di costruzione alla Strada Statale 7 cm, piano terzo, in Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 954, subalterno 44;
- f) fabbricato in corso di costruzione alla Strada Statale 7 cm, piano S1, in Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 954, subalterno 53;
- g) fabbricato in corso di costruzione alla Strada Statale 7 cm, piano S1, in Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 954, subalterno 57;
4. In data 24.4.2018, ai numeri 6410/479, è stata iscritta ipoteca giudiziale per € 10.000,00 (euro diecimila/00) a garanzia del pagamento della somma di € 6.120,00 (euro seimilacentoveventi/00), oltre IVA ed al netto della ritenuta d'acconto, oltre gli interessi moratori dal 2.7.2013 al soddisfo, nonché le spese della procedura monitoria liquidate in € 130,00 per esborsi ed € 650,00 per onorari, oltre accessori come per legge; somma dovuta dalla \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Avellino in data 8.9.2014, repertorio 2030. Si precisa che tale formalità risulta iscritta sui subalterni 24, 25, 33, 44, 53 e 57, mentre non grava sul subalterno 43; si precisa inoltre che il codice fiscale della società debitrice è stato erroneamente indicato (numero \_\_\_\_\_ in luogo di quello corretto, ossia \_\_\_\_\_);
5. In data 30.1.2019, ai numeri 1649/123, è stata iscritta ipoteca legale, derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo emessi dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale \_\_\_\_\_ (con domicilio ipotecario eletto in Napoli, alla via Roberto Bracco, 20) per € 630.648,74 a garanzia del pagamento della somma di € 315.324,37, dovuta dalla \_\_\_\_\_ in forza dei ruoli indicati nel quadro D della detta nota di iscrizione ipotecaria. Si precisa che tale formalità risulta iscritta sui subalterni 24, 25, 43, 44, 53 e 57, mentre non grava sul subalterno 33;
6. In data 22.4.2024, ai numeri 7255/6123, è stata trascritta la sentenza del Tribunale di Nola n.128/2023 del 27.10.2023, con la quale è stata disposta l'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti della società \_\_\_\_\_; la sentenza è trascritta su tutti gli immobili oggetto di valutazione.

**Al fine di ricostruire la provenienza ventennale delle consistenze immobiliari oggetto di valutazione si è proceduto alla individuazione degli atti anteriori all'acquisto, da parte della \_\_\_\_\_ dei terreni su cui sono stati edificati i detti immobili, e sono stati individuati i seguenti atti che, per semplicità espositiva, sono riportati in ordine cronologico:**

- I. Con atto per notaio Pellegrino D'Amore del 1.4.1999, trascritto il 28.4.1999 ai numeri 6526/5430, \_\_\_\_\_ (nata ad \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_), in regime di separazione dei beni, ha acquistato da \_\_\_\_\_ la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita in Salza Irpina, alla località Inseteta:
- a) appezzamento di terreno della consistenza catastale di are 28 e centiare 52, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Salza Irpina al foglio 2, particella **157** (poi oggetto dell'atto di vendita a favore della \_\_\_\_\_ del 24.1.2008, di cui al precedente numero 1)
- II. Con atto per notaio Massimo Des Loges del 3.11.1999, trascritto l'8.11.1999 ai numeri 17622/14578, \_\_\_\_\_ ha acquistato, in regime di separazione dei beni, da \_\_\_\_\_ la piena proprietà delle seguenti consistenze immobiliari site in Salza Irpina, alla località Orto Vallone, e precisamente:
- a) appezzamento di terreno della consistenza catastale di are 18 e centiare 39, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Salza Irpina al foglio 2, particella 19;
- b) appezzamento di terreno della consistenza catastale di are 6 e centiare 25, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Salza Irpina al foglio 2, particella 175;
- c) appezzamento di terreno della consistenza catastale di are 51 e centiare 60, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Salza Irpina al foglio 2, particella 176;
- III. Con atto per notaio Massimo Des Loges del 9.2.2005, trascritto il 25.2.2005 ai numeri 3588/2704, è stata stipulata convenzione edilizia tra il Comune di Salza Irpina e \_\_\_\_\_ avente ad oggetto i terreni riportati in Catasto al foglio 2, particelle 157 e 886; si trascrive di seguito integralmente il quadro D della formalità:

*“La lottizzazione delle aree indicate nel quadro b, avverrà in conformità delle norme vigenti e delle previsioni dello strumento urbanistico generale, in conformità alle norme di cui alla convenzione, nonché in conformità alle previsioni delle planimetrie allegata sotto i n.ri da 1 a 9 del progetto di lottizzazione. Sulla planimetria allegata all'atto le porzioni destinate alla edificabilità insistono sulle p.lle 157 e 886 del foglio. 2 e sono contornate in rosso mentre le porzioni destinate alla non edificabilità insistono sulle medesime particelle e sono contornate in blu. Il lottizzante si è obbligato per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria, così come indicate nella tavola n. 6 allegata all'atto, per complessivi metri quadrati 1.664,00. La cessione di cui sopra avverrà su richiesta del comune nei termini di cui all'art. 14. Inoltre si è obbligato per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità indicate in atto. Il lottizzante si è obbligato per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere necessarie per allacciare la zona oggetto della lottizzazione alle urbanizzazioni esterne ad esse. Tali opere (fognature di acque nere e meteoriche, condotte di adduzione idrica, rete elettrica e telefonica, rete di distribuzione del gas, rete pubblica illuminazione, viabilità) saranno soggette alla normativa di esecuzione prevista per le opere di urbanizzazione primaria. All'uopo il lottizzante si è obbligato all'osservanza di tutte le prescrizioni dettate dai rispettivi enti eroganti dei servizi nonché eventuali enti proprietari delle aree pubbliche. Il lottizzante si è obbligato altresì a cedere gratuitamente le aree occorrenti per la realizzazione di cabine eventualmente richieste dagli enti erogatori dei pubblici servizi. Il lottizzante si è obbligato a pagare la somma di euro 5.896,00, pari al costo della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria. per tutti gli altri obblighi ed impegni si fa espresso riferimento all'atto di convenzione.”*

- IV. Con atto per notaio Pellegrino D'Amore del 17.5.2005, trascritto il 1° 6.2005 ai numeri 11234/8545, a completa liberazione della quota di capitale sottoscritta, ha conferito nella \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ l'azienda di sua proprietà corrente in Monteforte Irpino, alla via Alvanella n.5, avente ad oggetto l'esecuzione di lavori edili, partita IVA \_\_\_\_\_ di cui è parte il seguente immobile in Salza Irpina, località Inseteta:
- a) terreno edificabile di circa mq 5.082, confinante con strada nazionale, beni del Comune di Salza Irpina e proprietà \_\_\_\_\_ in Catasto Terreni del Comune di Salza Irpina al foglio 2, particelle 157 (di are 28,52) e 886 (di are 22,30).

A seguito del frazionamento dell'originaria particella 176 di are 51,60 (frazionamento del 18/12/2003 Pratica n. 230488 in atti dal 18/12/2003 (n. 8961.1/2003) sono state costituite le particelle 885 e **886** (poi oggetto dell'atto di vendita a favore della \_\_\_\_\_ del 24.1.2008, di cui al precedente numero 1); il frazionamento della particella 885, giusta Tipo Mappale del 02/05/2006 Pratica n. AV0054211 in atti dal 02/05/2006 (n. 54211.1/2006) ha portato alla costituzione delle particelle 914 e 915, ed il frazionamento del 30/03/2007 Pratica n. AV0127007 in atti dal 30/03/2007 (n. 127007.1/2007), ha portato alla soppressione della particella 914 ed alla costituzione della particelle 931 e **932** (a sua volta poi alienata alla \_\_\_\_\_ con atto del 24.1.2008, di cui al precedente numero 1).

**Quesito n. 2 - Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ad es. ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali,) gravanti sugli immobili.**

#### **ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Da quanto innanzi riportato, **le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) gravanti sugli immobili oggetto di perizia, che saranno cancellate al momento della vendita a cura e spese della procedura,** sono le seguenti:

Foglio 2, particella 954, subalterno 24

- ISCRIZIONE del 24/04/2018 - Registro Particolare 479 Registro Generale 6410 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 2030 del 08/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 30/01/2019 - Registro Particolare 123 Registro Generale 1649 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5011/7119 del 28/01/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 22/04/2024 - Registro Particolare 6123 Registro Generale 7255 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 128/2023 del 27/10/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

foglio 2, particella 954, subalterno 25

- ISCRIZIONE del 24/04/2018 - Registro Particolare 479 Registro Generale 6410 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 2030 del 08/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 30/01/2019 - Registro Particolare 123 Registro Generale 1649 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 5011/7119 del 28/01/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 22/04/2024 - Registro Particolare 6123 Registro Generale 7255 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 128/2023 del 27/10/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

foglio 2, particella 954, subalterno 33

- ISCRIZIONE del 24/04/2018 - Registro Particolare 479 Registro Generale 6410 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 2030 del 08/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 22/04/2024 - Registro Particolare 6123 Registro Generale 7255 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 128/2023 del 27/10/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

foglio 2, particella 954, subalterno 43

- ISCRIZIONE del 30/01/2019 - Registro Particolare 123 Registro Generale 1649 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5011/7119 del 28/01/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 22/04/2024 - Registro Particolare 6123 Registro Generale 7255 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 128/2023 del 27/10/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

foglio 2, particella 954, subalterno 44

- ISCRIZIONE del 24/04/2018 - Registro Particolare 479 Registro Generale 6410 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 2030 del 08/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 30/01/2019 - Registro Particolare 123 Registro Generale 1649 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5011/7119 del 28/01/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 22/04/2024 - Registro Particolare 6123 Registro Generale 7255 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 128/2023 del 27/10/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

foglio 2, particella 954, subalterno 53

- ISCRIZIONE del 24/04/2018 - Registro Particolare 479 Registro Generale 6410 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 2030 del 08/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 30/01/2019 - Registro Particolare 123 Registro Generale 1649 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5011/7119 del 28/01/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 22/04/2024 - Registro Particolare 6123 Registro Generale 7255 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 128/2023 del 27/10/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Foglio 2, particella 954, subalterno 57

- ISCRIZIONE del 24/04/2018 - Registro Particolare 479 Registro Generale 6410 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 2030 del 08/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 30/01/2019 - Registro Particolare 123 Registro Generale 1649 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5011/7119 del 28/01/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 22/04/2024 - Registro Particolare 6123 Registro Generale 7255 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 128/2023 del 27/10/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**Grava su tutte le consistenze immobiliari oggetto di stima la seguente formalità:**

Convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Salza Irpina e [redacted] vincolante anche i suoi aventi causa (tra cui la società [redacted]), trascritta il 25.2.2005 ai numeri 3588/2704, per la quale si rinvia a quanto riportato nel precedente quesito 1) al punto III).

Si precisa al riguardo che dalla documentazione esaminata presso il Comune di Salza Irpina è emerso che in data 09/08/2013 con prot. 1131 risultano insoluti i pagamenti relativi ai contributi concessori per € 4.752,60 ed € 2.626,33 salvo moratorie e conguagli. Il pagamento da parte delle non risulta eseguito dalla società fallita.

Dette somme, qualora le obbligazioni per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione siano considerate alla stregua di oneri reali, ovvero di obbligazioni "propter rem" che circolano con il bene cui accedono, graveranno sull'acquirente in caso di trasferimento del bene.

**Quesito n. 3 - acquisisca, ove non siano già allegati al fascicolo:**

**a) gli estratti del catasto e le mappe censuarie, in relazione agli immobili acquisiti all'attivo del fallimento da stimare, nonché ogni altro eventuale documento catastale necessario per la corretta identificazione del bene stesso (ivi incluse le certificazioni attestanti la corrispondenza tra particelle rustiche e urbane, in caso di realizzazione di fabbricati su terreni precedentemente acquistati)**

Dalla consultazione della visura catastale, terreni/storica, e dall'estratto di mappa catastale, catasto terreni è emerso che la particella 954 risulta all'attualità censita al catasto fabbricati mediante redazione di tipo mappale del 01/04/2010 Pratica n. AV0070569 in atti dal 01/04/2010 presentato il 01/04/2010 (n. 70569.1/2010 derivante dalla particella 157 di mq 5082, a sua volta generata da ulteriori frazionamenti.

Per una migliore comprensione si rimanda alle visure catastali. Dalla comparazione delle visure ipotecarie e quelle catastali risulta la corrispondenza tra particelle rustiche e urbane.

**b) ogni altra documentazione o certificazione ritenuta utile ...**

**URBANISTICA - EDILIZIA**

A seguito di istanza di accesso agli atti prot. n. 1116 del 22/04/2024, in data 30 maggio 2024 si è provveduto a prendere visione ed estrarre della documentazione urbanistica ed edilizia relativa al fascicolo oggetto dei cespiti. Nel complesso e nello specifico degli immobili oggetto della presente risulta:

**Pratiche Edilizie:**

- Permesso di costruire N. 5 rilasciato il 06/03/2008 con prot. n. 1127 e successiva variante con Permesso di costruire N. 11 rilasciato il 03/12/2009 con prot. n. 1127, intestata a [redacted] per lavori di costruzione n. 3 fabbricati per civili abitazioni alla lottizzazione Orto-Vallone, e successive varianti. Agibilità non ancora rilasciata.
- SCIA N. 1927 e successive varianti, per lavori di modifiche alle piante del sottotetto dei corpi A e B, presentata il 29/12/2014. Agibilità non ancora rilasciata.

**Situazione Urbanistica:**

La particella 954 del foglio 2, oggetto di edificazione, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'U.T.C. in data 09/05/2024, come risulta dal PRG - piano regolatore generale, ricade in zona di espansione residenziale C1 (Convenzione urbanistica di lottizzazione del 09/02/2005 per notaio Massimo Des Loges - Rep. n. 1388733 Racc. 16145, di cui al precedente punto III) e come risulta dal PUC - piano urbanistico comunale adottato con D.G.C. n. 86/2020 e ss. n. 9/2021, ricade in zona di residenziale B2 - urbana consolidata in area a rischio idrogeologico molto elevato.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Come da Comunicazione dell'amministratore pro tempore del condominio, pervenuta a mezzo pec in data 16/5/2024 su richiesta, per le unità immobiliari oggetto della presente le spese condominiali scadute ed insolite alla data del 16/5/2024 e complessivamente pari ad € 1.9753,38. Per i millesimi condominiali si rimanda alle Tabelle fornite.

In appresso si indicano, identificano e descrivono dettagliatamente le unità immobiliari oggetto della presente ai quali si è avuto accesso, separatamente, in data 23/5/2024 - 30/5/2024 e 13/6/2024.

### 1. Unità immobiliare in Salza Irpina (AV) identificata in catasto al foglio 2, particella 954, sub 24

Trattasi di **Locale Tecnico – sottotetto non abitabile** della superficie di 90,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( ). Il sottotetto è ubicato al piano terzo del corpo di fabbrica condominiale identificato con la lettera "A" e **risulta allo stato grezzo**. Circa lo stato di possesso, alla data del sopralluogo, eseguito in data 30 maggio 2024, **l'immobile risulta libero**.

Il locale si compone di un unico ampio ambiente con abbaini e relativa luce libera sulle pareti perimetrali di tompagno poste a Nord, Sud e Est. Risulta privo di impianti.

Il fabbricato che ospita l'immobile è a struttura portante in cemento armato, già oggetto di collaudo statico, e si articola su tre piani residenziali fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimessa e un volume tecnico sottotetto. La tamponatura esterna è realizzata, con blocchi termici tipo Alveolater da 30 cm; l'esterno è rifinito con intonaco premiscelato colorato; la tinteggiatura è realizzata con tempera fine. Il portone di ingresso all'edificio è in legno mentre quello di ingresso al sottotetto è del tipo blindato rivestito con legno; le luci libere sono dotate di infissi in alluminio preverniciato. Al momento del sopralluogo il sottotetto è mancante di pavimentazione e sottostante massetto, intonaco e tinteggiatura oltre che in più punti, alla gronda, della muratura interna di tompagno prevista.

La copertura è a falde inclinate con altezza interna, al colmo, pari a mt 2,55 e minima, alla gronda, di mt 0,65. Considerato l'immobile allo stato grezzo, mancante di massetto e pavimentazione, risultano credibilmente conformi a quelle progettuali. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala unica.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Corpo A

Corpo B

Corpo C



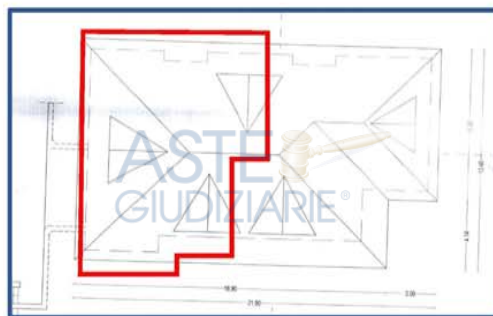
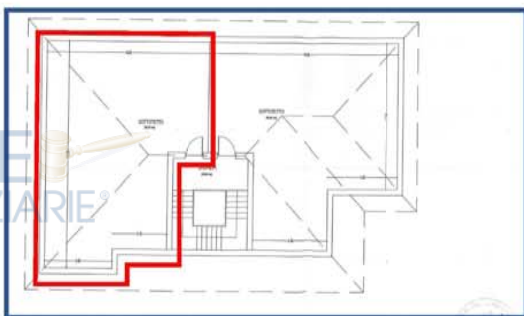
Individuazione dei corpi di fabbrica – (Ripresa satellitare – “Google-Heart”)

Corpo di fabbrica “A”

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di un locale avente **destinazione d’uso sottotetto non abitabile / locale tecnico** ubicato al piano 3° fuori terra ed accessibile esclusivamente dal vano scala condominiale, non è servito dall’ascensore condominiale – con ultima fermata al piano 2° f.t. che ad ogni modo non risulta in esercizio. Sono accennate tramezzature interne in blocchi di laterizio.

L’immobile si presenta allo stato grezzo, da ultimare, per le opere di finitura quali intonaci, pavimentazione, tinteggiature ed impianti secondo l’utilizzo consentito di locale tecnico ed eventualmente di deposito. La copertura a falde inclinate, come previsto al progetto approvato con i titoli autorizzativi innanzi citati, con pendenza del 35% e l’altezza utile interna pari a 2,45 mt determina una superficie utilizzabile fortemente compromessa che risulta agevole nella parte centrale ed in corrispondenza degli abbaini e delle luci libere pari a mq 0,40 per ognuno di essi.

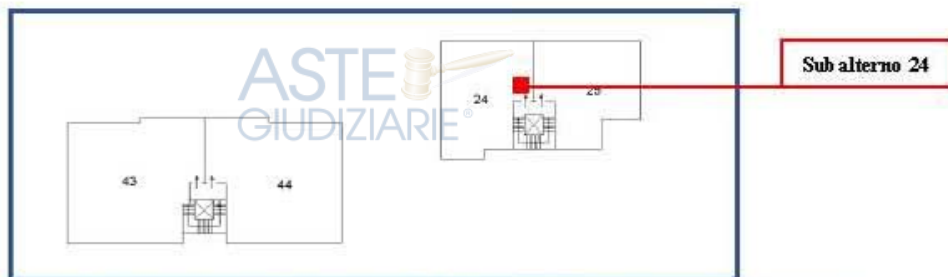


Elaborati grafici (Permesso di costruire N. 5/2008 e ss. Permesso di costruire N. 11/2009 e SCIA n. 1927/2014)

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Foglio: 2 particella: 954 sub.: 24 (catasto fabbricati)
- Categoria: F/3 - Unità in corso di costruzione
- consistenza: 0
- indirizzo catastale: Strada Statale 7, piano: Terzo
- Particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 2 particella 954

Confini: Da Nord, in senso orario, p.lla 954 sub 18 - corte, vano scala p.lla 954 sub 13 - b.c.n.c., sottotetto p.lla 954 sub 25, p.lla 954 sub 18 - corte.



Individuazione dei subalterni - (Stralcio Elaborato planimetrico catastale del 27/05/2014)

## DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Superficie interna del locale tecnico / sottotetto non abitabile: 90,00 mq

Altezza interna: max 2,45 mt / min 0,55 mt

Stato dell'immobile: al grezzo

## GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA: nessuna difformità. L'immobile risulta allo stato grezzo e per il completamento dello stesso, in funzione dell'utilizzo, necessita di lavori di completamento come indicato in precedenza.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta censito con categoria catastale F/3 - Unità in corso di costruzione, la planimetria catastale non è presente in atti dell'AdE - Direzione Provinciale di Avellino - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali. L'individuazione è indicata nell'elaborato planimetrico prot. AV0102002 del 27/05/2014 e la categoria catastale risultano conformi.

## CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: bassa

L'immobile risulta conforme.

In riferimento alla comunicazione del Responsabile del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Salza Irpina del prot. n. 1131 del 09/08/2013, in atti del fascicolo comunale, risultano ancora da ultimare i lavori di urbanizzazione primaria ed insoluti i pagamenti relativi ai contributi concessori per € 4.752,60 ed € 2.626,33 salvo moratorie e conguagli.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI - INTESTAZIONE: nessuna difformità



## 2. Unità immobiliare in Salza Irpina (AV) identificato in catasto al foglio 2, particella 954, sub 25

Trattasi di **Locale Tecnico – sottotetto non abitabile** della superficie di 88,85 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( ). Il sottotetto è ubicato al piano terzo del corpo di fabbrica condominiale identificato con la lettera "A" e **risulta allo stato grezzo**. Circa lo stato di possesso, alla data del sopralluogo, eseguito in data 30 maggio 2024, **l'immobile risulta libero**.

Il locale si compone di un unico ampio ambiente con abbaini e relativa luce libera sulle pareti perimetrali di tompagno poste a Nord, Sud e Ovest. Risulta privo di impianti.

Il fabbricato che ospita l'immobile è a struttura portante in cemento armato, già oggetto di collaudo statico, e si articola su tre piani residenziali fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimessa e un volume tecnico sottotetto. La tamponatura esterna è realizzata, con blocchi termici tipo Alveolater da 30 cm; l'esterno è rifinito con intonaco premiscelato colorato; la tinteggiatura è realizzata con tempera fine. Il portone di ingresso all'edificio è in legno mentre quello di ingresso al sottotetto è del tipo blindato rivestito con legno; le luci libere sono dotate di infissi in alluminio preverniciato. Al momento del sopralluogo il sottotetto è mancante di pavimentazione e sottostante massetto, intonaco e tinteggiatura oltre che in più punti, alla gronda, della muratura interna di tompagno prevista.

La copertura è a falde inclinate con altezza interna, al colmo, pari a mt 2,55 e minima, alla gronda, di mt 0,65. Considerato l'immobile allo stato grezzo, mancante di massetto e pavimentazione, risultano credibilmente conformi a quelle progettuali. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala unica.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Corpo A

Corpo B

Corpo C

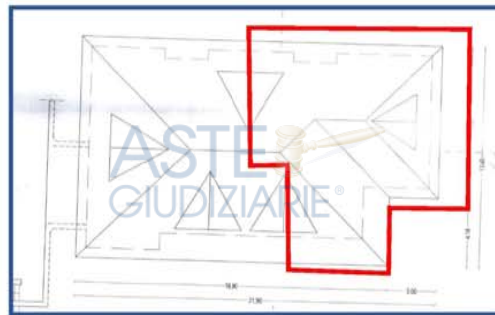
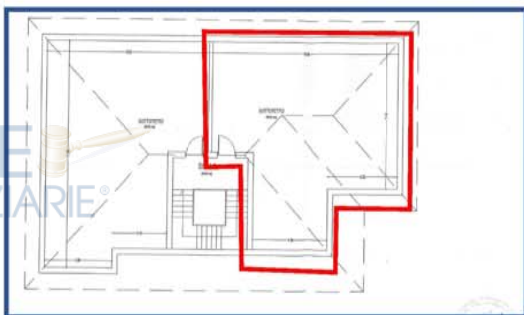


Individuazione dei corpi di fabbrica – (Ripresa satellitare – "Google-Heart") Corpo di fabbrica "A"

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di un locale avente **destinazione d'uso sottotetto non abitabile / locale tecnico** ubicato al piano 3° fuori terra ed accessibile esclusivamente dal vano scala condominiale, non è servito dall'ascensore condominiale – con ultima fermata al piano 2° f.t. che ad ogni modo non risulta in esercizio. Sono accennate tramezzature interne in blocchi di laterizio.

L'immobile si presenta allo stato grezzo, da ultimare, per le opere di finitura quali intonaci, pavimentazione, tinteggiature ed impianti secondo l'utilizzo consentito di locale tecnico ed eventualmente di deposito. La copertura a falde inclinate, come previsto al progetto approvato con i titoli autorizzativi innanzi citati, con pendenza del 35% e l'altezza utile interna pari a 2,45 mt determina una superficie utilizzabile fortemente compromessa che risulta agevole nella parte centrale ed in corrispondenza degli abbaini e delle luci libere pari a mq 0,40 per ognuno di essi.

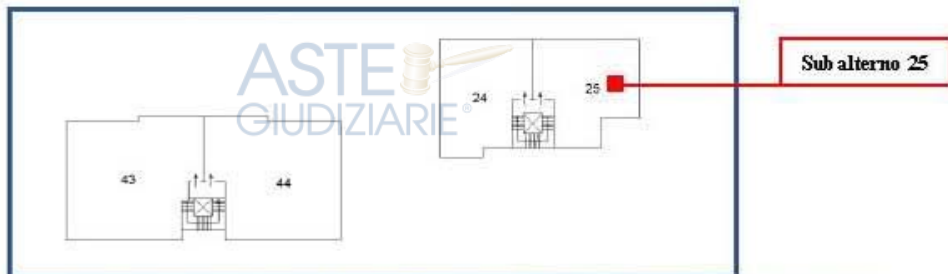


Elaborati grafici (Permesso di costruire N. 5/2008 e ss. Permesso di costruire N. 11/2009 e SCIA n. 1927/2014)

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Foglio: 2 particella: 954 sub.: 25 (catasto fabbricati)
- Categoria: F/3 - Unità in corso di costruzione
- consistenza: 0
- indirizzo catastale: Strada Statale 7, piano: Terzo
- Particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 2 particella 954

Confini: Da Nord, in senso orario, p.lla 954 sub 19 – corte e sub 63, vano scala p.lla 954 sub 13 – b.c.n.c., sottotetto p.lla 954 sub 24, p.lla 954 sub 19 – corte.



Individuazione dei subalterni – (Stralcio Elaborato planimetrico catastale del 27/05/2014)

## DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Superficie interna del locale tecnico / sottotetto non abitabile: 88,85 mq  
Altezza interna: max 2.45 mt / min 0,55 mt  
Stato dell'immobile: al grezzo

## GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA: nessuna difformità. L'immobile risulta allo stato grezzo e per il completamento dello stesso, in funzione dell'utilizzo, necessita di lavori di completamento come indicato in precedenza.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta censito con categoria catastale F/3 - Unità in corso di costruzione, la planimetria catastale non è presente in atti dell'AdE - Direzione Provinciale di Avellino – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. L'individuazione è indicata nell'elaborato planimetrico prot. AV0102002 del 27/05/2014 e la categoria catastale risultano conformi.

## CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: bassa

L'immobile risulta conforme.

In riferimento alla comunicazione del Responsabile del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Salza Irpina del prot. n. 1131 del 09/08/2013, in atti del fascicolo comunale, risultano ancora da ultimare i lavori di urbanizzazione primaria ed insoluti i pagamenti relativi ai contributi concessori per € 4.752,60 ed € 2.626,33 salvo moratorie e conguagli.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI – INTESTAZIONE: nessuna difformità

### 3. Unità immobiliare in Salza Irpina (AV) identificato in catasto al foglio 2, particella 954, sub 33

Trattasi di un locale sottoscala della superficie di 2,00 mq – per altezza > di 1,50 mt, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( ). Il locale è ubicato al piano interrato del corpo di fabbrica condominiale identificato con la lettera “A” e **risulta allo stato grezzo**. Circa lo stato di possesso, alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 maggio 2024, **l'immobile risulta libero**.

Il locale sottoscala è stato realizzato mediante l'installazione di una porta di accesso allo spazio sottostante la rampa di scala condominiale, ubicato al piano interrato del corpo di fabbrica condominiale identificato con la lettera “A” nell'ambito della lottizzazione convenzionata Orto-Vallone. Il piccolo locale si compone di un unico piccolo ambiente con accesso dal vano scala, privo di luci. Presenta copertura parzialmente inclinata in quanto costituita dal rampante della scala condominiale. Risulta privo di impianti.

Il fabbricato che ospita l'immobile staggito è a struttura portante in cemento armato, già oggetto di collaudo statico, e si articola su tre piani residenziali fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimessa e un volume tecnico sottotetto. La tamponatura esterna è realizzata, con blocchi di lapil cemento; l'esterno è rifinito con intonaco premiscelato colorato; la tinteggiatura è realizzata con tempera fine. Il portone di ingresso all'edificio è in legno mentre quello di ingresso al locale è in ferro. Il calpestio è sottoposto al piano di accesso in quanto primo di pavimentazione e sottostante massetto, l'intonaco e del tipo rustico. L'altezza interna è compresa tra mt 2,65 e 0,80. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala unica.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Corpo A

Corpo B

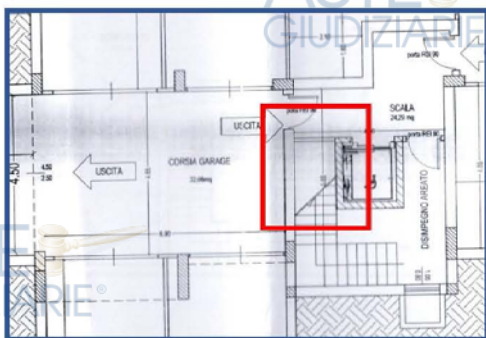
Corpo C



Individuazione dei corpi di fabbrica – (Ripresa satellitare – “Google-Heart”) Corpo di fabbrica “A”

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di un locale sottoscala realizzato mediante la chiusura dello spazio sottostante la rampa di scala condominiale con un infisso in ferro, ubicato al piano interrato del corpo di fabbrica condominiale identificato con la lettera “A”. Il piccolo locale si compone di un unico piccolo ambiente con accesso dal vano scala, privo di luci. Presenta copertura inclinata in quanto costituita dal rampante della scala. La tamponatura esterna è realizzata, con blocchi di lapil cemento. Il calpestio è sottoposto al piano di accesso in quanto primo di pavimentazione e sottostante massetto, l'intonaco e del tipo rustico. L'altezza interna è compresa tra mt 2,65 e 0,80.



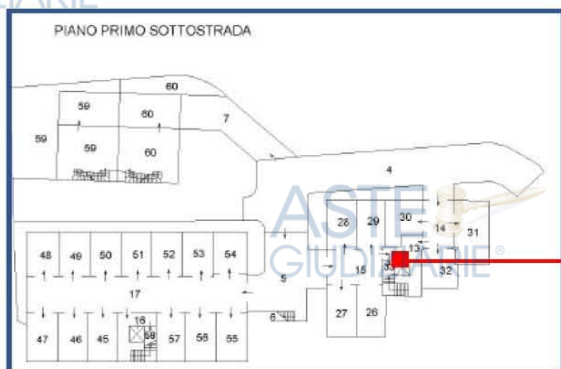
Elaborati grafici (Permesso di costruire N. 5/2008 e ss. Permesso di costruire N. 11/2009)

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Foglio: 2 particella: 954 sub.: 33 (catasto fabbricati)
- Categoria: F/3 - Unità in corso di costruzione
- consistenza: 0

- indirizzo catastale: Strada Statale 7, piano: S1
- Particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 2 particella 954

Confini: Da Nord, in senso orario, vano scala p.lla 954 sub 13 – b.c.n.c., p.lla 954 sub 15 – area di manovra.



Subalterno 33

*Individuazione dei subalterni – (Stralcio Elaborato planimetrico catastale del 27/05/2014)*

#### DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Superficie interna del locale sottoscala: 2,00 mq (per altezza maggiore di 1,50 mt)

Altezza interna: max 2.65 mt / min 0,80 mt

Stato dell'immobile: al grezzo

Data del sopralluogo: 30 maggio 2024

#### GIUDIZI DI CONFORMITÀ

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** totalmente difforme. La delimitazione dello spazio e conseguente creazione del locale deposito/cantinola, anche se di ridotte dimensioni, è stato eseguito in totale difformità del titolo edilizio che non prevedeva l'accesso a detto porzione di superficie del vano scala che rimaneva intercluso.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** L'immobile risulta censito con categoria catastale F/3 - Unità in corso di costruzione, la planimetria catastale non è presente in atti dell'AdE - Direzione Provinciale di Avellino – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. L'individuazione è indicata nell'elaborato planimetrico prot. AV0102002 del 27/05/2014 e la categoria catastale risultano conformi.

#### CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ:** alta

L'immobile risulta non conforme.

La regolarizzazione amministrativa della difformità riscontrata nel raffronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di progetti autorizzati trova applicazione con i disposti di cui all'art. 6 bis comma 5 del D.p.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. mediante il pagamento di una sanzione commisurata pari ad € 1.000,00 oltre ad oneri per diritti per competenze tecniche per pratiche urbanistiche e comunali per € 1.500,00 circa.

Come in appresso meglio evidenziato nel paragrafo dedicato alla determinazione del valore, considerata l'esiguità del bene, a parere risulta più vantaggioso il ripristino dello stato dei luoghi, mediante la rimozione dell'infisso e la realizzazione della parete con successivo adempimento catastale per la soppressione del subalterno mediante pratica Docfa con causale "soppressione", con un costo stimato di circa € 1.000,00 suddiviso in eguale misura per le osservanze.

In riferimento alla comunicazione del Responsabile del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Salza Irpina del prot. n. 1131 del 09/08/2013, in atti del fascicolo comunale, risultano ancora da ultimare i lavori di urbanizzazione primaria ed insoluti i pagamenti relativi ai contributi concessori per € 4.752,60 ed € 2.626,33 salvo moratorie e conguagli.

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI – INTESTAZIONE:** nessuna difformità

#### 4. Unità immobiliare in Salza Irpina (AV) identificata in catasto al foglio 2, particella 954, sub 43

Trattasi di **Locale Tecnico – sottotetto non abitabile** della superficie di 149,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( ). Il sottotetto è ubicato al piano terzo del corpo di fabbrica condominiale identificato con la lettera “B” e **risulta allo stato grezzo**. Circa lo stato di possesso, alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 maggio 2024, **l'immobile risulta libero**.

Il locale si compone di un unico ampio ambiente con abbaini e relativa luce libera sulle pareti perimetrali di tompagno poste a Nord, Sud e Est. Risulta privo di impianti.

Il fabbricato che ospita l'immobile è a struttura portante in cemento armato, già oggetto di collaudo statico, e si articola su tre piani residenziali fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimessa e un volume tecnico sottotetto. La tamponatura esterna è realizzata, con blocchi termici tipo Alveolater da 30 cm; l'esterno è rifinito con intonaco premiscelato colorato; la tinteggiatura è realizzata con tempera fine. Il portone di ingresso all'edificio è in legno mentre quello di ingresso al sottotetto è del tipo blindato rivestito con legno; le luci libere sono dotate di infissi in alluminio preverniciato. Al momento del sopralluogo il sottotetto è mancante di pavimentazione e sottostante massetto e intonaco e tinteggiatura oltre che in più punti, alla gronda, della muratura interna di tompagno prevista.

La copertura è a falde inclinate con altezza interna, al colmo, pari a mt 2,55 e minima, alla gronda, di mt 0,65. Considerato l'immobile allo stato grezzo, mancante di massetto e pavimentazione, risultano credibilmente conformi a quelle progettuali. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala unica.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Corpo A

Corpo B

Corpo C



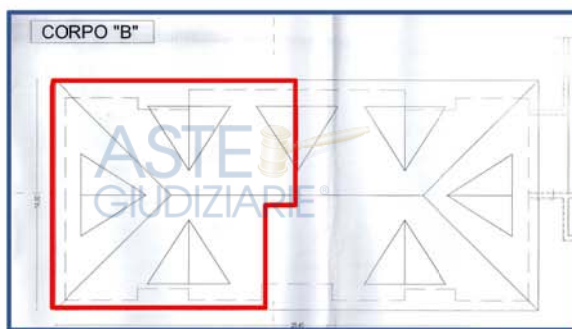
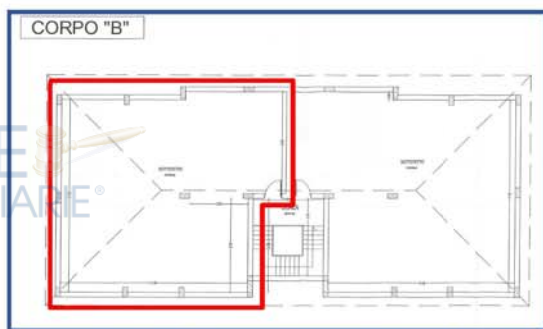
Individuazione dei corpi di fabbrica – (Ripresa satellitare – “Google-Heart”)

Corpo di fabbrica “B”

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di un locale avente **destinazione d'uso sottotetto non abitabile / locale tecnico** ubicato al piano 3° fuori terra ed accessibile esclusivamente dal vano scala condominiale, non è servito dall'ascensore condominiale – con ultima fermata al piano 2° f.t. che ad ogni modo non risulta in esercizio. Sono accennate tramezzature interne in blocchi di laterizio.

L'immobile si presenta allo stato grezzo, da ultimare, per le opere di finitura quali intonaci, pavimentazione, tinteggiature ed impianti secondo l'utilizzo consentito di locale tecnico ed eventualmente di deposito. La copertura a falde inclinate, come previsto al progetto approvato con i titoli autorizzativi innanzi citati, con pendenza del 35% e l'altezza utile interna pari a 2,45 mt determina una superficie utilizzabile fortemente compromessa che risulta agevole nella parte centrale ed in corrispondenza degli abbaini e delle luci libere pari a mq 0,40 per ognuno di essi.

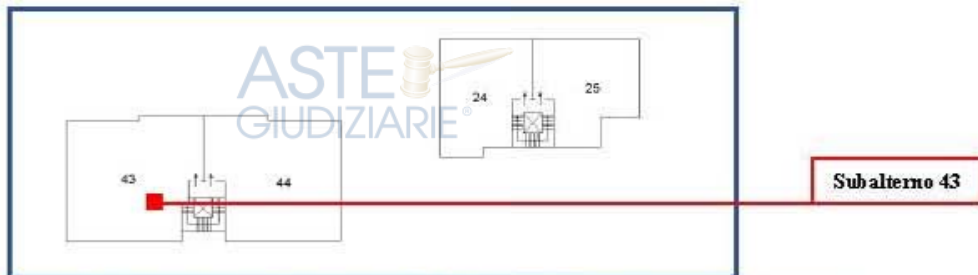


Elaborati grafici (Permesso di costruire N. 5/2008 e ss. Permesso di costruire N. 11/2009 e SCIA n. 1927/2014)

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Foglio: 2 particella: 954 sub.: 43 (catasto fabbricati)
- Categoria: F/3 - Unità in corso di costruzione
- consistenza: 0
- indirizzo catastale: Strada Statale 7, piano: Terzo
- Particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 2 particella 954

Confini: Da Nord, in senso orario, p.lla 954 sub 34 – corte, p.lla 954 sub 35 – corte, sottotetto p.lla 954 sub 44, vano scala p.lla 954 sub 16 – b.c.n.c.



Individuazione dei subalterni - (Stralcio Elaborato planimetrico catastale del 27/05/2014)

## DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Superficie interna del locale tecnico / sottotetto non abitabile: 149,00 mq

Altezza interna: max 2,45 mt / min 0,55 mt

Stato dell'immobile: al grezzo

## GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA: nessuna difformità. L'immobile risulta allo stato grezzo e per il completamento dello stesso, in funzione dell'utilizzo, necessita di lavori di completamento come indicato in precedenza.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta censito con categoria catastale F/3 - Unità in corso di costruzione, la planimetria catastale non è presente in atti dell'AdE - Direzione Provinciale di Avellino - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali. L'individuazione è indicata nell'elaborato planimetrico prot. AV0102002 del 27/05/2014 e la categoria catastale risultano conformi.

## CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: bassa

L'immobile risulta conforme.

In riferimento alla comunicazione del Responsabile del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Salza Irpina del prot. n. 1131 del 09/08/2013, in atti del fascicolo comunale, risultano ancora da ultimare i lavori di urbanizzazione primaria ed insoluti i pagamenti relativi ai contributi concessori per € 4.752,60 ed € 2.626,33 salvo moratorie e conguagli.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI - INTESTAZIONE: nessuna difformità

#### 5. Unità immobiliare in Salza Irpina (AV) identificata in catasto al foglio 2, particella 954, sub 44

Trattasi di **Locale Tecnico – sottotetto non abitabile** della superficie di 149,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( ). Il sottotetto è ubicato al piano terzo del corpo di fabbrica condominiale identificato con la lettera “B” e **risulta allo stato grezzo**. Circa lo stato di possesso, alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 maggio 2024, **l’immobile risulta libero**.

Il locale si compone di un unico ampio ambiente con abbaini e relativa luce libera sulle pareti perimetrali di tompagno poste a Nord, Sud e Ovest. Risulta privo di impianti.

Il fabbricato che ospita l’immobile è a struttura portante in cemento armato, già oggetto di collaudo statico, e si articola su tre piani residenziali fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimessa e un volume tecnico sottotetto. La tamponatura esterna è realizzata, con blocchi termici tipo Alveolater da 30 cm; l’esterno è rifinito con intonaco premiscelato colorato; la tinteggiatura è realizzata con tempera fine. Il portone di ingresso all’edificio è in legno mentre quello di ingresso al sottotetto è del tipo blindato rivestito con legno; le luci libere sono dotate di infissi in alluminio preverniciato. Al momento del sopralluogo il sottotetto è mancante di pavimentazione e sottostante massetto e intonaco e tinteggiatura oltre che in più punti, alla gronda, della muratura interna di tompagno prevista.

La copertura è a falde inclinate con altezza interna, al colmo, pari a mt 2,55 e minima, alla gronda, di mt 0,65. Considerato l’immobile allo stato grezzo, mancante di massetto e pavimentazione, risultano credibilmente conformi a quelle progettuali. L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala unica.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un’area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un’area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Corpo A

Corpo B

Corpo C



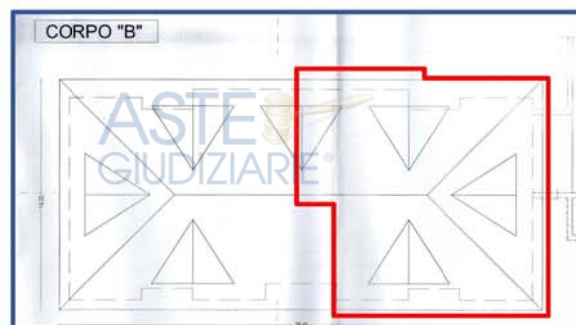
Individuazione dei corpi di fabbrica – (Ripresa satellitare – “Google-Heart”)

Corpo di fabbrica “B”

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di un locale avente **destinazione d’uso sottotetto non abitabile / locale tecnico** ubicato al piano 3° fuori terra ed accessibile esclusivamente dal vano scala condominiale, non è servito dall’ascensore condominiale – con ultima fermata al piano 2° f.t. che ad ogni modo non risulta in esercizio. Sono accennate tramezzature interne in blocchi di laterizio.

L’immobile si presenta allo stato grezzo, da ultimare, per le opere di finitura quali intonaci, pavimentazione, tinteggiature ed impianti secondo l’utilizzo consentito di locale tecnico ed eventualmente di deposito. La copertura a falde inclinate, come previsto al progetto approvato con i titoli autorizzativi innanzi citati, con pendenza del 35% e l’altezza utile interna pari a 2,45 mt determina una superficie utilizzabile fortemente compromessa che risulta agevole nella parte centrale ed in corrispondenza degli abbaini e delle luci libere pari a mq 0,40 per ognuno di essi.

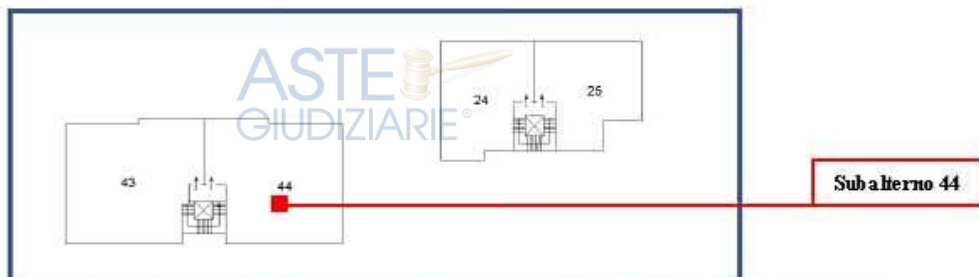


Elaborati grafici (Permesso di costruire N. 5/2008 e ss. Permesso di costruire N. 11/2009 e SCIA n. 1927/2014)

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Foglio: 2 particella: 954 sub.: 44 (catasto fabbricati)
- Categoria: F/3 - Unità in corso di costruzione
- consistenza: 0
- indirizzo catastale: Strada Statale 7, piano: Terzo
- Particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 2 particella 954

Confini: Da Nord, in senso orario, p.lla 954 sub 34 – corte, p.lla 954 sub 35 – corte, sottotetto p.lla 954 sub 44, vano scala p.lla 954 sub 16 – b.c.n.c.



Individuazione dei subalterni – (Stralcio Elaborato planimetrico catastale del 27/05/2014)

## DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Superficie interna del locale tecnico / sottotetto non abitabile: 149,00 mq

Altezza interna: max 2,45 mt / min 0,55 mt

Stato dell'immobile: al grezzo

## GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA: nessuna difformità. L'immobile risulta allo stato grezzo e per il completamento dello stesso, in funzione dell'utilizzo, necessita di lavori di completamento come indicato in precedenza.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta censito con categoria catastale F/3 - Unità in corso di costruzione, la planimetria catastale non è presente in atti dell'AdE - Direzione Provinciale di Avellino – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. L'individuazione è indicata nell'elaborato planimetrico prot. AV0102002 del 27/05/2014 e la categoria catastale risultano conformi.

## CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: bassa

L'immobile risulta conforme.

In riferimento alla comunicazione del Responsabile del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Salza Irpina del prot. n. 1131 del 09/08/2013, in atti del fascicolo comunale, risultano ancora da ultimare i lavori di urbanizzazione primaria ed insoluti i pagamenti relativi ai contributi concessori per € 4.752,60 ed € 2.626,33 salvo moratorie e conguagli.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI – INTESTAZIONE: nessuna difformità



## 6. Unità immobiliare in Salza Irpina (AV) identificata in catasto al foglio 2, particella 954, sub 53

Trattasi di **box auto**, ubicato al piano interrato con accesso da corsia di manovra e antistante slargo carrabile tra i corpi A e B, della superficie di 20,21 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( ). Il box auto è ubicato al piano interrato del corpo di fabbrica condominiale identificato con la lettera "B" e **risulta con finitura al rustico**, con finiture compatibili con la destinazione d'uso. Circa lo stato di possesso, alla data del sopralluogo, eseguito in data 23 maggio 2024, **l'immobile risulta libero**. L'accesso è garantito da porta basculante in lamiera e pavimentazione in conglomerato bituminoso, tappeto di usura. Il locale si compone di un unico ampio ambiente con apertura di aerazione sulla parete perimetrale posta a Sud. Risulta privo di impianti.

Il fabbricato che ospita l'immobile è a struttura portante in cemento armato, già oggetto di collaudo statico, e si articola su tre piani residenziali fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimessa e un volume tecnico sottotetto. La tamponatura esterna è realizzata, con blocchi termici tipo Alveolater da 30 cm; l'esterno è rifinito con intonaco premiscelato colorato; la tinteggiatura è realizzata con tempera fine. L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante corsia di manovra e dal vano scala condominiale.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Corpo A

Corpo B

Corpo C

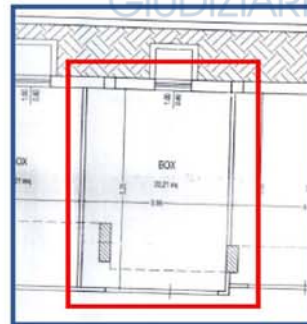
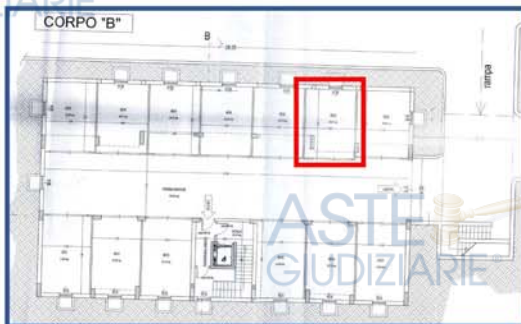


Individuazione dei corpi di fabbrica - (Ripresa satellitare - "Google-Heart")

Corpo di fabbrica "B"

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di un locale avente **destinazione d'uso box auto** ubicato al piano primo interrato ed accessibile dalla corsia di manovra dei fabbricati A e B e dal vano scala condominiale, servito dall'ascensore condominiale - che ad ogni modo non risulta in esercizio. L'immobile si presenta rifinito al rustico, con finiture compatibili alla destinazione d'uso prevista.



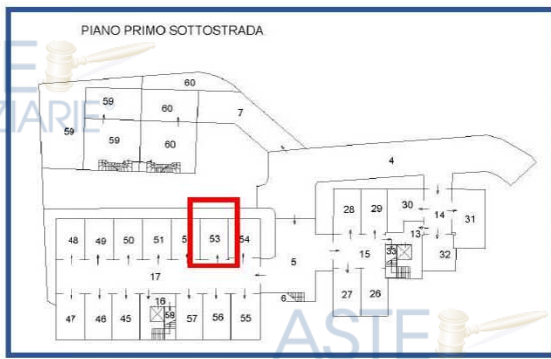
Elaborati grafici (Permesso di costruire N. 5/2008 e ss. Permesso di costruire N. 11/2009)

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Foglio: 2 particella: 954 sub.: 53 (catasto fabbricati)
- Categoria: F/3 - Unità in corso di costruzione
- consistenza: 0
- indirizzo catastale: Strada Statale 7, piano: Terzo

- Particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 2 particella 954

Confini: Da Nord, in senso orario, p.lla 954 sub 14 - area di manovra, p.lla 954 sub 54 - altra u.i.u., terrapieno, p.lla 954 sub 52 - altra u.i.u.



Individuazione dei subaltri - (Stralcio Elaborato planimetrico catastale del 27/05/2014)

#### DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Superficie interna box auto: 20,21 mq

Altezza interna: max 2.75 mt

Stato dell'immobile: al grezzo

#### GIUDIZI DI CONFORMITÀ

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** nessuna difformità. L'immobile risulta allo stato rifinito al rustico con finiture compatibili alla destinazione d'uso prevista.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** L'immobile risulta censito con categoria catastale F/3 - Unità in corso di costruzione, la planimetria catastale non è presente in atti dell'AdE - Direzione Provinciale di Avellino - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali. L'individuazione è indicata nell'elaborato planimetrico prot. AV0102002 del 27/05/2014 e la categoria catastale risultano conformi.

#### CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: bassa

L'immobile risulta conforme.

In riferimento alla comunicazione del Responsabile del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Salza Irpina del prot. n. 1131 del 09/08/2013, in atti del fascicolo comunale, risultano ancora da ultimare i lavori di urbanizzazione primaria ed insoluti i pagamenti relativi ai contributi concessori per € 4.752,60 ed € 2.626,33 salvo moratorie e conguagli.

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI - INTESTAZIONE:** nessuna difformità

## 7. Unità immobiliare in Salza Irpina (AV) identificata in catasto al foglio 2, particella 954, sub 57

Trattasi di **box auto**, ubicato al piano interrato con accesso da corsia di manovra e antistante slargo carrabile tra i corpi A e B, della superficie di 21,80 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Il box auto è ubicato al piano interrato del corpo di fabbrica condominiale identificato con la lettera "B" e **risulta con finitura al rustico**, con finiture compatibili con la destinazione d'uso. Circa lo stato di possesso, alla data del sopralluogo, eseguito in data 13 giugno 2024, **l'immobile risulta libero e contenente suppellettili ed arredi vari come indicato nel verbale di inventario redatto in pari data**. L'accesso è garantito da porta basculante in lamiera e pavimentazione in conglomerato bituminoso, tappeto di usura. Il locale si compone di un unico ampio ambiente con apertura di aerazione sulla parete perimetrale posta a Sud. Risulta privo di impianti. Il fabbricato che ospita l'immobile è a struttura portante in cemento armato, già oggetto di collaudo statico, e si articola su tre piani residenziali fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimessa e un volume tecnico sottotetto. La tamponatura esterna è realizzata, con blocchi termici tipo Alveolater da 30 cm; l'esterno è rifinito con intonaco premiscelato colorato; la tinteggiatura è realizzata con tempera fine. L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante corsia di manovra e dal vano scala condominiale.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Corpo A

Corpo B

Corpo C

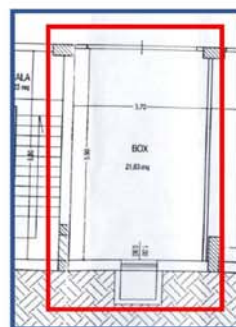
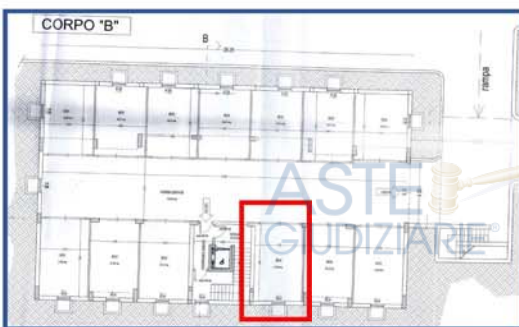


Individuazione dei corpi di fabbrica – (Ripresa satellitare – "Google-Heart")

Corpo di fabbrica "B"

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di un locale avente **destinazione d'uso box auto** ubicato al piano primo interrato ed accessibile dalla corsia di manovra dei fabbricati A e B e dal vano scala condominiale, servito dall'ascensore condominiale – che ad ogni modo non risulta in esercizio. L'immobile si presenta rifinito al rustico, con finiture compatibili alla destinazione d'uso prevista.

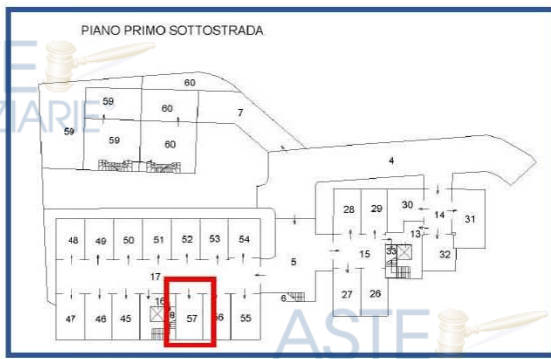


Elaborati grafici (Permesso di costruire N. 5/2008 e ss. Permesso di costruire N. 11/2009)

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Foglio: 2 particella: 954 sub.: 57 (catasto fabbricati)
- Categoria: F/3 - Unità in corso di costruzione
- consistenza: 0
- indirizzo catastale: Strada Statale 7, piano: Terzo
- Particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 2 particella 954

Confini: Da Nord, in senso orario, terrapieno, p.lla 954 sub 56 – altra u.i.u., p.lla 954 sub 17 – area di manovra, vano scala p.lla 954 sub 16 b.c.n.c., p.lla 954 sub 58 – altra u.i.u.



Individuazione dei subaltri - (Stralcio Elaborato planimetrico catastale del 27/05/2014)

#### DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Superficie interna box auto: 21,80 mq

Altezza interna: max 2.75 mt

Stato dell'immobile: al grezzo

#### GIUDIZI DI CONFORMITÀ

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** nessuna difformità. L'immobile risulta allo stato rifinito al rustico con finiture compatibili alla destinazione d'uso prevista.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** L'immobile risulta censito con categoria catastale F/3 - Unità in corso di costruzione, la planimetria catastale non è presente in atti dell'AdE - Direzione Provinciale di Avellino - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali. L'individuazione è indicata nell'elaborato planimetrico prot. AV0102002 del 27/05/2014 e la categoria catastale risultano conformi.

#### CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: bassa

L'immobile risulta conforme.

In riferimento alla comunicazione del Responsabile del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Salza Irpina del prot. n. 1131 del 09/08/2013, in atti del fascicolo comunale, risultano ancora da ultimare i lavori di urbanizzazione primaria ed insoluti i pagamenti relativi ai contributi concessori per € 4.752,60 ed € 2.626,33 salvo moratorie e conguagli.

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI - INTESTAZIONE:** nessuna difformità

## VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

### 1. Unità immobiliare in Salza Irpina (AV) identificata in catasto al foglio 2, particella 954, sub 24

Locale Tecnico – sottotetto non abitabile della superficie di 90,00 mq ubicato al piano terzo del corpo di fabbrica condominiale identificato con la lettera “A”

#### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005 e Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare recante Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI a cura della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi. Al fine di determinare la superficie commerciale oggetto di valutazione risulta doveroso precisare il criterio adottato:

L'unità immobiliare risulta autorizzata, come previsto dai titoli edilizi, come locale tecnico / sottotetto non abitabile. Tale unità, come quelle similari, è stata edificata, per destinazione, come accessorio o pertinenza non collegata direttamente al vano principale di abitazione del fabbricato e/o come vano accessorio utilizzabile autonomamente. Per le caratteristiche dimensionali e di destinazioni è credibilmente utilizzabile come deposito/soffitta.

L'immobile è da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate), l'elenco della norma UNI 10750:2005, seppur ritirata, non presenta coefficienti relativi alle pertinenze coperte (vani chiusi) non abitabili, ed altre scoperte. Ai fini della valutazione si è ritenuto congruo applicare un coefficiente correttivo, in funzione della destinazione e dello stato dei luoghi, al grezzo, del 35%.

Pertanto:

Superficie interna lorda: 90,00 mq calcolata al 100 %

Muri perimetrali: 9,00 mq (incidenza calcolata al 10%)

Coefficiente di ponderazione: 35 % (sottotetto non abitabile)

SUPERFICIE COMMERCIALE:  $99,00 \text{ mq} * 35\% = 34,65 \text{ mq}$

#### DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Il valore di mercato del cespite staggito viene determinato con il metodo di stima sintetico-comparativo, moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile, calcolata nel modo in precedenza specificato, per il prezzo mediamente praticato sul mercato immobiliare cittadino, per analoghe destinazioni d'uso, in sede di compravendita di immobili assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttivo-distributive, dotazione di impianti, stato di manutenzione e conservazione e situazione locatizia. Il mercato immobiliare cittadino indica per gli immobili della tipologia in esame, tenuto in debito conto i fattori intrinseci ed estrinseci degli stessi beni, che concorrono a modificarne il valore unitario, il seguente prezzo medio al metro quadrato di superficie commerciale: Appartamenti €/mq 700,00. Si precisa che la valutazione dell'immobile, anche se con riferimento alle consistenze metriche del bene, viene comunque effettuata a corpo, per cui eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione finale dello stesso. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: AVELLINO Comune: SALZA IRPINA  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente:  
Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civili Stato: normale Valore di mercato €/mq: min 570 max 730

Nel caso in esame, poiché l'immobile è da completare con parti di rifinitura ed impianti, oltre che per la rimozione dei materiali da cantiere, si attribuisce un valore medio di mercato di €/mq 600,00. Tale valore trova riscontro negli annunci di vendita di immobili aventi caratteristiche similari e facenti parte dello stesso complesso.

#### VAUTAZIONE

Si precisa che la valutazione dell'immobile, anche se con riferimento alle consistenze metriche del bene, viene comunque effettuata a corpo, per cui eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione finale dello stesso.

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla somma delle seguenti:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri

interni e perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al predetto punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 10% dei giardini, 60% delle scale e delle superfici non residenziali; i box garage vengono computati all'80%, i sottotetti non abitabili, locali tecnici vengono computati al 35%.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

| ID | Descrizione              | Val. medio di mercato €/mq | cons. Accessorio | valore diritto | valore approssimato |
|----|--------------------------|----------------------------|------------------|----------------|---------------------|
| 1  | Sottotetto non abitabile | 600,00                     | 34,65            | 20.790,00 €    | 21.000,00 €         |

## 2. Unità immobiliare in Salza Irpina (AV) identificata in catasto al foglio 2, particella 954, sub 25

Locale Tecnico – sottotetto non abitabile della superficie di 88,85 mq ubicato al piano terzo del corpo di fabbrica condominiale identificato con la lettera “A”

### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005 e Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare recante Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI a cura della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi. Al fine di determinare la superficie commerciale oggetto di valutazione risulta doveroso precisare il criterio adottato:

L'unità immobiliare risulta autorizzata, come previsto dai titoli edilizi, come locale tecnico / sottotetto non abitabile. Tale unità, come quelle similari, è stata edificata, per destinazione, come accessorio o pertinenza non collegata direttamente al vano principale di abitazione del fabbricato e/o come vano accessorio utilizzabile autonomamente. Per le caratteristiche dimensionali e di destinazioni è credibilmente utilizzabile come deposito/soffitta.

L'immobile è da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate), l'elenco della norma UNI 10750:2005, seppur ritirata, non presenta coefficienti relativi alle pertinenze coperte (vani chiusi) non abitabili, ed altre scoperte. Ai fini della valutazione si è ritenuto congruo applicare un coefficiente correttivo, in funzione della destinazione e dello stato dei luoghi, al grezzo, del 35%.

Pertanto:

Superficie interna lorda: 88,85 mq calcolata al 100 %

Muri perimetrali: 8,88 mq (incidenza calcolata al 10%)

Coefficiente di ponderazione: 35 % (sottotetto non abitabile)

SUPERFICIE COMMERCIALE:  $97,73 \text{ mq} * 35\% = 34,21 \text{ mq}$

### DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Il valore di mercato del cespite staggito viene determinato con il metodo di stima sintetico-comparativo, moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile, calcolata nel modo in precedenza specificato, per il prezzo mediamente praticato sul mercato immobiliare cittadino, per analoghe destinazioni d'uso, in sede di compravendita di immobili assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttivo-distributive, dotazione di impianti, stato di manutenzione e conservazione e situazione locatizia. Il mercato immobiliare cittadino indica per gli immobili della tipologia in esame, tenuto in debito conto i fattori intrinseci ed estrinseci degli stessi beni, che concorrono a modificarne il valore unitario, il seguente prezzo medio al metro quadrato di superficie commerciale: Appartamenti €/mq 700,00. Si precisa che la valutazione dell'immobile, anche se con riferimento alle consistenze metriche del bene, viene comunque effettuata a corpo, per cui eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione finale dello stesso. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: AVELLINO Comune: SALZA IRPINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civili Stato: normale Valore di mercato €/mq: min 570 max 730

Nel caso in esame, poiché l'immobile è da completare con parti di rifinitura ed impianti, oltre che per la rimozione dei materiali da cantiere, si attribuisce un valore medio di mercato di €/mq 600,00. Tale valore trova riscontro negli annunci di vendita di immobili aventi caratteristiche similari e facenti parte dello stesso complesso.

### VALUTAZIONE

Si precisa che la valutazione dell'immobile, anche se con riferimento alle consistenze metriche del bene, viene comunque effettuata a corpo, per cui eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione finale dello stesso.

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla somma delle seguenti:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al predetto punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 10% dei giardini, 60% delle scale e delle superfici non residenziali; i box garage vengono computati all'80%, i sottotetti non abitabili, locali tecnici vengono computati al 35%.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

| ID | Descrizione              | Val. medio di mercato €/mq | cons. Accessorio | valore diritto | valore approssimato |
|----|--------------------------|----------------------------|------------------|----------------|---------------------|
| 2  | Sottotetto non abitabile | 600,00                     | 34,21            | 20.526,00 €    | 20.500,00 €         |



### 3. Unità immobiliare in Salza Irpina (AV) identificata in catasto al foglio 2, particella 954, sub 33

Locale sottoscala, della superficie di 2,00 mq – per altezza > di 1,50 mt, realizzato mediante l'installazione di una porta di accesso allo spazio sottostante la rampa di scala condominiale.

#### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005 e Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare recante Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI a cura della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

Al fine di determinare la superficie commerciale oggetto di valutazione risulta doveroso precisare il criterio adottato:

L'unità immobiliare non risulta autorizzata non risulta indicata nei grafici dei titoli edilizi. Tale unità è stata creata, in assenza di autorizzazioni, come accessorio o pertinenza non collegata direttamente a vani principali di abitazione del fabbricato e/o come vano accessorio utilizzabile autonomamente. Per le caratteristiche dimensionali e di destinazioni è credibilmente utilizzabile come deposito.

L'immobile è da considerarsi pertinenze esclusive a servizio di locali e di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate), l'elenco della norma UNI 10750:2005, seppur ritirata, non presenta coefficienti relativi alle pertinenze coperte (vani chiusi) non abitabili, ed altre scoperte. Ai fini della valutazione si è ritenuto congruo applicare un coefficiente correttivo, in funzione della destinazione e dello stato dei luoghi, del 25%.

Pertanto:

Superficie interna lorda: 2,00 mq calcolata al 100 %

Muri perimetrali: 0,20 mq (incidenza calcolata al 10%)

SUPERFICIE COMMERCIALE: 2,20 mq \* 35% = 0,77 mq

#### DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Il valore di mercato del cespite staggito viene determinato con il metodo di stima sintetico-comparativo, moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile, calcolata nel modo in precedenza specificato, per il prezzo mediamente praticato sul mercato immobiliare cittadino, per analoghe destinazioni d'uso, in sede di compravendita di immobili assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttivo-distributive, dotazione di impianti, stato di manutenzione e conservazione e situazione locatizia.

Il mercato immobiliare cittadino indica per gli immobili della tipologia in esame, tenuto in debito conto i fattori intrinseci ed estrinseci degli stessi beni, che concorrono a modificarne il valore unitario, il seguente prezzo medio al metro quadrato di superficie commerciale: Appartamenti €/mq 700,00

Si precisa che la valutazione dell'immobile, anche se con riferimento alle consistenze metriche del bene, viene comunque effettuata a corpo, per cui eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione finale dello stesso. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: AVELLINO Comune: SALZA IRPINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civili Stato: normale Valore di mercato €/mq: min 570 max 730

Nel caso in esame, si attribuisce un valore medio di mercato di €/mq 600,00. Tale valore trova riscontro negli annunci di vendita di immobili aventi caratteristiche simili e facenti parte dello stesso complesso.

#### VAUTAZIONE

Si precisa che la valutazione dell'immobile, anche se con riferimento alle consistenze metriche del bene, viene comunque effettuata a corpo, per cui eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione finale dello stesso.

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla somma delle seguenti:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;  
le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al predetto punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 10% dei giardini; 60% delle scale e delle superfici non residenziali; i box garage vengono computati all'80%, i sottotetti non abitabili, locali tecnici vengono computati al 35%.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

| ID | Descrizione           | Val. medio di mercato €/mq | cons. Accessorio | valore diritto | valore approssimato |
|----|-----------------------|----------------------------|------------------|----------------|---------------------|
| 3  | Sottoscala / deposito | 600,00                     | 0,77             | 462,00 €       | 500,00 €            |

L'immobile risulta non conforme.

La regolarizzazione amministrativa della difformità riscontrata nel raffronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di progetti autorizzati trova applicazione con i disposti di cui all'art. 6 bis comma 5 del D.p.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. mediante il pagamento di una sanzione commisurata pari ad € 1.000,00 oltre ad oneri per diritti per competenze tecniche per pratiche urbanistiche e comunali per € 1.500,00 circa.

Come in appresso meglio evidenziato nel paragrafo dedicato alla determinazione del valore, considerata l'esiguità del bene, a parere risulta più vantaggioso il ripristino dello stato dei luoghi, mediante la rimozione dell'infisso e la realizzazione della parete con successivo adempimento catastale per la soppressione del subalterno mediante pratica Docfa con causale "soppressione", con un costo stimato di circa € 1.000,00 suddiviso in eguale misura per le osservanze.

#### 4. Unità immobiliare in Salza Irpina (AV) identificata in catasto al foglio 2, particella 954, sub 43

Locale Tecnico – sottotetto non abitabile della superficie di 149,00 mq ubicato al piano terzo del corpo di fabbrica condominiale identificato con la lettera “B”

#### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005 e Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare recante Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI a cura della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi. Al fine di determinare la superficie commerciale oggetto di valutazione risulta doveroso precisare il criterio adottato:

L'unità immobiliare risulta autorizzata, come previsto dai titoli edilizi, come locale tecnico / sottotetto non abitabile. Tale unità, come quelle similari, è stata edificata, per destinazione, come accessorio o pertinenza non collegata direttamente al vano principale di abitazione del fabbricato e/o come vano accessorio utilizzabile autonomamente. Per le caratteristiche dimensionali e di destinazioni è credibilmente utilizzabile come deposito/soffitta.

L'immobile è da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate), l'elenco della norma UNI 10750:2005, seppur ritirata, non presenta coefficienti relativi alle pertinenze coperte (vani chiusi) non abitabili, ed altre scoperte. Ai fini della valutazione si è ritenuto congruo applicare un coefficiente correttivo, in funzione della destinazione e dello stato dei luoghi, al grezzo, del 35%.

Pertanto:

Superficie interna lorda: 149,00 mq calcolata al 100 %

Muri perimetrali: 14,90 mq (incidenza calcolata al 10%)

Coefficiente correttivo: 35 % (sottotetto non abitabile)

SUPERFICIE COMMERCIALE: 163,90 mq \* 35% = 57,35 mq

#### DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Il valore di mercato del cespite staggito viene determinato con il metodo di stima sintetico-comparativo, moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile, calcolata nel modo in precedenza specificato, per il prezzo mediamente praticato sul mercato immobiliare cittadino, per analoghe destinazioni d'uso, in sede di compravendita di immobili assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttivo-distributive, dotazione di impianti, stato di manutenzione e conservazione e situazione locatizia. Il mercato immobiliare cittadino indica per gli immobili della tipologia in esame, tenuto in debito conto i fattori intrinseci ed estrinseci degli stessi beni, che concorrono a modificarne il valore unitario, il seguente prezzo medio al metro quadrato di superficie commerciale: Appartamenti €/mq 700,00. Si precisa che la valutazione dell'immobile, anche se con riferimento alle consistenze metriche del bene, viene comunque effettuata a corpo, per cui eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione finale dello stesso. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: AVELLINO Comune: SALZA IRPINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civili Stato: normale Valore di mercato €/mq: min 570 max 730

Nel caso in esame, poiché l'immobile è da completare con parti di rifinitura ed impianti, oltre che per la rimozione dei materiali da cantiere, si attribuisce un valore medio di mercato di €/mq 600,00. Tale valore trova riscontro negli annunci di vendita di immobili aventi caratteristiche similari e facenti parte dello stesso complesso.

#### VALUTAZIONE

Si precisa che la valutazione dell'immobile, anche se con riferimento alle consistenze metriche del bene, viene comunque effettuata a corpo, per cui eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione finale dello stesso.

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla somma delle seguenti:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al predetto punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 10% dei giardini, 60% delle scale e delle superfici non residenziali; i box garage vengono computati all'80%, i sottotetti non abitabili, locali tecnici vengono computati al 35%.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

| ID | Descrizione              | Val. medio di mercato €/mq | cons. Accessorio | valore diritto | valore approssimato |
|----|--------------------------|----------------------------|------------------|----------------|---------------------|
| 2  | Sottotetto non abitabile | 600,00                     | 57,35            | 34.422,00 €    | 35.000,00 €         |

## 5. Unità immobiliare in Salza Irpina (AV) identificata in catasto al foglio 2, particella 954, sub 44

Locale Tecnico – sottotetto non abitabile della superficie di 149,00 mq ubicato al piano terzo del corpo di fabbrica condominiale identificato con la lettera “B”

### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005 e Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare recante Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI a cura della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi. Al fine di determinare la superficie commerciale oggetto di valutazione risulta doveroso precisare il criterio adottato:

L'unità immobiliare risulta autorizzata, come previsto dai titoli edilizi, come locale tecnico / sottotetto non abitabile. Tale unità, come quelle similari, è stata edificata, per destinazione, come accessorio o pertinenza non collegata direttamente al vano principale di abitazione del fabbricato e/o come vano accessorio utilizzabile autonomamente. Per le caratteristiche dimensionali e di destinazioni è credibilmente utilizzabile come deposito/soffitta.

L'immobile è da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate), l'elenco della norma UNI 10750:2005, seppur ritirata, non presenta coefficienti relativi alle pertinenze coperte (vani chiusi) non abitabili, ed altre scoperte. Ai fini della valutazione si è ritenuto congruo applicare un coefficiente correttivo, in funzione della destinazione e dello stato dei luoghi, al grezzo, del 35%.

Pertanto:

Superficie interna lorda: 149,00 mq calcolata al 100 %

Muri perimetrali: 14,90 mq (incidenza calcolata al 10%)

Coefficiente correttivo: 35 % (sottotetto non abitabile)

SUPERFICIE COMMERCIALE: 163,90 mq \* 35% = 57,35 mq

### DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Il valore di mercato del cespite staggito viene determinato con il metodo di stima sintetico-comparativo, moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile, calcolata nel modo in precedenza specificato, per il prezzo mediamente praticato sul mercato immobiliare cittadino, per analoghe destinazioni d'uso, in sede di compravendita di immobili assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttivo-distributive, dotazione di impianti, stato di manutenzione e conservazione e situazione locatizia. Il mercato immobiliare cittadino indica per gli immobili della tipologia in esame, tenuto in debito conto i fattori intrinseci ed estrinseci degli stessi beni, che concorrono a modificarne il valore unitario, il seguente prezzo medio al metro quadrato di superficie commerciale: Appartamenti €/mq 700,00. Si precisa che la valutazione dell'immobile, anche se con riferimento alle consistenze metriche del bene, viene comunque effettuata a corpo, per cui eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione finale dello stesso. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: AVELLINO Comune: SALZA IRPINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civili Stato: normale Valore di mercato €/mq: min 570 max 730

Nel caso in esame, poiché l'immobile è da completare con parti di rifinitura ed impianti, oltre che per la rimozione dei materiali da cantiere, si attribuisce un valore medio di mercato di €/mq 600,00. Tale valore trova riscontro negli annunci di vendita di immobili aventi caratteristiche similari e facenti parte dello stesso complesso.

### VALUTAZIONE

Si precisa che la valutazione dell'immobile, anche se con riferimento alle consistenze metriche del bene, viene comunque effettuata a corpo, per cui eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione finale dello stesso.

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla somma delle seguenti:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;  
le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al predetto punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 10% dei giardini; 60% delle scale e delle superfici non residenziali; i box garage vengono computati all'80%, i sottotetti non abitabili, locali tecnici vengono computati al 35%.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

| ID | Descrizione              | Val. medio di mercato €/mq | cons. Accessorio | valore diritto | valore approssimato |
|----|--------------------------|----------------------------|------------------|----------------|---------------------|
| 2  | Sottotetto non abitabile | 600,00                     | 57,35            | 34.422,00 €    | 35.000,00 €         |

## 6. Unità immobiliare in Salza Irpina (AV) identificata in catasto al foglio 2, particella 954, sub 53

Box auto, ubicato al piano interrato del fabbricato B con accesso da corsia di manovra e antistante slargo carrabile tra i corpi A e B, della superficie di 20,20 mq

### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005 e Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare recante Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI a cura della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi. Al fine di determinare la superficie commerciale oggetto di valutazione risulta doveroso precisare il criterio adottato:

L'unità immobiliare risulta autorizzata, come previsto dai titoli edilizi, come box auto. Tale unità, come quelle similari, è stata edificata, per destinazione, come accessorio o pertinenza non collegata direttamente al vano principale di abitazione del fabbricato e/o come vano accessorio utilizzabile autonomamente.

L'immobile è da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare

Pertanto:

Superficie interna lorda: 20,20 mq calcolata al 100 %

Muri perimetrali: 2,00 mq (incidenza calcolata al 10%)

SUPERFICIE COMMERCIALE: 22,20 mq

### DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.*

Il valore di mercato del cespite staggito viene determinato con il metodo di stima sintetico-comparativo, moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile, calcolata nel modo in precedenza specificato, per il prezzo mediamente praticato sul mercato immobiliare cittadino, per analoghe destinazioni d'uso, in sede di compravendita di immobili assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttivo-distributive, dotazione di impianti, stato di manutenzione e conservazione e situazione locatizia. Si precisa che la valutazione dell'immobile, anche se con riferimento alle consistenze metriche del bene, viene comunque effettuata a corpo, per cui eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione finale dello stesso. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: AVELLINO Comune: SALZA IRPINA  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente:  
Abitazioni civili Destinazione: Box Tipologia: Abitazioni civili Stato: normale Valore di mercato €/mq:  
min 380 max 510.

Nel caso in esame si attribuisce un valore medio di mercato di €/mq 445,00.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

| ID | Descrizione              | Val. medio di mercato €/mq | cons. Accessorio | valore diritto | valore approssimato |
|----|--------------------------|----------------------------|------------------|----------------|---------------------|
| 2  | Sottotetto non abitabile | 445,00                     | 22,20            | 9.879,00 €     | 10.000,00 €         |

## 7. Unità immobiliare in Salza Irpina (AV) identificata in catasto al foglio 2, particella 954, sub 57

Box auto, ubicato al piano interrato del fabbricato B con accesso da corsia di manovra e antistante slargo carrabile tra i corpi A e B, della superficie di 21,80

### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005 e Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare recante Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI a cura della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi. Al fine di determinare la superficie commerciale oggetto di valutazione risulta doveroso precisare il criterio adottato:

L'unità immobiliare risulta autorizzata, come previsto dai titoli edilizi, come box auto. Tale unità, come quelle similari, è stata edificata, per destinazione, come accessorio o pertinenza non collegata direttamente al vano principale di abitazione del fabbricato e/o come vano accessorio utilizzabile autonomamente.

L'immobile è da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare

Pertanto:

Superficie interna lorda: 21,80 mq calcolata al 100 %

Muri perimetrali: 2,18 mq (incidenza calcolata al 10%)

SUPERFICIE COMMERCIALE: 23,98 mq

### DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.*

Il valore di mercato del cespite staggito viene determinato con il metodo di stima sintetico-comparativo, moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile, calcolata nel modo in precedenza specificato, per il prezzo mediamente praticato sul mercato immobiliare cittadino, per analoghe destinazioni d'uso, in sede di compravendita di immobili assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttivo-distributive, dotazione di impianti, stato di manutenzione e conservazione e situazione locatizia. Si precisa che la valutazione dell'immobile, anche se con riferimento alle consistenze metriche del bene, viene comunque effettuata a corpo, per cui eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione finale dello stesso. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: AVELLINO Comune: SALZA IRPINA Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Box Tipologia: Abitazioni civili Stato: normale Valore di mercato €/mq: min 380 max 510.

Nel caso in esame si attribuisce un valore medio di mercato di €/mq 445,00.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

| ID | Descrizione              | Val. medio di mercato €/mq | cons. Accessorio | valore diritto | valore approssimato |
|----|--------------------------|----------------------------|------------------|----------------|---------------------|
| 2  | Sottotetto non abitabile | 445,00                     | 23,98            | 10.671,00 €    | 10.500,00 €         |

data 12/07/2024

il tecnico incaricato

Arch. Salvatore REA