

Tribunale di Benevento (ex Ariano Irpino) Sezione fallimentare
Giudice Delegato: dr. Maria Letizia D'Orsi
Curatori: dr.ssa P. Pietrantonio e dr. S. Santoli

Fallimento n. 62/2018 --- Omissis ---
. --- Omissis ---

Relazione di consulenza tecnica e perizia di stima

Giuseppe Cantone architetto
via A. Meomartini, 2 - 82100 Benevento

tel. 328 7666347
e-mail: studiocantone@gmail.com

Benevento, 18 mag 2019

1. Premessa	8
2. Definizione dei lotti	14
3. LOTTO 1 Quota indivisa di proprietà di unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Rione Libertà snc, a uso autorimessa, con superficie commerciale di mq 71	16
3.1 Ubicazione e Identificazione catastale	16
3.2 Confini	16
3.3 Descrizione del bene	16
3.4 Stato di possesso del bene	19
3.5 Titoli di provenienza	19
3.6 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	19
3.7 Parti comuni e servitù	20
3.8 Indagine amministrativa	20
Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli	20
Conformità urbanistica ed edilizia	21
Certificato di agibilità	23
Certificazione energetica	24
Conformità impianti	24
Conformità catastale	24
3.9 Consistenza commerciale	24
3.10 Stima	25
4. LOTTO 2	29
A) Quota indivisa di proprietà di unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via G. Carducci 6, a uso residenziale, con superficie commerciale di mq 205	29
4.1 Ubicazione e Identificazione catastale	29
4.2 Confini	29
4.3 Descrizione del bene	30
4.4 Stato di possesso del bene	35
4.5 Titoli di provenienza	35
4.6 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	36
4.7 Parti comuni e servitù	37
4.8 Indagine amministrativa	38
Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli	38
Conformità urbanistica ed edilizia	38
Certificato di abitabilità	44
Certificazione energetica	44
Conformità impianti	44
Conformità catastale	44
4.9 Consistenza commerciale	45

4.10 Stima_____	46
B) Quota indivisa di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla strada Vicinale Cupa del Fano snc, a uso box, con superficie commerciale di mq 37_____	49
4.11 Ubicazione e Identificazione catastale_____	49
4.12 Confini_____	50
4.13 Descrizione del bene_____	50
4.14 Stato di possesso del bene_____	54
4.15 Titoli di provenienza_____	54
4.16 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene_____	54
4.17 Parti comuni e servitù_____	56
4.18 Indagine amministrativa_____	56
Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli_____	56
Conformità urbanistica ed edilizia_____	56
Certificato di agibilità_____	61
Certificazione energetica_____	61
Conformità impianti_____	61
Conformità catastale_____	61
4.19 Consistenza commerciale_____	61
4.20 Stima_____	62
C) Quota indivisa di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Carducci 8, a uso locale deposito, con superficie commerciale di mq 22_____	66
4.21 Ubicazione e Identificazione catastale_____	66
4.22 Confini_____	66
4.23 Descrizione del bene_____	66
4.24 Stato di possesso del bene_____	70
4.25 Titoli di provenienza_____	70
4.26 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene_____	70
4.27 Parti comuni e servitù_____	71
4.28 Indagine amministrativa_____	71
Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli_____	71
Conformità urbanistica ed edilizia_____	72
Certificato di agibilità_____	75
Certificazione energetica_____	75
Conformità impianti_____	75
Conformità catastale_____	75
4.29 Consistenza commerciale_____	75
4.30 Stima_____	76
4.31 Valorizzazione LOTTO 2_____	79

5. LOTTO 3	80
A) Quota indivisa di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca civ. 9, a uso residenziale, con superficie commerciale di mq 247	80
5.1 Ubicazione e Identificazione catastale	80
5.2 Confini	81
5.3 Descrizione del bene	81
5.4 Stato di possesso del bene	85
5.5 Titoli di provenienza	85
5.6 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	86
5.7 Parti comuni e servitù	87
5.8 Indagine amministrativa	87
Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli	87
Conformità urbanistica ed edilizia	88
Certificato di abitabilità	90
Certificazione energetica	90
Conformità impianti	90
Conformità catastale	91
5.9 Consistenza commerciale	91
5.10 Stima	92
B) Quota indivisa di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca snc, a uso residenziale, con superficie commerciale di mq 230	96
5.11 Ubicazione e Identificazione catastale	96
5.12 Confini	96
5.13 Descrizione del bene	97
5.14 Stato di possesso del bene	101
5.15 Titoli di provenienza	101
5.16 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	101
5.17 Parti comuni e servitù	103
5.18 Indagine amministrativa	103
Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli	103
Conformità urbanistica ed edilizia	103
Certificato di abitabilità	105
Certificazione energetica	105
Conformità impianti	105
Conformità catastale	105
5.19 Consistenza commerciale	105
5.20 Stima	106

C) Quota indivisa di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca snc, a uso laboratorio, con superficie commerciale di mq 139	110
5.21 Ubicazione e Identificazione catastale	110
5.22 Confini	110
5.23 Descrizione del bene	111
5.24 Stato di possesso del bene	114
5.25 Titoli di provenienza	115
5.26 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	115
5.27 Parti comuni e servitù	116
5.28 Indagine amministrativa	117
Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli	117
Conformità urbanistica ed edilizia	117
Certificato di agibilità	118
Certificazione energetica	118
Conformità impianti	119
Conformità catastale	119
5.29 Consistenza commerciale	119
5.30 Stima	120

D) Quota indivisa di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca a uso residenziale, con superficie commerciale di mq 231	123	5
5.31 Ubicazione e Identificazione catastale	123	
5.32 Confini	124	
5.33 Descrizione del bene	124	
5.34 Stato di possesso del bene	129	
5.35 Titoli di provenienza	129	
5.36 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	129	
5.37 Parti comuni e servitù	130	
5.38 Indagine amministrativa	131	
Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli	131	
Conformità urbanistica ed edilizia	131	
Certificato di abitabilità	133	
Certificazione energetica	133	
Conformità impianti	133	
Conformità catastale	133	
5.39 Consistenza commerciale	133	
5.40 Stima	134	

E) Quota indivisa di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca snc a uso autorimessa, con superficie commerciale di mq 204	138
---	-----

5.41 Ubicazione e Identificazione catastale	138
5.42 Confini	138
5.43 Descrizione del bene	138
5.44 Stato di possesso del bene	142
5.45 Titoli di provenienza	142
5.46 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	143
5.47 Parti comuni e servitù	144
5.48 Indagine amministrativa	144
Conformità urbanistica ed edilizia	144
Certificato di agibilità	146
Certificazione energetica	146
Conformità impianti	146
Conformità catastale	147
5.49 Consistenza commerciale	147
5.50 Stima	148
5.51 Valorizzazione LOTTO 3	151
6. LOTTO 4	152
A) Intera quota di proprietà su unità immobiliare in Ariano Irpino alla C.da Cippone, a uso pertinenze rurali, con superficie commerciale di mq 124	152
6.1 Ubicazione e Identificazione catastale	152
6.2 Confini	153
6.3 Descrizione del bene	153
6.4 Stato di possesso del bene	157
6.5 Titoli di provenienza	157
6.6 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	157
6.7 Parti comuni e servitù	159
6.8 Indagine amministrativa	159
Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli	159
Conformità urbanistica ed edilizia	159
Certificato di agibilità	162
Certificazione energetica	162
Conformità impianti	162
Conformità catastale	162
6.9 Consistenza commerciale	162
6.10 Stima	163
B) Quota indivisa di proprietà su terreni agricoli in Ariano Irpino, loc. Cippone	171
6.11 Ubicazione e Identificazione catastale	171

6.12 Titoli di provenienza	172
6.13 Atti pregiudizievoli	172
6.14 Strumento urbanistico vigente	173
6.15 Stima	174
6.16 Valorizzazione LOTTO 4	180
7. LOTTO 5 Intera quota di proprietà su terreni agricoli in Ariano Irpino	181
7.1 Ubicazione e Identificazione catastale	181
7.2 Titoli di provenienza	181
7.3 Atti pregiudizievoli	182
7.4 Strumento urbanistico vigente	183
7.5 Stima	184
8. LOTTO 6 Intera proprietà e quota indivisa di proprietà su terreni agricoli in Montecalvo Irpino	188
8.1 Ubicazione e Identificazione catastale	188
8.2 Titoli di provenienza	189
8.3 Atti pregiudizievoli	189
8.4 Strumento urbanistico vigente	191
8.5 Stima	191
9. RIEPILOGO	196

Tribunale di Benevento (ex Ariano Irpino) Sezione fallimentare

Giudice Delegato: dr. Maria Letizia D'Orsi

Curatori Fallimentari: dr.ssa Paola Pietrantonio e dr. Salvatore Santoli

Fallimento n. 62/2018 --- Omissis ---. --- Omissis ---

Lo scrivente dr. Giuseppe Cantone, architetto libero professionista, con studio in Benevento alla via A. Meomartini n. 2, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Benevento al n. 263, in data 5/12/2018 veniva nominato "Perito stimatore" nella procedura fallimentare indicata in epigrafe, con l'incarico di produrre relazione di stima sugli immobili di pertinenza del fallimento medesimo limitatamente al compendio mobiliare ed immobiliare intestato a ciascuno dei soci dichiarati falliti.

Accettato l'incarico, dopo aver compiuto in loco i dovuti accertamenti e misurazioni e aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Montecalvo Irpino e Ariano Irpino, il Genio Civile di Ariano Irpino e l'Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale Territorio di Avellino, espone quanto nel seguito.

1. PREMESSA

Aspetti salienti. I beni oggetto di verifica saranno presi in considerazione, specificando:

- Identificazione catastale
- Confini
- Descrizione dei beni
- Situazione occupazionale
- Formalità vincoli ed oneri gravanti sul bene
- Parti comuni e servitù
- Regime fiscale
- Indagine amministrativa
- Consistenza commerciale
- Stima dei beni
- Provenienza dei beni
- Atti pregiudizievoli

Operazioni svolte. Per addivenire alla stesura della presente relazione sono state svolte le seguenti operazioni:

- controllo della documentazione ipocatastale;
- esame ed eventuale acquisizione documentazione: permessi di costruire, certificati urbanistici, visure catastali, planimetrie catastali, etc.;
- sopralluoghi presso tutti gli immobili con rilievi metrici e fotografici;
- verifiche di conformità urbanistiche e catastali;

- ricerche nei rispettivi mercati immobiliari;
- elaborazione dati e redazione della perizia.

Metodi di stima. Per le specificità della procedura in essere, lo scopo a cui sono finalizzate le stime è rappresentato dalla alienazione dei beni, tramite il loro inserimento nel mercato immobiliare con procedura di evidenza pubblica. Pertanto, in tutti i casi, il valore da ricercare è costituito dal più probabile "valore di mercato" (Vm).

Secondo la teoria estimativa, al più probabile valore di mercato si perviene soprattutto attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene mediante il metodo diretto della comparazione o di confronto con il mercato. Esso costituisce la sintesi di una preventiva indagine volta a individuare quale sia stato il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente una serie di caratteristiche peculiari. Occorre, quindi, raccogliere e costruire una serie di prezzi per beni analoghi e con successive elaborazioni e appropriate comparazioni pervenire al valore cercato.

Tuttavia la perdurante crisi economica implica il prosieguo dello scenario di incertezza del mercato immobiliare che ha contraddistinto il recente passato anche nel prossimo futuro. È pur vero che i dati dell'ultimo periodo dello scorso 2018 descrivono una sostanziale stabilizzazione del calo dei prezzi ed una ripresa dei volumi di scambio, ma l'incertezza politica e soprattutto l'andamento previsto del PIL lasciano presagire una nuova frenata. In verità anche il quadro descritto dagli operatori del settore per l'anno passato non è omogeneo infatti è caratterizzato dal rilancio del mercato solo in alcune grandi città (soprattutto nel nord Italia) a scapito di ulteriori svalutazioni nelle città del centro sud ed in provincia, soprattutto nelle aree economicamente meno appetibili.

I beni da stimare sono ubicati negli ambiti comunali di Montecalvo Irpino e Ariano Irpino e sono costituiti da unità immobiliari urbane, rurali e terreni agricoli.

Il contesto descritto è particolarmente evidente in entrambe le cittadine menzionate dove, tra l'altro, l'importante fenomeno migratorio tuttora in atto ha comportato un sensibile calo del mercato immobiliare, compreso tra indebolimento della domanda, aumento dell'offerta e prezzi in ribasso.

Ai fini delle stime ciò si traduce in una scarsa quantità e una notevole disomogeneità di valori certi, corrispondenti a beni analoghi a quelli da valutare. Ciò porta a escludere il metodo diretto della comparazione proprio per l'assenza di un campione significativo di beni affini a favore di metodi capaci di fornire risultati attendibili anche in condizioni di mercato critiche come quelle odierne.

Sotto il profilo metodologico, si valuta opportuno discernere i beni ubicati in ambito urbano da quelli in ambito rurale in quanto le rispettive peculiarità fanno riferimento a mercati immobiliari ben distinti che richiedono l'applicazione di differenti criteri di stima.

All'esito delle considerazioni suesposte si distinguono:

- **Fabbricati urbani.** Per essi si ritiene di adottare il metodo di "stima per punti di merito". Questo rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche principali che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo consiste nello stabilire, per un immobile di prezzo noto e presente sul mercato, affine a quello di stima, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100%) e poi, sulla base di predeterminate caratteristiche sostanziali per la valutazione, modificare l'omologo punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale da mettere in rapporto con quello convenzionale posto a base. Per i casi in esame, considerate le oggettive condizioni del mercato immobiliare di riferimento, si giudica congruo utilizzare la variante moltiplicativa o di confronto con il valore medio desunto da quotazioni immobiliari ricavate indagini dirette condotte presso Agenzie Immobiliari esistenti sul territorio e presso Siti web di Agenzie Immobiliari nei cui listini figurano immobili ubicati nello stesso ambito piuttosto che indirette mediante consultazioni di banche dati attendibili quali l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) ed il Borsino Immobiliare.

A livello operativo si procede ad individuare i valori medi unitari dei beni comparabili e li si moltiplica per i coefficienti che sintetizzano i contributi ai valori legati alle 10 rispettive caratteristiche di ciascuno degli immobili in esame.

La formula che lo rappresenta è $V_m = V_{medio} \times K_i$

dove V_m è il valore di mercato, V_{medio} è il valore medio unitario e K_i il prodotto dei coefficienti relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Delle caratteristiche dell'immobile, quelle che in varia misura ne influenzano il prezzo sono raggruppabili in posizionali estrinseche, posizionali intrinseche, tecnologiche e produttive e di ciascuna è possibile quantificarne il contributo esprimendo un coefficiente superiore, inferiore o uguale ad 1, frutto del confronto tra quelle dell'immobile in esame e quelle medie relative al bene convenzionale corrispondente.

- **Fabbricato rurale.** Per esso si ritiene di adottare il criterio estimativo del "costo di riproduzione deprezzato" determinato con il criterio sintetico comparativo. Esso rappresenta un procedimento che consente di pervenire al più probabile valore di mercato come somma del valore del suolo e del costo di riproduzione dell'edificio deprezzato. La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree nello stesso segmento di mercato del manufatto (nella fattispecie aree agricole) e del loro prezzo di mercato. La stima del costo di riproduzione a nuovo deriva dalla rielaborazione dei dati provenienti dal mercato degli appalti quindi da quelli raccolti tra le imprese edili ovvero, per via indiretta, tratti dalla letteratura specializzata. La

stima del deprezzamento maturato in questo caso riguarda il solo deperimento fisico dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà) e non l'obsolescenza economica e funzionale.

- **Terreni agricoli.** All'esito delle medesime considerazioni generali esposte all'inizio del paragrafo (scarsità e disomogeneità dei dati di base), anche per i terreni agricoli si valuta opportuno adottare il metodo di stima sintetico per punti di merito.

Come per i fabbricati anche la stima per punti di merito di un terreno agricolo è un approccio che muove dalla constatazione che il valore, è funzione di talune sue primarie caratteristiche valutate confrontandole con quelle appartenenti a beni simili che in epoca recente sono stati compravenduti. Ne consegue che è di fondamentale importanza la definizione della qualità di coltura per il terreno in esame, la raccolta dei dati relativi a beni simili scambiati in epoca recente, al loro valore e alle loro caratteristiche specifiche nonché l'esplicitazione dei fattori più importanti che incidono sul valore del fondo in esame distinguendoli tra i fattori ambientali generali di zona e i suoi caratteri specifici.

A titolo di esempio, nella categoria dei fattori ambientali (caratteristiche estrinseche al fondo) generalmente rientrano:

1. i caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione;
2. i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
3. i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario;
4. i caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
5. i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
6. i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.
7. la posizione della località in cui esso è ubicato, rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti;

Mentre tra i fattori specifici (caratteristiche intrinseche del fondo) si elencano:

1. la giacitura, l'esposizione alla radiazione solare ed alla direzione dei venti, ecc.;
2. la superficie (per i fondi di piccola superficie, di norma, il mercato è più dinamico e sono più appetibili);
3. la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare (un'azienda costituita da un unico accorpamento è preferita rispetto ad altre suddivisa in più appezzamenti non continui);

4. la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
5. presenza di acqua nel sottosuolo
6. sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;
7. presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
8. presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;

Sotto il profilo metodologico, nell'ambito del territorio comunale, per ogni qualità di coltura riscontrata si individuano i valori massimi e minimi ordinari, i parametri più influenti sul valore dei terreni agricoli (caratteristiche estrinseche e intrinseche) e si attribuisce a ciascuno un coefficiente numerico che rappresenta il livello in una scala qualitativa specifica per ciascuno di essi.

Il valore immobiliare, adeguato alle caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione, viene poi determinato utilizzando la seguente formula multiparametrica di tipo moltiplicativo:

$$V_{fondo} = V_{med} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_n$$

dove:

V_{med} = valore medio del terreno ordinariamente rilevato per una specifica coltura nell'ambito territoriale comunale;

K_i = coefficiente numerico superiore, uguale o inferiore a 1, determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima è espressa in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno per ogni comune e per ogni qualità di coltura. I criteri per attribuire il livello di qualità (coefficiente numerico) sono illustrati nel caso specifico.

In ogni caso, **la valutazione di ognuno dei beni immobili esaminati è sempre effettuata a corpo**, anche se per la sua determinazione si fa riferimento alla superficie commerciale (fabbricati) piuttosto che alla consistenza catastale (terreni), pertanto le possibili variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene. D'altro canto ai fini della stesura della presente non è richiesto un accertamento puntuale delle superfici reali che sono invece desunte dalla documentazione consultata benché validata in sito con misurazioni a campione.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura fallimentare il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà a una riduzione percentuale del 10% del suo stesso più probabile valore di mercato, secondo quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di fallimento.

La vendita sarà proposta in lotti indipendenti.

I beni acquisiti alla massa attiva fallimentare, ascrivibili all'incarico ricevuto, sono i seguenti:

1. quota indivisa di proprietà per l'unità immobiliare in Montecalvo Irpino, alla Via Rione Libertà snc.;
2. quota indivisa di proprietà per l'unità immobiliare in Montecalvo Irpino, alla Via G. Carducci n.6;
3. quota indivisa di proprietà per l'unità immobiliare in Montecalvo Irpino, alla Via Vicinale Cupa del Fano snc;
4. quota indivisa di proprietà per l'unità immobiliare in Montecalvo Irpino, alla Via G. Carducci n.8;
5. quota indivisa di proprietà per l'unità immobiliare in Montecalvo Irpino, alla Via Conca n.9, piano terra;
6. quota indivisa di proprietà per l'unità immobiliare in Montecalvo Irpino, alla Via Conca snc, piano primo;
7. quota indivisa di proprietà per l'unità immobiliare in Montecalvo Irpino, alla Via Conca snc, piano primo seminterrato;
8. quota indivisa di proprietà per l'unità immobiliare in Montecalvo Irpino, alla Via Conca snc, piano primo seminterrato;
9. quota indivisa di proprietà di unità immobiliare in Montecalvo Irpino, alla Via Conca snc, piano secondo seminterrato;
10. intera proprietà di unità immobiliare in Ariano Irpino, alla Contrada Cippone snc;
11. quota indivisa di proprietà di terreni in agro del Comune di Ariano Irpino;
12. intera proprietà di terreni in agro del Comune di Ariano Irpino;
13. intera proprietà e quota indivisa di proprietà di terreni in agro del Comune di Montecalvo Irpino.

Al fine di prendere contezza dello stato dei luoghi prima di accettare il mandato di perito estimatore, lo scrivente ha effettuato un primo sommario sopralluogo insieme ai curatori fallimentari in data 17/11/18. Nel seguito lo scrivente ha programmato ed eseguito ulteriori sopralluoghi presso i beni menzionati alternandoli a verifiche documentali eseguite presso gli Uffici Tecnici dei Comuni interessati, il Genio Civile e l'Ufficio Territorio della Agenzia delle Entrate competenti.

Sopralluoghi e visite sono stati eseguiti nelle date di seguito elencate:

- 17/11/18 – u.i. in via Carducci civ. 6 di Montecalvo Irpino;
- 17/11/18 – u.i. in via Carducci civ. 8 di Montecalvo Irpino;
- 17/11/18 – u.i. in via Conca civ. 9 di Montecalvo Irpino;
- 17/11/18 – u.i. in via Rione Libertà snc di Montecalvo Irpino;
- 12/12/18 – Ufficio Tecnico del Comune di Montecalvo Irpino;
- 14/12/18 – Ufficio Tecnico del Comune di Montecalvo Irpino;
- 21/01/19 – u.i. in via Rione Libertà snc di Montecalvo Irpino;

22/01/19 – u.i. in via Carducci civ. 6 di Montecalvo Irpino;
31/01/19 – Ufficio Tecnico del Comune di Ariano Irpino;
07/02/19 – u.i. in via Carducci civ. 6 di Montecalvo Irpino;
07/02/19 – u.i. in via Carducci civ. 8 di Montecalvo Irpino;
07/02/19 – Ufficio Tecnico del Comune di Montecalvo Irpino;
07/02/19 – terreni in Montecalvo Irpino;
11/02/19 – Ufficio Tecnico del Comune di Montecalvo Irpino;
13/02/19 – Ufficio del Genio Civile di Ariano Irpino;
19/02/19 – Ufficio Tecnico del Comune di Ariano Irpino;
19/02/19 – u.i. in c.da Cippone snc di Ariano Irpino;
19/02/19 – terreni in Ariano Irpino;
27/02/19 – u.i. in via Conca civ. 9 di Montecalvo Irpino;
27/02/19 – u.i. in via Conca snc P1 di Montecalvo Irpino;
27/02/19 – u.i. in via Conca snc S1 di Montecalvo Irpino;
27/02/19 – u.i. in via Conca snc S1 di Montecalvo Irpino;
27/02/19 – u.i. in via Conca civ. S2 di Montecalvo Irpino;
13/03/19 – Ufficio Territorio della Agenzia delle Entrate di Avellino;
15/03/19 – Ufficio Tecnico del Comune di Montecalvo Irpino;
03/04/19 – Ufficio del Genio Civile di Ariano Irpino;
03/04/19 – Ufficio Tecnico del Comune di Ariano Irpino;
03/04/19 – terreni in Ariano Irpino;
03/04/19 – terreni in Montecalvo Irpino;
24/04/19 – Ufficio Tecnico del Comune di Ariano Irpino.-

Tuttavia malgrado l'impegno profuso, non è stato possibile individuare con certezza uno dei cespiti acquisiti alla massa attiva fallimentare. Per la precisione il terreno identificato dalla part.lla n. 525 del foglio n. 20 di Ariano Irpino (ricadente nel punto 11 dell'elenco dei beni acquisiti alla massa attiva fallimentare) non è rappresentato nella mappa catastale né è stato possibile riconoscerlo in sito con l'aiuto dei proprietari. Per quanto lo scrivente abbia formalizzato una istanza specifica al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Avellino il 12/03/2019, sino alla data della presente, la richiesta non è stata soddisfatta nonostante le ripetute sollecitazioni verbali. Preso atto della situazione, considerata la scarsa consistenza del terreno in questione (mq 9) e le quote di proprietà effettivamente interessate dalla procedura fallimentare (2/10), si è deciso di escludere il cespite dalla valutazione in quanto reputato ininfluenza ai fini della stima.

2. DEFINIZIONE DEI LOTTI

Per facilitare la vendita all'asta fallimentare, detti beni sono stati raggruppati in sei lotti funzionali, formati tenendo conto delle loro caratteristiche principali (natura,

consistenza, ubicazione, etc..) e delle altre eventuali situazioni correlate ritenute determinanti ai fini della vendita. I lotti sono stati formati come segue:

LOTTO 1

Quota indivisa (1/2) di proprietà di unità immobiliare urbana in Montecalvo Irpino alla Via Rione Libertà snc, a uso box autorimessa.

LOTTO 2

A) Quota indivisa (2/12) di proprietà di unità immobiliare urbana in Montecalvo Irpino alla via G. Carducci civ. 6, a uso residenziale.

B) Quota indivisa (2/12) di proprietà di unità immobiliare urbana in Montecalvo Irpino alla strada Vicinale Cupa del Fano snc, a uso box/autorimessa.

C) Quota indivisa (2/4) di proprietà di unità immobiliare urbana in Montecalvo Irpino alla via G. Carducci civ.8, a uso deposito.

LOTTO 3

A) Quota indivisa (500/1000) di proprietà di unità immobiliare urbana in Montecalvo Irpino alla via Conca civ. 9, a uso residenziale.

B) Quota indivisa (500/1000) di proprietà di unità immobiliare urbana in Montecalvo Irpino alla via Conca snc, a uso residenziale.

C) Quota indivisa (500/1000) di proprietà di unità immobiliare urbana in Montecalvo Irpino alla via Conca snc, a uso laboratorio.

D) Quota indivisa (500/1000) di proprietà di unità immobiliare urbana in Montecalvo Irpino alla via Conca snc, a uso residenziale.

E) Quota indivisa (500/1000) di proprietà di unità immobiliare urbana in Montecalvo Irpino alla via Conca snc, a uso autorimessa.

LOTTO 4

A) Intera proprietà di unità immobiliare rurale in Ariano Irpino alla C.da Cippone, a uso pertinenze rurali.

B) Quota indivisa (2/10) di proprietà di terreni in agro del Comune di Ariano Irpino.

LOTTO 5

Intera proprietà di terreni in agro del Comune di Ariano Irpino.

LOTTO 6

Intera proprietà e quota indivisa di terreni in agro del Comune di Montecalvo Irpino.

3. LOTTO 1

Quota indivisa di proprietà di unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Rione Libertà snc, a uso autorimessa, con superficie commerciale di mq 71

3.1 Ubicazione e Identificazione catastale

L'immobile è ubicato nel Comune di Montecalvo Irpino (AV), alla Via Rione Libertà snc., dove è collocato al Piano Terra ed è porzione di un fabbricato urbano di maggiori dimensioni la cui parte restante esula dal tema della perizia.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, risulta così identificato (ALLEGATO 1.01 – VISURA CATASTALE):

Comune di Montecalvo Irpino (AV),
foglio 23, part.IIIa 702, sub. -,
cat. C/6, cl.2, cons. 36 mq, piano T, Rendita Catastale € 76,23
indirizzo: Via Rione Libertà snc.

beni intestati a:

1. --- Omissis ---, nata a Montecalvo Irpino, il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 1/2 in reg. di com. dei beni con --- Omissis ---
2. --- Omissis ---, nato a Montecalvo Irpino, il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 1/2 in reg. di com. dei beni con --- Omissis ---

3.2 Confini

L'unità immobiliare confina a Nord e a Est con un lotto di terreno di altrui proprietà (fg.26, part. 920), a Sud con altra unità immobiliare adiacente di altrui proprietà (fg.26, part. 704) e a Ovest con Via Rione Libertà.

3.3 Descrizione del bene

Il fabbricato, del quale l'unità in esame fa parte, è collocato lungo la viabilità interna dell'ambito cittadino denominato Rione Libertà che è una zona residenziale di media densità edilizia edificata in appendice del centro cittadino. L'insediamento è formato da una dozzina di fabbricati ex IACP del tipo in linea alti tre piani dei quali quello a quota stradale per la maggior parte è destinato a box pertinenziali. Ad esso si accede mediante una rampa da Viale Unità, una delle arterie a supporto delle aree di espansione urbana, cui è assegnato il ruolo di collegamento con la rete stradale extraurbana.

All'interno dell'ambito la viabilità è agevole poiché le strade hanno dimensioni ben proporzionate al traffico locale e una adeguata capacità di parcheggio oltre a essere sostanzialmente pianeggianti.

L'area di persé è sprovvista di servizi pubblici, servizi commerciali essenziali e verde pubblico per i quali, invece, bisogna raggiungere almeno la zona di confluenza tra Viale Unità, Via Pappano e via S. Antonio, a ca. 700 mt di distanza.

Non si segnalano attività potenzialmente inquinanti né un anomalo livello di rumorosità tantomeno un contesto sociale difficile piuttosto che zone degradate.

Il fabbricato è stato costruito negli anni 2001-02 come nuova edificazione di servizi generali di iniziativa privata a supporto della preesistente zona residenziale ex IACP. È del tipo in linea, si eleva per un unico piano ed è composto esclusivamente da autorimesse private aggregate a schiera. La morfologia del sito comporta che lo stabile è da considerare seminterrato in quanto per due lati è del tutto interrato, per il terzo è in continuità con un altro corpo di fabbrica a sua volta seminterrato mentre per il quarto è libero.

Sotto il profilo morfologico, è costituito da un singolo corpo di fabbrica avente un volume assimilabile a un parallelepipedo che racchiude un unico livello sormontato da una copertura piana non calpestabile.

La costruzione è realizzata con struttura portante in muratura ordinaria e solai piani in c.a. coincidenti con l'impalcato di copertura. Lo spartito strutturale determina le dimensioni delle quattro unità immobiliari le quali risultano essere divise tra loro dalla presenza di tre muri di spina che, come le pareti perimetrali, coincidenti con la struttura portante, sono a unico strato rivestito da intonaco civile.

Tutte le unità che lo compongono hanno ingresso sul lato Ovest, comodo, autonomo e diretto dalla strada pubblica mediante scivoli carrabili realizzati in corrispondenza di ciascuna delle porte.

Ognuna è dotata di un'ampia porta e di una finestra che la sovrasta anche se, probabilmente a causa di modificazioni intervenute dopo la ultimazione dei lavori, non vi omogeneità tra aperture omologhe. Sia le porte che le finestre hanno soglie e davanzali in marmo e sono prive di ornate, in un solo caso entrambi gli infissi sono dotati di imbotte che ne rifiniscono i vani.

Benché le facciate siano rifinite con intonaci tinteggiati e completate da infissi e serramenti eterogenei, è comunque possibile classificare le finiture di livello normale in quanto pur essendo realizzate con materiali commerciali e/o economici e ordinarie tecniche di posa in opera non evidenziano lacune o imperfezioni degne di nota.

Lo stato delle facciate (intonaci, tinteggiature, elementi faccia vista, soglie, davanzali, etc.), degli infissi, delle discese pluviali, nonostante la vetustà, non manifesta segni di degrado straordinario ovvero palese carenza di manutenzione per cui è possibile classificare il livello manutentivo come normale.

Il fabbricato nella sua interezza non ha caratteristiche di pregio architettonico né è sottoposto a vincoli artistici e/o storici. Anzi i singoli proprietari delle unità immobiliari, nel corso degli anni, hanno contraddetto l'ipotesi progettuale apportando modifiche

arbitrarie e scoordinate non sempre di adeguato tenore qualitativo che ne hanno compromesso l'aspetto complessivo.

L'unità immobiliare in esame è quella posta all'estremo Nord del fabbricato per cui risulta essere edificata controterra per due dei quattro lati della sagoma, è articolata su due livelli ed è composta come nel seguito:

- Vano destinato ad autorimessa con ingresso diretto dalla strada pubblica sul lato Ovest mediante una porta della larghezza di ca. 3 mtr raccordata al piano viario con uno scivolo carrabile;
- Sgabuzzino di modeste dimensioni (ca. mt 1 x mt 1,8) ricavato realizzando due pareti in legno in angolo con le pareti perimetrali poste a Nord e a Est al di sotto della rampa della scala;
- Scala a rampa rettilinea singola, a giorno, ubicata lungo la parete posteriore;
- Piano ammezzato che, realizzato nell'ambito del volume principale dimezzandone l'altezza, si estende senza ulteriori suddivisioni per l'intera superficie della sagoma concretizzando un raddoppio della superficie disponibile.

La scala è realizzata con cosciali tubolari in acciaio ai quali sono fissate le pedate, è sprovvista di sottogradi e di balaustra. L'impalcato ammezzato è costruito utilizzando travi in acciaio INP 140, ordite trasversalmente alla direzione di ingresso e incassate nelle pareti portanti. Su di esse poggia un tavolato di legno abete che a sua volta costituisce il supporto sul quale è posata la pavimentazione del livello superiore.

A motivo della sua presenza spuria, l'altezza del piano principale (Piano Terra), misurata all'intradosso delle travi, è di ca. mt 2,2 mentre l'altezza utile del piano soprastante è di ca. mt 2,1; se considerato a netto della struttura ammezzata, il piano principale avrebbe un'altezza di ca. mt 4,5.

Nel complesso, la distribuzione degli spazi interni può esser definita normale per la tipologia adottata sebbene il piano principale nella configurazione accertata si palesa eccessivamente ribassato.

Al Piano Terra la pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres ceramico disposte in diagonale ed è completata da battiscopa coordinati. Mentre le pareti, a eccezione delle due realizzate in legno dello sgabuzzino, sono rifinite con intonaco di tipo civile e pitturate. Il soffitto, coincidendo con l'intradosso dell'impalcato ammezzato (travi IPN verniciate a smalto e tavolato ligneo lasciato al grezzo), è privo di finiture riportate. Al piano ammezzato la pavimentazione è costituita da teli in Pvc a bolli mentre sono assenti i battiscopa. Le pareti e il soffitto sono completati con intonaco di tipo civile e pitturati.

Le pedate della scala sono rifinite ricoprendo i gradini strutturali con teli di Pvc a bolli dello stesso tipo utilizzato per l'ammezzato.

L'unico infisso interno è la porta di ingresso allo sgabuzzino che è del tipo a battente con telaio in legno e anta tamburata nella quale è ricavata una specchiatura protetta da griglia in legno idonea al ricambio d'aria. L'ingresso dall'esterno, invece, è

sprovvisto di infisso ed è solo schermato da una saracinesca avvolgibile motorizzata, in acciaio zincato, mentre l'unico vero infisso esterno è la finestra che sormonta proprio l'ingresso. Essa è realizzata in alluminio preverniciato, è costituita da un telaio tripartito avente un serramento apribile a vasistas e due specchiature fisse, è priva di schermature ed è equipaggiata con vetri singoli.

Tenuto conto dei materiali e dei magisteri impiegati il livello medio delle finiture può definirsi normale.

L'unità immobiliare è provvista solo dell'impianto elettrico monofase a 220V con l'apparecchio contatore posto all'esterno per cui in assenza dell'impianto idrico la dotazione di impianti è qualificabile come carente.

Tenuto conto delle condizioni riscontrate per ciascuno degli elementi esaminati (pavimenti,intonaci e tinteggiature di pareti e soffitto, infissi interni ed esterni, impianto elettrico) il livello manutentivo della unità immobiliare è da considerarsi buono soprattutto se rapportato alla funzione svolta. Unica eccezione da annotare è quella concretizzata dalle macchie di umidità ben evidenti sulla parte bassa della parete perimetrale settentrionale che lasciano presagire una locale infiltrazione di acque superficiali e/o sub-superficiali provenienti dal terrapieno esistente sul lato esterno. (ALLEGATO 1.02 – FOTOGRAFIE STATO DELL'UOGHI)

3.4 Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare risulta essere nel pieno possesso dei sig.ri --- Omissis --- e --- Omissis ---, già proprietari, i quali la utilizzano quale autorimessa e locale di sgombero a servizio della propria abitazione ubicata nelle vicinanze.

19

3.5 Titoli di provenienza

- **atto di compravendita** per Notar Margherita Manna di Ariano Irpino in data 03/11/00, rep. n. 29780, trascritto ad Avellino il 21/11/00 al n. 15735 R.P., con cui il signor -- Omissis --- (indicato come nato a Villanova del Battista il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---) vendeva in favore del signor --- Omissis --- (nato ad Ariano Irpino il 22/10/75, c.f. GRSNTN75R22A399C), il suolo sul quale veniva realizzato l'immobile predetto, suolo all'epoca identificato con la part.lla 675 del fg. 23, derivante dalla originaria part.lla 185;

- **atto di compravendita** per Notar Luisa Romei di Ariano Irpino in data 19/01/04, rep. n. 32710, trascritto ad Avellino il 05/02/04 al n. 1773 R.P., con cui il predetto --- Omissis --- vendeva in favore della detta --- Omissis --- (nata il 27/10/57), che acquistava nella vigenza del regime di comunione legale dei beni con il coniuge --- Omissis ---, l'immobile predetto censito nel Catasto Fabbricati con la part.lla 702 del fg. 23.

3.6 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

L'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni:

- **Sentenza di fallimento n. 62/2019 R.F.** della --- OMISSIS ---. e dei soci illimitatamente responsabili --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, depositata dal Tribunale di Benevento in data 29/10/18, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare in data 07/11/18 ai nn.17692 R.G. e 14564 R.P.

a favore:

della massa dei creditori fallimentari --- Omissis --- e soci --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---;

contro:

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis ---, ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, ...
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, ...
- 4) --- Omissis --- nato a Montecalvo Irpino (AV) il --- Omissis ---, cod.fisc. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà per la quota di 500/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalla part.Illa 702 del fg. 23 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino.

Trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

In merito ad "altri pesi o limitazioni d'uso" non si segnala alcun vincolo.

3.7 Parti comuni e servitù

Parti comuni: non segnalate.

Servitù attive e passive: se e come esistenti e aventi ragione legale di esistere.

3.8 Indagine amministrativa

Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli

Alla data della presente il Comune di Montecalvo Irpino è dotato di PRG (approvato con D.P.R.G. n. 1677 del 12/03/1984) così come modificato con Variante al PRG (approvata con Decreto Regione Campania n. 14724 del 30/12/1988) e di Regolamento edilizio (adottato con Delibera Consiliare del 24/03/78 n. 38 e trasmesso al Presidente della Giunta Reg. Campania con nota del 30/11/78 prot. 4857) nonché di PUC (adottato con Delibera di G.C. n. 80 del 2/05/18) e relativo Regolamento Urbanistico Edilizio ed. 2017.

Ai sensi della normativa in essere, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade in "Zona Servizi generali" della Variante al PRG (tav. 8 - Destinazioni d'uso) e in "Zona

B – Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto consolidato" del PUC (tav. 21 DP Azionamento Centro Urbano).

Altresì lo stesso ricade all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23 così come riportato anche dalla tav. "10 DS Rischio geomorfologico e inondazioni difesa" del medesimo PUC.

Conformità urbanistica ed edilizia

L'immobile è il risultato della Concessione Edilizia n.21 del 20/06/01 che è custodita nella "Pratica edilizia" n. 4/01 del Prot. Gen. del Comune di Montecalvo Irpino (AV) assieme alla relativa documentazione istruttoria.

Il titolo concessorio è conseguente alla istanza registrata il 30/01/01 al n.ro 652 di protocollo, prodotta dai sig.ri --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- per la costruzione di quattro box per auto in via Rione Libertà.

Presso gli Uffici del Genio Civile di Ariano Irpino risulta che gli stessi hanno formulato richiesta di deposito del relativo progetto strutturale ai sensi della L.R.9/83 in data 19/07/01 (Prot. n.3229 del 20/07/01) ricevendone validazione in data 24/07/01 con assegnazione del deposito al n. A/12455 Reg. L.R. 9/83.

Invero, dall'esame della suddetta "Pratica edilizia" n. 4/01 si riscontra pure l'esistenza di un'altra domanda (Prot. n.ro 5250 del 13/09/01) finalizzata all'approvazione di una Perizia di variante in corso d'opera per:

1. *allungamento dei locali di 60 cm verso la strada pubblica Rione Libertà ...*
2. *riduzione dello spessore della muratura ...*
3. *aumento dell'altezza libera da mt 4,00 a mt 4,50 ...*
4. *nuova disposizione della muratura ...*

che, per quanto accertato, non ha sortito alcun esito.

Tuttavia presso gli Uffici del Genio Civile risulta anche un ulteriore deposito validato con n. A/12609 Reg. L.R. 9/83 del 28/12/01 relativo al Progetto strutturale di Variante al n. A/12455 del 24/07/01, a seguito di una richiesta del 19/12/01, acquisita al Prot. n.5197 del 20/12/01. Il deposito riguarda il progetto strutturale corrispondente alla citata Perizia di variante in corso d'opera, inoltrata per approvazione alla Amministrazione comunale, ma rimasta inevasa. (ALLEGATO 1.03 – DOCUMENTAZIONE EX UFFICIO TECNICO)

All'esito della documentazione ritrovata ed esaminata, lo stato di fatto accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo, **non corrisponde** agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio sopra indicato (C.E. n.21 del 20/06/01) né per sagoma né per altezza né per volumetria né per il prospetto sulla strada pubblica.

Più precisamente: l'immobile risulta esser stato edificato con dimensione trasversale, altezza, numero di piani e superficie utile maggiori rispetto a quanto assentito oltre a significative differenze anche dell'unico prospetto libero laddove è stata aggiunta la

finestra descritta ed è stata modificata la porta di ingresso. Inoltre la maggiore dimensione trasversale, per quanto accertabile sommariamente, è realizzata occupando una porzione di suolo pubblico adiacente, a Ovest della particella sulla quale era stata legittimata la costruzione dell'immobile.

Posto che il fabbricato è stato ultimato successivamente all'anno 2001 e con esso perpetrati gli abusi, la verifica della loro sanabilità può essere svolta attingendo alternativamente o alla *procedura ordinaria* ex art. 13 – accertamento di conformità della Legge n. 47/85 (oggi sostituito dall'art. 36 – doppia conformità del DPR 380/01) o alla *procedura straordinaria* ex art. 40 della Legge 47/85 e succ. mod. ed int.

Nel caso in specie, vista la data di insorgenza del credito e considerato che gli abusi sull'involucro edilizio (aumento di sagoma, di altezza e di volumetria) hanno avuto luogo entro il 28/08/03 (acquisizione agli atti catastali della planimetria della u.i. dichiarata come ultimata e recante l'annotazione dell'altezza dell'impalcato di mt 4,5, non assentita, benché con una sagoma planimetrica ancora conforme alla C.E. n.21/01 quand'anche non veritiera), la verifica viene svolta con riferimento alla *procedura straordinaria* ai sensi art. 40 della Legge 47/85 e succ. mod ed int. considerato che quasi certamente l'immobile è stato ultimato al rustico e con copertura entro il 31/03/03.

Il riferimento preciso è la Legge 326/03 così come approvata dal Parlamento italiano (la relativa Legge Regionale della Campania 10/04 è stata poi bocciata dalla Corte Costituzionale) che al c. 25 dell'art. 32 proroga le disposizioni di cui ai capi IV e V della Legge 47/85 e succ. mod. e int., come ulteriormente modificate dall'art. 39 della Legge 724/94, e succ. mod. e int. alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31/03/03 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria.

Dalle rilevazioni e misurazioni eseguite durante il sopralluogo si evince che l'incremento di altezza di 0,5 mt e l'allargamento della sagoma di ca. 0,65 mt, rispetto a quanto assentito, implicano aumenti illegittimi di superficie coperta di ca. il 12% e di volumetria di ca. il 28% oltre al fatto che l'accrescimento della sagoma è stato eseguito sul lato occidentale ovvero su suolo pubblico.

Il confronto con le disposizioni di legge pertinenti rende **l'abuso urbanistico sanabile**, tuttavia è bene ribadire che l'immobile insiste parzialmente su suolo pubblico e tale circostanza comporta che la sanabilità diviene possibile solo se l'ente proprietario (il Comune di Montecalvo Irpino) è disponibile a concedere la porzione di suolo coinvolta all'interessato almeno in diritto di superficie.

Inoltre, a causa anche dell'impalcato aggiuntivo (ammezzato), sotto il profilo edilizio resta l'inadempienza alla normativa antisismica per la costruzione così come è stata accertata. Nel caso in specie, trattandosi di un'opera edificata successivamente alla dichiarazione del vincolo sismico della zona, benché in presenza di abuso inferiore a

450 mc, alla domanda di condono deve essere allegato il "certificato di idoneità sismica" di cui al DM 15/05/85 e succ. mod. e int, redatto da un tecnico abilitato. L'attestazione comporta una serie di accertamenti e di attività che il professionista dovrà necessariamente espletare, all'esito dei quali egli stesso certificherà la rispondenza dell'eseguito alla normativa antisismica vigente al momento della istanza ovvero scaturirà la necessità di predisporre un progetto di adeguamento strutturale. In tal caso, questo dovrà prevedere interventi sulle strutture che non modifichino volumetria e superficie e che, anzi, conservino le strutture già realizzate, rendendole idonee in relazione alla loro funzione a prescindere dai costi.

Dunque l'unità immobiliare in parola è stata realizzata in violazione della normativa urbanistico-edilizia e, per quanto è stato possibile accertare, non vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia.

La verifica condotta ai sensi della Legge 326/03 rende gli abusi sanabili a patto che l'interessato, pregiudizialmente, ottenga almeno il diritto di superficie della porzione di suolo pubblico occupato impropriamente dall'immobile e alleghi all'istanza di condono il "certificato di idoneità sismica" redatto ai sensi della Legge 47/85 e succ. mod. e int., tenuto conto del DM 15/05/85 come modificato da DM 20/09/85 e con le precisazioni relative alle zone sismiche del sopra citato DL 20/11/1985, n. 656; DL 12/01/1988, n. 2; art. 39 della L. 724/94, c. 4 e 17; art. 32 della L. 269/03, c. 27, 28, 33 e 35.

L'operazione non è esente da oneri e spese.

Per il condono degli abusi dovranno versarsi l'oblazione, gli oneri concessori ed i diritti di segreteria, per il diritto di superficie il corrispettivo stabilito dal competente organo comunale e le spese per il rogito, per il "certificato di idoneità sismica" l'onorario professionale per il tecnico incaricato, le spese per indagini e caratterizzazione delle strutture, le sanzioni dovute per la sanatoria dell'abuso sismico e le spese per i lavori strettamente indispensabili all'adeguamento strutturale rispetto alle norme vigenti. Altresì si evidenzia che per la sanabilità degli abusi, a norma del PRG vigente e del PUC adottato, constatato che il fabbricato ricade in un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23, è necessario acquisire anche il parere della autorità competente.

In conseguenza di tutto quanto sopra, considerata l'eventualità di alcune delle attività più importanti ed onerose e la estrema variabilità dei costi relativi, non si è in condizione di stimare l'ammontare delle spese da sostenere per ricondurre l'immobile nell'alveo della legittimità.

Certificato di agibilità

Non è stata reperita la documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di agibilità.

Certificazione energetica

Non è stato reperito l'attestato di qualificazione energetica, ovvero, di certificazione energetica.

Conformità impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti.

Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n.78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto il 28/08/03 estratta in copia il 18/12/18;
- i dati della "consistenza", della "superficie catastale" e la planimetria catastale **non sono rispondenti** allo stato di fatto riscontrato in sito. Le differenze sono essenziali e rilevanti, tanto da influire sul calcolo della rendita catastale;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

Le discordanze sono definibili come significative in quanto agli atti risulta un immobile disposto al solo piano terra mentre non vi è traccia di quello ammezzato né della scala di collegamento. Inoltre "Planimetria catastale" e "Consistenza", dichiarate per l'unico piano censito, risultano incongruenti con lo stato dei luoghi poiché descrivono un immobile con una dimensione trasversale minore di ca. 0,65 mt e con una relativa "consistenza" inferiore di ca. il 10% rispetto al vero. (ALLEGATO 1.04 – PLANIMETRIA CATASTALE)

All'esito delle incongruenze accertate è necessario eseguire una variazione degli atti catastali per la loro correzione. A tal fine si valuta un costo di **€ 1.500 (euro millecinquecento)** comprensivo di Onorario professionale, IVA e Tributi catastali.

3.9 Consistenza commerciale

La consistenza da considerare ai fini della successiva valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla superficie commerciale calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 sulla base della planimetria catastale della singola unità immobiliare così come censita e di ulteriori misurazioni effettuate in sito necessarie per una maggiore precisione della stima.

Altresì le illegittimità emergenti dal confronto tra realtà dei luoghi e la documentazione rintracciata presso gli uffici competenti impongono una parziale riqualificazione della destinazione d'uso dei vani componenti l'unità immobiliare. Ne deriva che l'intero piano ammezzato debba esser considerato alla stregua di un soppalco in quanto direttamente comunicante con l'autorimessa.

Di seguito si riportano le superfici interne utili nette dei vani espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.U, le loro superfici lorde espresse in metri quadrati e

indicate con il simbolo S.L., le loro superfici omogeneizzate sempre in metri quadrati e indicate con il simbolo S.O., e l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la loro determinazione.

In calce è poi indicata la superficie commerciale totale in cifra tonda.

Tipologia ambiente	S.U.	S.L.	Coeff.	S.O.
Vani principali e accessori diretti				
Autorimessa*	mq 40,3	mq 48,6	1,0	mq 48,6
Ammezzato/Soppalco	mq 37,9	mq 45,6	0,5	mq 22,8
Totali	mq 78,2	mq 94,2		mq 71,4

* Compreso ingombro della scala interna e dello sgabuzzino sottoscala

Dalla somma delle superfici omogeneizzate deriva la superficie commerciale:

S.C. = mq 48,6 + mq 22,8 = mq 71,4 che in cifra tonda è pari a **mq 71**.

3.10 Stima

Appetibilità. Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio moderatamente negativo sull'appetibilità dell'immobile in esame. Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, di certo rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi:

- a. *Caratteristiche del mercato attuale.* La situazione attuale del mercato immobiliare 25 relativo a beni simili è alquanto statica con volumi e prezzi sostanzialmente fermi da anni e aspettative non positive per il prossimo futuro.
Per la sua destinazione d'uso, l'immobile possiede un'appetibilità specifica, limitata ad un ristretto numero di potenziali acquirenti. Tanto perché è ubicato all'interno di un insediamento urbano circoscritto nel quale non vi è una palese carenza di box privati né di posti auto su suolo pubblico e non è collocato in prossimità di centri direzionali o commerciali attrattori di traffico veicolare che potenzialmente potrebbero necessitare di parcheggi aggiuntivi.
- b. *Caratteristiche estrinseche.* Parte periferica del centro abitato, ben collegata con il centro cittadino ma con scarsa accessibilità al trasporto, ai servizi pubblici e ai servizi commerciali di base sia pure in presenza di un contesto sociale positivo e media densità edilizia. Zona scevra di degrado e di attività potenzialmente inquinanti.
- c. *Caratteristiche intrinseche.* Valutate non significative per la destinazione d'uso.
- d. *Caratteristiche tecnologiche.* Valutate non significative per la destinazione d'uso sia pure in presenza di una dotazione di impianti carente ancorché generalmente in buono stato manutentivo.
- e. *Caratteristiche produttive.* Immobile inserito nella massa fallimentare per quota indivisa, allo stato legittimamente occupato dai proprietari.

Valutazione. Trattandosi di fabbricato urbano, per quanto precisato in premessa (metodi di stima), il più probabile valore di mercato viene determinato utilizzando il "metodo di stima per punti di merito" nella sua variante moltiplicativa.

Per definire con buona approssimazione un immobile di prezzo noto affine a quello oggetto di stima preliminarmente si è proceduto a una analisi del mercato con una metodologia articolata in due fasi:

1. Fase A - reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e a quelle indirette;
2. Fase B - riconciliazione dei valori tramite l'analisi critica delle informazioni ottenute.

Fase A. Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso un'indagine compiuta presso agenti immobiliari accreditati localmente sebbene residenti nella vicina cittadina di Ariano Irpino poiché in Montecalvo Irpino non è stata riscontrata alcuna Agenzia. Gli operatori interpellati sono:

1. Real House Immobiliare srls. Piazza Plebiscito 15, Ariano Irpino;
2. Domus Immobiliare. Via D'Afflitto 6, Ariano Irpino;
3. Legher Immobiliare sas. Via Riscatto 1, Ariano Irpino.

In tutti i casi è stato descritto un mercato immobiliare pressoché fermo, concorde con quanto riportato dagli Istituti di ricerca e centri studi specializzati.

Alla richiesta specifica dell'esistenza sul mercato immobiliare di Montecalvo Irpino di un box o un'autorimessa affine a quello oggetto di stima, tutti hanno dichiarato di non avere in portafoglio alcun bene simile. Due di loro, invece, hanno fornito le quotazioni indicative riportate nel seguito, sebbene non suffragate da alcuna documentazione né analisi strutturata:

#	Agenzia Immobiliare	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	Real House Immobiliare srls	min 300 €/mq	max 450 €/mq
2	Domus Immobiliare	min 270 €/mq	max 400 €/mq

Preso atto del risultato ottenuto e non reputandolo esaustivo si è deciso di estendere l'indagine diretta ricorrendo alle offerte di vendita presenti nei siti web delle agenzie immobiliari di livello nazionale (Tecnocasa, Gabetti, Immobiliare, Tempocasa, Toscano) ma non è stato ottenuto alcun dato per immobili comparabili a quello in esame. Successivamente si è passati all'esame degli studi elaborati da società (Nomisma, Scenari immobiliari, etc.) e periodici specializzati (Consulente immobiliare) delle banche dati di natura commerciale (Fiaip) ma il risultato è sempre stato disomogeneo e scarsamente indicativo a causa della irrilevanza di una cittadina come Montecalvo Irpino nel panorama immobiliare nazionale.

Infine è stata eseguita una ricerca nelle banche dati disponibili on line che hanno fornito le quotazioni riportate nel seguito:

#	Sito web	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	www.immobiliare.it (valutazione immobile)	min 333 €/mq	max 494 €/mq
2	www.borsinoimmobiliare.it	min 277 €/mq	max 415 €/mq

Ritenendo il tutto ancora ancora poco significativo si è scelto di attingere anche alla banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) poiché i valori contenuti in essa sono basati su una considerevole mole di dati sono comunque frutto di una elaborazione scientifica finalizzata tra l'altro alla definizione di valori per beni in condizione di ordinarietà e in uno stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Con riferimento al semestre 2-2018, dalla consultazione dell'OMI si è ottenuto:

- Comune di: Montecalvo Irpino – Rione Libertà
- Immobile in Fascia/Zona: Periferica/ Parte periferica del centro abitato
- Codice di zona: D1
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Tipologia: Box
- Stato conservativo: Normale
- Valori di mercato: min €/mq 290, max €/mq 430

Fase B. I valori delle quotazioni riferiti dalle Agenzie immobiliari (fonti dirette) operanti nel contesto dell'immobile in esame, come si può osservare dalla relativa tabella, non sono sovrapponibili poiché gli estremi degli intervalli differiscono di ca. il 10-12% tuttavia i valori medi di entrambe definiscono un intervallo compreso tra €/mq 335 ed €/mq 375.

Anche i valori delle quotazioni desunti dalle banche dati commerciali (fonti indirette) non sono tra loro coincidenti poiché gli estremi degli intervalli differiscono di ca. il 20%, anche se il confronto tra i valori medi di entrambe definisce un intervallo compreso tra €/mq 346 ed €/mq 414. L'OMI, invece, indica un prezzo al mq riferito alla superficie lorda per immobili in condizioni normali che oscilla tra un min. di 290 €/mq e un max di 430 €/mq con un valore medio calcolabile in 360 €/mq.

Si evidenzia che i valori reperiti dalle fonti indirette non sono propriamente in linea con quelli raccolti sul campo.

Tuttavia i dati dell'OMI sono elaborati principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula dove, con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita, nella quasi totalità dei casi è espresso il valore reale dell'immobile scambiato.

Nella condizione attuale di mercato, preso atto del numero e della qualità dei dati a disposizione, per la stima dell'immobile in esame si decide di assumere come riferimento proprio l'intervallo dei valori espresso dall'OMI perché ritenuto più affidabile degli altri. D'altro canto per il Comune di Montecalvo Irpino, come per altri comuni di piccole dimensioni, molto borsini forniscono sì i prezzi di riferimento ma

sempre privi di studi accreditati sull'andamento del mercato immobiliare locale, sebbene è anche possibile verificare come il valore medio calcolato per l'intervallo OMI (€/mq 360) rientra sia nell'intervallo dei valori medi delle Agenzie Immobiliari (€/mq 335 - €/mq 375) sia in quello dei borsini consultati (€/mq 346 - €/mq 414).

Ai fini della stima si calcola valore medio unitario

$$V_{medio} = (V_{min} + V_{max}) / 2 = \text{€/mq } (290 + 430) / 2 = \text{€/mq } 360$$

Con riferimento alle caratteristiche posizionali estrinseche, a quelle posizionali intrinseche a quelle tecnologiche e a quelle produttive esplicitate nel corpo della relazione, si stimano i coefficienti che rapportano le caratteristiche dell'immobile in esame a quelle medie e si assume:

- per le caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 0,98$
- per quelle posizionali intrinseche $K_{pi} = 1,00$
- per quelle tecnologiche $K_t = 1,00$
- per quelle produttive $K_p = 0,97$

$$\text{ne consegue } K_i = K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_p = 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 = 0,95$$

e un probabile valore di mercato unitario pari a:

$$V_m = V_{medio} \times K_i = \text{€/mq } 360 \times 0,95 = \text{€/mq } 342$$

Per ottenere il probabile valore commerciale dell'immobile si moltiplica il probabile Valore di mercato unitario per la Superficie commerciale, di cui al punto "Consistenza commerciale" della relazione, e si ottiene:

$$V_i = V_m \times S.C. = \text{€/mq } 342 \times \text{mq } 71 = \text{€ } 24.282$$

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si attribuisce all'immobile il più probabile valore di mercato di complessivi €24.300 (euro ventiquattromilatrecento) in c.t..

Pertanto, il valore utile per la quota indivisa di 1/2 è pari a:

$$V = \text{€ } 24.300 \times 1/2 = \text{€ } 12.150 \text{ (euro dodicimilacentocinquanta)}$$

Coerentemente con quanto riportato in premessa, al risultato ottenuto si applica una riduzione percentuale del 10% affinché il lotto possa risultare più appetibile al mercato.

Ne consegue:

$$V_{LOTTO1} = \text{€ } 12.150 \times (1 - 10\%) = \text{€ } 10.935$$

ovvero arrotondato a **€ 11.000 (euro undicimila) in c.t.**

Al contempo si ribadisce che:

- per la regolarizzazione catastale dovranno spendersi **€ 1.500 (euro millecinquecento)**;
- per la sanabilità urbanistica-edilizia dovrà spendersi **una cifra non valutabile** al momento per la presenza di incognite irrisolvibili in via predittiva.

4. LOTTO 2

A) Quota indivisa di proprietà di unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via G. Carducci 6, a uso residenziale, con superficie commerciale di mq 205

4.1 Ubicazione e Identificazione catastale

L'immobile è ubicato nel Comune di Montecalvo Irpino (AV), all'imbocco di una appendice senza uscita di Via G. Carducci, prossima all'incrocio con Via Fano, che corrisponde al civ. 6 della citata via. È collocato al Piano Terra ed è porzione di un fabbricato urbano bifamiliare di maggiori dimensioni la cui parte restante esula dal tema della perizia fatta eccezione per l'unità ubicata al Piano Secondo Seminterrato che è definita al Punto B) del medesimo lotto 2.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio risulta così identificato (ALLEGATO 2.01 – VISURA CATASTALE):

Comune di Montecalvo Irpino (AV),
foglio 26, part.IIa 986, sub. 5,
cat. A/2, cl.1, cons. 4 vani, piano T, Rendita Catastale € 299,25
indirizzo: Via G. Carducci, 6

29

beni intestati:

1. --- Omissis ---, nata a Montecalvo Irpino, il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 10/12 bene personale
2. --- Omissis ---, nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 1/12 bene personale
3. --- Omissis --- nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 1/12 bene personale

4.2 Confini

L'unità immobiliare confina a Nord-Ovest con Via G. Carducci, a Nord-Est, all'incirca per metà della sua profondità, con altra costruzione (fg.26, part.IIa 1030) e con area libera di altrui proprietà, a Sud-Est con area di distacco da altra costruzione di altrui proprietà (fg.26, part.IIa 1786) e a Sud-Ovest con area libera prospiciente la strada Vicinale Cupa del Fano. Inoltre, occupando gli ultimi due livelli dei quattro componenti il fabbricato, si sovrappone a un'ulteriore unità ancora di altrui proprietà.

4.3 Descrizione del bene

Il fabbricato, del quale l'unità immobiliare fa parte, è sito in una zona semicentrale del centro cittadino a poca distanza dalla Chiesa di S. Bartolomeo Apostolo e da Via S. Antonio, una delle arterie stradali più importanti. Nell'area di interesse la viabilità è agevole in quanto la stessa via G. Carducci e le vicine via Fano e via Fontana della Terra corrono lungo le curve di livello con pendenze longitudinali più che accettabili, hanno dimensioni proporzionate al traffico locale e una buona capacità di parcheggio. La succitata Via S. Antonio consente di collegare rapidamente l'ambito cittadino con la periferia e di conseguenza con i paesi limitrofi (Ariano Irpino e Casalbore).

Il fabbricato appartiene a una zona residenziale di media densità abitativa che, per le caratteristiche morfologiche del sito, costituisce uno dei margini del centro urbano verso la valle sottostante.

L'area di persé è sprovvista di servizi pubblici, servizi commerciali essenziali e verde pubblico che, invece, sono attestati sulle vicine Via S. Antonio, Via Pappano e Corso V. Emanuele in cui trovano posto numerose attività commerciali, edifici di culto, istituti di credito e giardini pubblici. Invece a margine della zona residenziale in questione, adiacente alla Chiesa di S. Bartolomeo Apostolo, è ubicato il parcheggio pubblico di Via Fano che con ca. 60 posti auto disponibili rappresenta un rilevante servizio cittadino.

Non si segnalano attività potenzialmente inquinanti né un anomalo livello di rumorosità tantomeno un contesto sociale difficile piuttosto che zone degradate.

Lo stabile è stato edificato a partire dall'anno 1984 come ricostruzione di un preesistente fabbricato rurale dall'allora proprietaria con la finalità di realizzare una unità immobiliare a uso residenziale con annessi locali per attività agricole. In corso d'opera è stato oggetto di numerose perizie di variante con le quali sono state modificate significativamente sia le caratteristiche che le dimensioni e la volumetria per cui da rurale è divenuto urbano, le unità residenziali sono divenute due, la sagoma è stata modificata e la volumetria notevolmente incrementata.

I lavori si sono protratti sino al 1988 quando sono terminati e hanno configurato il manufatto così come oggi si presenta; in seguito non risultano essere stati eseguiti ulteriori integrazioni o modificazioni degne di nota.

L'edificio può essere classificato come casa isolata bifamiliare ad aggregazione verticale e si eleva in un piano fuori terra con destinazione d'uso abitativa e due piani seminterrati di cui quello superiore ha destinazione d'uso ancora abitativa mentre in quello inferiore trovano posto locali deposito e un box per auto. Tutte le unità che lo compongono, a motivo della morfologia del sito localmente acclive, hanno accesso autonomo, direttamente dall'esterno lungo il perimetro della sua sagoma laddove la quota circostante lo consente.

Sotto il profilo morfologico, l'immobile è costituito da un solo corpo di fabbrica avente una sagoma a "L", con lati all'incirca uguali tra loro, che si innalza tal quale per tre

livelli, sormontato da un tetto a tre falde avente due linee di colmo entrambe disposte in direzione Nord Est / Sud Ovest. La maggiore delle tre copre la parte di fabbricato prospiciente via Carducci, dove si estende per l'intera lunghezza della facciata corrispondente a un lato completo della sagoma planimetrica sopradescritta. Le altre due falde, entrambe minori, hanno giacitura opposta e incrociano quella maggiore generando, a motivo della configurazione planimetrica, due distinte linee di colmo tra loro parallele ma a due altezze differenti. Una delle due è corrispondente al muro di spina della struttura mentre l'altra si verifica in mezzeria della campata occidentale. Nella parte concava della sagoma disposta in favore della summenzionata veduta panoramica, a ogni impalcato, sono realizzati capaci balconi in aggetto sui quali si affacciano la maggior parte dei vani di entrambe le unità residenziali.

L'alloggio posto al piano superiore (piano terra rispetto a Via Carducci) è dotato di un ulteriore balcone sul lato Nord-Ovest che si allunga per l'intero prospetto e che consente l'ingresso dall'esterno alla sua estremità settentrionale grazie a un gradino che lo riporta alla quota locale della l'adiacente strada pubblica. Di contro l'alloggio posto al livello seminterrato, sempre lungo il lato Nord-Ovest, è provvisto di uno spazio esclusivo ricavato all'esterno della sagoma del fabbricato tra questa e il muro di contenimento sottostante Via Carducci, parzialmente coperto dal succitato balcone del piano superiore, che consente l'accesso alla unità da Via Cupa del Fano in corrispondenza dell'angolo del fabbricato a essa prossimo e di una scalinata a doppia rampa, sempre esterna alla sagoma, che collega il suo livello a quello sottostante.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di tufo e solai misti con travetti in calcestruzzo precompresso, blocchi di alleggerimento e una caldana in calcestruzzo, analogamente alle falde costituenti la copertura. Quest'ultima è rivestita da un manto di tegole in cemento del tipo "tegola portoghese" ed è munita di scossaline di bordo e canali di gronda collegati a discese pluviali.

Le pareti perimetrali, coincidenti con la struttura muraria portante, sono a unico strato rivestite da intonaco civile tinteggiato, mentre le tramezzature generalmente sono realizzate con mattoni in forati in laterizio. Le aperture di porte e finestre sono munite di davanzali e ornici in pietra naturale mentre gli infissi esterni, completi di persiane, sono in pvc di colore bianco così come i portoni di ingresso delle due abitazioni.

Nell'insieme le finiture possono essere considerate di livello normale in quanto pur essendo realizzate con materiali commerciali e/o economici e ordinarie tecniche di posa in opera non evidenziano imperfezioni degne di nota.

La particolare configurazione del fabbricato non contempla spazi comuni a tutte le unità immobiliari.

Il livello manutentivo complessivo può esser ritenuto normale in quanto lo stato delle facciate (intonaci, tinteggiature, elementi faccia vista, soglie, davanzali, etc.), degli infissi, delle discese pluviali, nonostante la vetustà, non manifesta segni di degrado

straordinario ovvero palese di carenza di manutenzione a eccezione di talune macchie di umidità all'intradosso degli sporti del cornicione e dei balconi.

Non è dotato di impianti comuni a eccezione del sistema di raccolta e smaltimento delle acque pluviali, delle colonne fecali e dei fognoli di collegamento alla rete fognaria comunale.

La tipologia insediativa e la regola di aggregazione delle unità che lo compongono implicano l'inesistenza di pertinenze comuni.

Il fabbricato non ha caratteristiche di pregio architettonico né è sottoposto a vincoli artistici e/o storici. Non si trova in posizione di particolare pregio o valore ovvero su piazze o strade di particolare interesse commerciale o immobiliare, di contro, sotto il profilo paesaggistico, forte della posizione dominante della zona urbana cui appartiene e della sua localizzazione a margine della suddetta, gode di una rilevante veduta panoramica sulla sottostante valle a Sud-Est.

Non si segnala la presenza di immobili degradati o di strutture che comportano particolari disagi per gli abitanti per cui, nel complesso, la prospicienza può definirsi di livello normale.

L'unità immobiliare è articolata su due livelli, uno corrispondente al Piano Terra rispetto a Via Carducci ed uno sottotetto ad esso sovrapposto. Complessivamente gode di un affaccio che può definirsi normale in quanto le caratteristiche peculiari dell'intorno su cui prospetta sono ordinarie e non di pregio né degradate. 32

A causa della sua collocazione a Piano Terra e della quota di ingresso più bassa rispetto a Via Carducci, il livello di panoramicità sul lato dell'ingresso può definirsi scadente di contro sul lato opposto può classificarsi pregevole poiché gli ambienti rivolti a valle godono di una notevole veduta paesaggistica. Per quelli del Piano Sottotetto, invece, la panoramicità è senz'altro scadente a causa della dimensione e della localizzazione delle aperture verso l'esterno.

Gli ambienti ubicati al piano inferiore hanno un rapporto aero-illuminante medio con finestre e balconi ben proporzionati mentre quelli del piano superiore hanno una luminosità scarsa sempre a causa delle ridotte dimensioni delle aperture.

L'unità immobiliare è composta come nel seguito:

- Ingresso/disimpegno con accesso diretto dal balcone/ballatoio di esclusiva pertinenza sul lato NO che consente l'entrata dalla strada pubblica attraverso un cancelletto pedonale identificato con il civico n. 6;
- Bagno
- Cucina;
- Soggiorno-pranzo;
- Ripostiglio/disimpegno;
- Camera da letto;

- Balcone angolare prospiciente area libera al piano secondo seminterrato; Tutti i vani ivi ubicati hanno soffitto piano a un'altezza netta pari a ca. mt 2,95. Grazie a una scala in legno a doppia rampa a giorno, ubicata in un angolo all'interno del Soggiorno-pranzo, è possibile raggiungere il soprastante livello di sottotetto all'interno del quale risultano esser stati ricavati gli ulteriori ambienti elencati nel seguito:

- Corridoio, in continuità con la rampa di arrivo della scala;
- n.ro 2 Camere da letto;
- Bagno, con accesso esclusivo dalla camera da letto posta sul lato NO;
- Locale stenditoio/Lavanderia, con accesso esclusivo dalla medesima camera da letto dalla quale ha accesso il bagno suddetto;
- Balcone angolare, soprastante quello del piano inferiore.

A netto del corridoio che risulta esser controsoffittato in piano all'altezza di ca. mt 2,45 con lastre di cartongesso, tutti gli altri soffitti sono coincidenti con l'intradosso delle falde per cui sempre costituiti da piani decisamente inclinati che comportano altezze differenti sia per ogni vano che all'interno di ciascuno.

La camera da letto posta sul lato SE ha un'altezza massima di ca. mt 2,45 e un'altezza minima di ca. mt 1,25, la camera da letto posta sul lato NO e l'adiacente bagno hanno un'altezza massima di ca. mt 3,2 e un'altezza minima di ca. mt 1,4.

Per il locale stenditoio, interamente coincidente con l'ala occidentale della sagoma planimetrica, invece, il soffitto è articolato a doppia falda e pertanto presenta un'altezza massima in mezzeria pari a ca. mt 1,9 e due altezze minime in corrispondenza delle pareti NO e SE pari a ca. 0,60 mt

Oltre a quelli citati, tuttavia, l'alloggio si completa anche con un ulteriore vano accessorio sito al Piano Terra ma costituente una unità immobiliare autonoma, adiacente a quella in esame sul lato Nord-Est, censita in catasto al fg.26 part. 1030 sub.3 intestata a --- Omissis --- nato a Ariano Irpino il --- Omissis --- e --- Omissis --- - nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, già comproprietari della unità immobiliare in parola.

Detto ambiente ha sia accesso diretto dall'esterno, corrispondente al civico n.8 di Via Carducci, sia dall'interno mediante il citato Ripostiglio/disimpegno.

Nell'economia funzionale dell'alloggio, è utilizzato sia come "Locale di sgombero" aggiuntivo sia come "Centrale termica", poiché ospita la caldaia destinata alla produzione di acqua calda sanitaria e quella dell'impianto riscaldamento. Al piano superiore, invece, la sua copertura piana è utilizzata come terrazzo praticabile ed è posta a servizio esclusivo del bagno nonostante sia priva di pavimentazione quantunque munita di ringhiere.

Al Piano Terra, le pavimentazioni e i battiscopa sono realizzati con lastre di marmo perlato disposte a correre e levigate in opera a eccezione di quella del bagno dove sono utilizzate piastrelle ceramiche di colore bianco disposte in parallelo.

Pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco di tipo civile a sua volta tinteggiato. Per l'ingresso e per il soggiorno-pranzo, le pareti sono rifinite a stucco di colore rosso scuro mentre i soffitti sono tinteggiati di bianco; per la cucina, ove un rivestimento di piastrelle ceramiche è presente solo tra basi e pensili, le pareti sono rifinite con pittura di colore giallo e il soffitto di colore bianco; per bagno, le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche sino all'altezza di mt 1,95 mentre la parte soprastante e il soffitto sono tinteggiati con pittura di colore bianco; per la camera da letto, le pareti sono rifinite con pittura di colore giallo e il soffitto di colore bianco mentre per il ripostiglio passante sia pareti che soffitto sono tinteggiati con una pittura di colore rosa.

Al Piano Sottotetto, per disimpegno e camere da letto, le pavimentazioni e i battiscopa sono realizzati con piastrelle ceramiche di colore bianco disposte in parallelo, mentre per il bagno è costituita da elementi di gres porcellanato a effetto legno di colore grigio. Di contro il vano adibito a stenditoio/lavanderia ne è del tutto privo coincidendo, il piano di calpestio, con l'estradosso di un massetto cementizio.

Anche in questo caso le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile e poi tinteggiate con pitture di diversi colori a eccezione di quelle del locale stenditoio/lavanderia che è del tutto sprovvisto di finiture essendo a vista sia la faccia grezza delle murature perimetrali che l'intradosso del solaio strutturale. I soffitti delle stanze, invece, sono rivestiti da pannelli coibenti prefiniti a effetto doghe di legno, il soffitto del corridoio rivestito da cartongesso, è tinteggiato con pittura di colore bianco così come quello rifinito a intonaco del bagno che, in aggiunta, presenta un rivestimento ceramico alle pareti sino a un'altezza di ca. mt 1,45 al di sopra del quale l'intonaco è tinteggiato di bianco.

Le porte interne dell'unità immobiliare sono del tipo a battente realizzate a partita singola in legno massello con telaio e specchiature.

Infissi e serramenti esterni sono in pvc di colore bianco ed equipaggiati con vetrocamera nonché provvisti di persiane a battente apribili verso l'esterno anch'esse in pvc; fa eccezione l'infisso della cucina che, di fattura diversa, è realizzato con profili in alluminio e dotato di vetrocamera. La porta d'ingresso è a due partite asimmetriche, entrambe realizzate in pvc di colore bianco.

L'unità immobiliare è provvista di impianti autonomi. Nella fattispecie di:

- impianto elettrico monofase per civile abitazione 220V costituito da linea luci e linea prese derivate da un apposito quadro elettrico;
- impianto idrico composto da contatore idrico, caldaia alimentata a gas (ubicata nel vano accessorio di Via Carducci 8), linee di distribuzione di acqua fredda e di acqua calda per cucina, bagni e locali di servizio;

- impianto di riscaldamento costituito caldaia alimentata a legna e/o pellet (ubicata nel vano accessorio di Via Carducci 8), linee di alimentazione e radiatori in ghisa limitatamente a Ingresso/disimpegno, Bagno, Soggiorno-pranzo, e Camere da letto. Da notare che Cucina, Ripostiglio/disimpegno, Corridoio, Lavanderia/stenditoio e Bagno al Piano Sottotetto non sono dotati di radiatori;
- impianto di condizionamento con unità motocondensanti esterne alimentate a energia elettrica, linee di alimentazione e unità split limitatamente alle Camere da letto ubicate al Piano Sottotetto e al Soggiorno-pranzo;
- impianto distribuzione gas metano per uso domestico costituito da contatore, linee di alimentazione della cucina e della citata caldaia destinata alla produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto telefonico;
- impianto TV.

In aggiunta si segnala la presenza di un termocamino all'interno del vano cucina che, dismesso il collegamento all'impianto di riscaldamento, oggi funge da semplice focolare.

Vagliate e valutate le condizioni delle pavimentazioni e dei rivestimenti, degli intonaci e delle tinteggiature, degli infissi e dei serramenti sia interni che esterni, della scala in legno e del focolare ex termocamino nonché la funzionalità degli impianti tecnologici 35 è possibile definire un livello manutentivo e di conservazione normale se non addirittura ottimo in taluni casi.

L'unica anomalia degna di nota è costituita dalle macchie di muffa e di umidità riscontrate a ridosso degli angoli formati tra le pareti e il soffitto del bagno ricavato al sottotetto che lasciano presagire una carente coibentazione dell'involucro esterno almeno localmente.

(ALLEGATO 2.02 – FOTOGRAFIE STATO DEI LUOGHI)

4.4 Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare risulta essere nel possesso del sig. --- Omissis ---, già comproprietario, e del suo nucleo familiare che la utilizzano come abitazione principale.

4.5 Titoli di provenienza

- **atto** a rogito Notar Margherita Manna di Ariano Irpino in data 13/06/96, rep.n. 22711, con cui:

1) i coniugi --- Omissis --- (nato a Montecalvo Irpino il giorno --- Omissis ---) e --- Omissis --- (nata a Montecalvo Irpino il giorno --- Omissis ---) donavano in favore dei loro figli --- Omissis --- (nata il --- Omissis ---), --- Omissis --- (nato a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---), e --- Omissis --- (nato a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---), in comune ed in parti uguali tra di loro, la intera nuda proprietà di taluni immobili, tra cui il bene in

questione (donazione trascritta ad Avellino il 09/07/96, al n. 6966 R.P.), riservandosi in loro favore usufrutto vitalizio;

2) il detto --- Omissis --- alienava, in favore dei germani --- Omissis --- e --- Omissis ---, che acquistavano, quest'ultima nella vigenza del regime di comunione legale dei beni con il coniuge --- Omissis --- (nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---), la sua quota di nuda proprietà pari a 4/12 dell'intero degli immobili in oggetto (compravendita trascritta ad Avellino il 09/07/96 al n. 6967 R.P.);

3) i signori --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- procedevano alla divisione degli immobili posseduti in comune rispettivamente per le quote di 5/12 la prima, 1/12 il secondo e 6/12 il terzo, e per effetto della divisione gli immobili in oggetto venivano assegnati alla detta --- Omissis --- per la quota di 10/12 dell'intero, ed al di lei marito --- Omissis --- per la quota di 2/12 dell'intero (divisione trascritta ad Avellino il 09/07/96 al n.6968 R.P.);

- **dichiarazione di successione** presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ariano Irpino il 10/05/12, ove trovasi identificata al n. 307, vol. 9990, trascritta ad Avellino il 06/09/12 al n. 12938 R.P., apertasi il 03/03/12 per il decesso del predetto --- Omissis ---, con cui l'asse ereditario, tra cui il bene in questione, veniva lasciato ai figli --- Omissis --- e --- Omissis ---.

4.6 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

L'unità immobiliare è gravata dalle seguenti iscrizioni:

A) Sentenza di fallimento n. 62/2019 R.F. della --- Omissis ---
illimitatamente responsabili --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, depositata dal Tribunale di Benevento in data 29/10/18, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare in data 07/11/18 ai nn.17692 R.G. e 14564 R.P.

a favore:

della massa dei creditori fallimentari --- Omissis --- e soci --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---;

contro:

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 83,330/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.lla 986 sub 2 e sub 5 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino,
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 83,330/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.lla

986 sub 2 e sub 5 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino,

4) --- Omissis --- nato a Montecalvo Irpino (AV) il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---
-- ...

B) Ipoteca giudiziale di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo (capitale 192.235,17, spese 7.764,83), iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare, in data 30/04/13 ai nn. 7433 R.G. e 426 R.P.

a favore:

di --- OMISSIS ---, con sede in Frigento (AV), c.f. --- Omissis ---,

contro

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.lla 986 sub 2 e sub 5 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino;
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.lla 986 sub 2 e sub 5 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino.

Trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

In merito ad "altri pesi o limitazioni d'uso" è il caso di evidenziare che la menzionata ubicazione delle due caldaie nella unità immobiliare limitrofa (Via Carducci civ. 8) e l'utilizzo della sua copertura come terrazzo a servizio del Bagno del piano sottotetto costituiscono una commistione di ruoli che al momento **vincola la gestione autonoma dell'unità immobiliare in esame.**

Altresì si segnala che ad essa sono riconducibili anche gli impianti elettrico ed idrico, riscontrati all'interno della unità ubicata al Piano Secondo Seminterrato dello stesso stabile, identificata con il Sub.2, ed interessata dalla medesima procedura come Punto B) del medesimo lotto 2.

4.7 Parti comuni e servitù

Parti comuni: non segnalate.

Servitù attive e passive: se e come esistenti e aventi ragione legale di esistere.

4.8 Indagine amministrativa

Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli

Alla data della presente, il Comune di Montecalvo Irpino è dotato di PRG (approvato con D.P.R.G. n. 1677 del 12/03/84) così come modificato con Variante al PRG (approvata con Decreto Regione Campania n. 14724 del 30/12/88) e di Regolamento edilizio (adottato con Delibera Consiliare del 24/03/78 n. 38 e trasmesso al Presidente della Giunta Reg. Campania con nota del 30/11/78 prot. 4857) nonché di PUC (adottato con Delibera di G.C. n. 80 del 2/05/18) e relativo Regolamento Urbanistico Edilizio ed. 2017.

Ai sensi della normativa in essere, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade in "Zona B" della Variante al PRG (tav. 8 – Destinazioni d'uso) e "Zona B1 – Riordino e completamento denso del tessuto urbano" del PUC (tav. 21 DP Azzonamento Centro Urbano). Altresì lo stesso ricade all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23 e anche indicata come "Area di possibile ampliamento di fenomeni franosi cartografati..." dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano-Volturno nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – PSAI, Carta degli scenari di rischio così come riportato anche dalla tav. "10 DS Rischio geomorfologico e inondazioni difesa" del medesimo PUC.

Conformità urbanistica ed edilizia

Il fabbricato è il risultato finale della ricostruzione di un preesistente stabile danneggiato gravemente dal sisma del 23/11/80.

La relativa documentazione risulta essere archiviata nella "Pratica edilizia" n. 47/83 del Prot. Gen. del Comune di Montecalvo Irpino ed è conseguente alla domanda di ricostruzione di un fabbricato rurale con annesse pertinenze, prodotta dalla sig.ra --- Omissis --- (nata a Montecalvo Irpino l'--- Omissis ---) il 12/07/83.

Invero i documenti in essa contenuti non consentono di ricostruire con certezza assoluta il lungo e travagliato iter che a partire dalla prima istanza ha portato alla costruzione del manufatto così come oggi è riscontrabile in quanto taluni atti sono irreperibili.

Dalla lettura della documentazione rinvenuta, tuttavia, è possibile trarre che:

- in data 12/07/83, la allora proprietaria produce il progetto di "Ricostruzione" per un immobile rurale composto da residenza e pertinenze e che per esso viene concesso il contributo ex L. 219/81 n. 29 prot. 47/4056/83 del 11/02/84 (**né i disegni assentiti né gli atti menzionati sono presenti all'interno del dossier** gli estremi del Decreto sono citati in documenti successivi);
- in data 31/05/84, con il medesimo, viene rilasciata la Concessione Edilizia n. 30 (**né i disegni assentiti né il provvedimento sono presenti all'interno del dossier**, gli estremi della Concessione sono citati in documenti successivi);

- in data 26/06/84, l'Ufficio del Genio Civile di Ariano Irpino restituisce il progetto approvato per l'esecuzione dei lavori con autorizzazione n.2501-A388;
- in data 27/06/84, viene certificato l'inizio dei lavori;
- in data 28/06/84, viene comunicato l'inizio dei lavori al Genio Civile di Ariano Irpino;
- in data 23/07/84, la proprietaria chiede l'approvazione di una perizia suppletiva al fine di usufruire dell'adeguamento del contributo *(la perizia è composta da relazione tecnica, conto economico e computo metrico)*;
- in data 28/06/85, la proprietaria chiede l'approvazione della "Variante 1 - sostitutiva" al provvedimento sindacale 47/4056/83 finalizzata alla costruzione di n.ro 2 unità immobiliari ai sensi di un quadro normativo variato nel frattempo;
- in data 02/10/85, la Commissione tecnica comunale convoca la proprietaria per chiarimenti;
- in data 18/02/86, la proprietaria trasmette una "Perizia integrativa" per la rideterminazione del contributo ex L.219/81;
- in data 13/03/86, viene concessa l'integrazione del contributo con Decreto 29/bis;
- in data 06/06/86, la proprietaria chiede l'approvazione della "Variante 2" alla Concessione edilizia n.30 del 31/05/84 per la redistribuzione degli ambienti interni, lo spostamento di un muro interno, della scala all'esterno e modifiche strutturali alle pareti controterra del Piano seminterrato *(dalla Relazione tecnica si evince che la "Variante 1" nel frattempo è stata respinta mentre dai disegni allegati che si tratta sempre di un fabbricato di sagoma rettangolare, comprendente un'unica unità immobiliare disposta su due piani tra loro non direttamente comunicanti e pertinenze al piano cantinato, completato da scale interpiano dislocate all'esterno e tetto a due falde con sottotetto inaccessibile e configurato come volume tecnico)*;
- in data 20/08/86, l'Ufficio del Genio Civile di Ariano Irpino restituisce il progetto della "Variante 2" approvato per l'esecuzione dei lavori con autorizzazione 2919 Prot./Gen, n. 3244 prot./reg;
- in data 25/09/86, in assenza di pronunciamenti da parte della Amministrazione, la proprietaria dichiara il silenzio assenso ai sensi dell'art. 8 della Legge 94/82 così come modificata dall'art. 1 della legge 42/85, ritenendo così approvata la Perizia Suppletiva di "Variante 2";
- in data 17/10/86, il Tecnico comunale preposto, in calce alla citata declaratoria, esplicita il diniego al Silenzio Assenso poiché a suo dire inapplicabile nel caso in specie;
- in data 31/10/86, ritenendo assentita la "Variante 2", ai sensi degli art. 7 e 8 della Legge 94/82 la proprietaria chiede l'approvazione della Perizia di "Variante 3 con ampliamento" del fabbricato tramite l'aggiunta di un corpo di fabbrica, la modifica della copertura, degli accessi ai piani e la redistribuzione funzionale degli ambienti;

- in data 17/12/86, anche a seguito di un confronto con i preposti Uffici Provinciali, il Sindaco invita e diffida la proprietaria a sospendere i lavori perché la formazione del silenzio assenso invocata per la "Variante 2" non è ritenuta valida;
- in data 24/02/87, sempre ritenendo assentita la "Variante 2", la proprietaria chiede l'approvazione della Perizia di "Variante 3/bis" con la quale conferma quanto indicato con la "Variante 3" e propone la rettifica della sagoma del corpo aggiunto rispetto al progetto originario con conseguente ulteriore incremento di volumetria;
- in data 26/03/87, la Commissione Tecnica ex L.219/81 si dichiara incompetente per l'approvazione della "Variante 3" poiché con essa è previsto un ampliamento del fabbricato non soggetto a contributo per cui di esclusiva competenza della "Commissione edilizia ordinaria";
- in data 09/04/87, la proprietaria chiede che la "Variante 3/bis" sia trasferita all'attenzione della "Commissione edilizia ordinaria";
- in data 03/12/87, la proprietaria chiede l'approvazione della "Variante 4 in corso d'opera" per modifiche interne e realizzazione di una scala esterna, senza modifica della sagoma del fabbricato (***né l'istanza né i disegni sono presenti all'interno del dossier, gli estremi della domanda sono citati in documento successivo***);
- in data 05/05/88, la preposta Commissione tecnica esprime parere favorevole all'approvazione della "Variante 4 in corso d'opera" ai soli fini urbanistici e nei limiti di modifiche interne al fabbricato e realizzazione di una scala esterna senza modifica della sagoma e senza alcuna variazione volumetrica;
- in data 14/10/88, con riferimento alla L.219/81, viene certificata l'ultimazione dei lavori;
- in data 31/10/88, con riferimento alla L.219/81, viene emesso il certificato di regolare esecuzione (*nelle premesse è fatto riferimento alla C.E. n.30/84, originaria, alla "Variante 2", ritenuta approvata con silenzio assenso in data 25/09/86 e alle rispettive autorizzazioni del Genio Civile, mentre **non vi è richiamo alle successive Perizie di Variante***);
- in data 31/10/88, con riferimento alla L.219/81, viene emesso il certificato di collaudo statico (*nelle premesse è fatto riferimento alla C.E. n.30/84, originaria, alla "Variante 2", ritenuta approvata con silenzio assenso in data 25/09/86 e alle rispettive autorizzazioni del Genio Civile, mentre **non vi è richiamo alle successive Perizie di Variante***);
- in data 31/10/88, con riferimento alla L.219/81, viene emesso il certificato di abitabilità (*è fatto riferimento solo alla C.E. n.30/84, originaria, e citata una sola abitazione di quattro vani e accessori, **non è esplicitata la presenza di una ulteriore unità immobiliare e degli altri vani aggiunti***).

Prima di relazionare in merito al riscontro tra quanto accertato in sito e gli atti consultati è utile richiamare l'attenzione sul fatto che tra essi non figura materialmente la Concessione Edilizia ad approvazione della "Perizia di Variante 3 (con ampliamento)"

come modificata e integrata con la "Perizia di variante 3/bis (per rettifica della sagoma dell'ampliamento)" né risultano mai essere stati riportati gli estremi della stessa in alcun documento successivo. Altresì si sottolinea che le medesime opere previste con le summenzionate Perizie non riscontrano l'approvazione del Genio Civile competente nonostante fosse obbligatoria per le modifiche introdotte all'apparato strutturale; così come non figura la Concessione Edilizia ad approvazione della Perizia di "Variante 4 in corso d'opera" nonostante il parere favorevole esplicito della Commissione comunale.

Da una attenta lettura della documentazione prodotta a termine dei lavori (Cert. di regolare esecuzione, Cert. di collaudo e Cert. di agibilità) si evince che i tre atti sono stati redatti, sottoscritti e depositati con riferimento alle sole opere realizzate in forza della "Variante 2" ritenuta approvata con silenzio assenso nonostante la nota avversa del Sindaco.

Ne consegue che l'iter amministrativo, per quanto lacunoso nella disponibilità degli atti, sembrerebbe essere stato gestito separatamente, scorporando in modo improprio la parte ammessa a contributo ex Legge 219/81 rispetto al totale del fabbricato. Infatti se si guarda solo alla parte primigenia, dalla C.E. n.30 del 31/05/84, alla "Variante 1" (respinta) e alla "Variante 2" (ritenuta approvata il 25/09/86), posto che l'invito del Sindaco a sospendere i lavori sia poi stato abbandonato senza produrre alcun esito, il procedimento si è poi concluso correttamente comprese le certificazioni di regolare esecuzione, di collaudo, di agibilità e di abitabilità nonostante le ulteriori modificazioni intervenute nel frattempo.

A partire dalla presentazione della Perizia di Variante n. 3 del 31/10/86, accompagnata da una istanza formulata ai sensi e per gli effetti degli art. 7 e 8 della allora vigente Legge 94/82 (Legge Nicolazzi), la Proprietaria ed il Direttore dei lavori, di fatto, hanno sempre ritenuto assentite le modificazioni grazie alla formazione del silenzio assenso e alla simultanea assenza di eccezioni da parte degli Uffici comunali competenti.
(ALLEGATO 2.03 – DOCUMENTAZIONE EX UFFICIO TECNICO)

L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente, però, **non è corrispondente** agli elaborati grafici allegati Perizia Suppletiva di "Variante 3/bis", posto che possa effettivamente ritenersi assentita anche considerato il comportamento della Amministrazione comunale.

Più precisamente: il fabbricato risulta esser stato edificato secondo le indicazioni della suddetta Perizia a riguardo della sagoma, delle superfici, delle altezze e della volumetria, ma non è conforme per quanto attiene alla distribuzione interna della unità immobiliare in esame e al disegno dei prospetti nonché per la scala interna di collegamento e il diverso uso del Piano Sottotetto.

Rispetto ai grafici della Perizia, la distribuzione interna della unità immobiliare differisce da quella indicata poiché si è scelto di sacrificare una delle due camere da letto a vantaggio di una maggiore superficie dei restanti vani e per la creazione di un

ripostiglio non annoverato nei grafici proposti. Tali modificazioni hanno pure comportato variazioni alla posizione delle finestre sia sul prospetto su Via Carducci sia su quello rivolto a Sud-Est e contrapposto a quello principale.

Inoltre dai medesimi elaborati non si evidenzia nemmeno l'intenzione di realizzare un Piano Sottotetto organizzato e rifinito, pienamente utilizzabile e organicamente comunicante con quello inferiore, anzi una accurata lettura della relazione illustrativa, delle tabelle di sintesi e l'assenza di una specifica tavola grafica indica che lo spazio sottostante alle falde era da intendersi come soffitta ovvero come un volume tecnico, la cui presenza trovava giustificazione solo nella peculiarità morfologica del tetto.

All'esito delle considerazioni suesposte si ritiene che l'immobile non sia del tutto legittimo. Assunto che il titolo di riferimento sia costituito dagli elaborati della "Perizia di Variante 3/bis" ci si trova al confronto della trasformazione della destinazione d'uso di buona parte del piano sottotetto, di modifiche alla distribuzione interna e ai prospetti della unità immobiliare in esame.

Per quanto attiene la datazione degli abusi, la data di riferimento dovrebbe essere antecedente a quella riportata con il Certificato di fine dei lavori ovvero prima del 14/10/88.

La valutazione della loro sanabilità può essere svolta attingendo alternativamente o alla procedura ordinaria ex art. 13 – accertamento di conformità della Legge n. 47/85 (oggi sostituito dall'art. 36 – doppia conformità del DPR 380/01) o alla procedura straordinaria ex art. 40 della Legge 47/85 e succ. mod ed int. 42

Vista la data di insorgenza del credito e considerato che l'immobile è stato ultimato il 14/10/88, la verifica viene svolta con riferimento alla procedura straordinaria ai sensi art. 40 della Legge 47/85 e succ. mod. ed int. Per la precisione il riferimento è la Legge 724/94 che all'art.39 c.1 proroga gli effetti delle disposizioni contenute ai capi IV e V della Legge 47/85 sino al 31/12/93.

Il combinato disposto delle Leggi 47/85 e 724/94 **consente il condono degli abusi** riscontrati perché lo stabile è stato ultimato entro il termine prescritto in difformità dalla Concessione edilizia originaria così come modificata con la "Perizia di Variante 3/bis" ritenuta approvata con silenzio assenso ai sensi degli art. 7 e 8 della Legge 94/82.

Il rilascio del condono è sottoposto ad una specifica istanza da prodursi secondo le indicazioni di legge nonché al versamento di un'oblazione all'erario, degli oneri di concessione e dei diritti di segreteria alla Amministrazione Comunale.

Sotto il profilo urbanistico, gli abusi appartengono a tre distinte tipologie (opere interne, modifiche di prospetti e trasformazione di destinazione d'uso con aumento di volumetria) ma l'istanza deve essere prodotta per la trasformazione della destinazione d'uso (abuso principale) e articolata in modo da comprenderli tutti.

Sotto il profilo edilizio, la condizione dello stato dei luoghi è ancora più complessa. Si ricorda che alla trasmissione della istanza finalizzata alla approvazione della "Perizia

di Variante 3 con ampliamento" (31/10/86) così come modificata con la "Perizia di Variante 3/bis" (24/02/87), in base alla quale è stato poi ultimato il fabbricato, non ha fatto seguito il relativo deposito del progetto delle strutture presso il Genio Civile nonostante fosse obbligatorio per le importanti modifiche apportate all'apparato strutturale della "Variante 2". A questa carenza iniziale si sono aggiunte anche quelle derivate dagli abusi riconducibili alla mutazione dei carichi agenti sul solaio di interpiano dovuti alla trasformazione d'uso del piano sottotetto, alla apertura praticata nello stesso solaio per far posto alla scala interpiano e alla scala medesima.

Nel caso in specie, trattandosi di un'opera edificata successivamente alla dichiarazione del vincolo sismico della zona, benché in presenza di abuso inferiore a 450 mc, alla domanda di condono deve essere allegato il "certificato di idoneità sismica" di cui al DM 15/05/85 e succ. mod. e int., redatto da un tecnico abilitato.

L'attestazione comporta una serie di accertamenti e di attività che il tecnico dovrà necessariamente espletare, all'esito dei quali egli stesso certificherà la rispondenza dell'eseguito alla normativa antisismica vigente al momento della istanza ovvero scaturirà la necessità di predisporre un progetto di adeguamento strutturale.

In tal caso, questo dovrà prevedere interventi sulle strutture che non modifichino volumetria e superficie e che, anzi, conservino le strutture già realizzate, rendendole idonee in relazione alla loro funzione a prescindere dai costi.

La verifica condotta ai sensi della Legge 47/85 rende gli abusi sanabili a patto che l'interessato alleghi all'istanza di condono il "certificato di idoneità sismica" redatto ai sensi della stessa Legge 47/85 e succ. mod. e int., tenuto conto del DM 15/05/85 come modificato da DM 20/09/85 e con le precisazioni relative alle zone sismiche del sopra citato DL 20/11/1985, n. 656; DL 12/01/1988, n. 2; art. 39 della L. 724/94, c. 4 e 17; art. 32 della L. 269/03, c. 27, 28, 33 e 35.

L'operazione non è esente da oneri e spese.

Per il condono degli abusi dovranno versarsi l'oblazione, gli oneri concessori ed i diritti di segreteria, per il "certificato di idoneità sismica" sostenersi spese per l'onorario professionale dovuto al tecnico incaricato, per indagini e caratterizzazione delle strutture, per le sanzioni dovute per la sanatoria dell'abuso sismico ed, eventualmente, le spese per i lavori strettamente indispensabili all'adeguamento strutturale alle norme in vigore.

Altresì si evidenzia che per la sanabilità degli abusi, a norma del PRG vigente e del PUC adottato, constatato che il fabbricato ricade in un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23 e che è anche indicata come "Area di possibile ampliamento di fenomeni franosi cartografati..." dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano-Volturno nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico-PSAI, è necessario anche acquisire i pareri delle autorità competenti.

In conseguenza di tutto quanto sopra, considerata l'eventualità di alcune delle attività più importanti ed onerose e la estrema variabilità dei costi relativi, non si è in

condizione di stimare l'ammontare delle spese da sostenere per condurre l'immobile nell'alveo della legittimità.

Inoltre il frazionamento della proprietà dell'intero fabbricato implica la necessità di addivenire ad un accordo preliminare tra tutti i proprietari al fine di avviare una tale iniziativa.

Certificato di abitabilità

Presso i competenti Uffici Comunali si riscontra l'esistenza di un Certificato di abitabilità redatto e sottoscritto all'esito dei lavori di costruzione dell'intero fabbricato in data 31/10/88 dall'allora Direttore dei Lavori riferito alle opere previste con la Concessione Edilizia n. 30 del 31/05/84 come modificata dalla Perizia di "Variante 2" ritenuta approvata in data 25/09/86. Tuttavia, a parere dello scrivente, detto Certificato non può essere ritenuto valido perché riferito a un immobile sostanzialmente diverso da quello effettivamente realizzato.

Certificazione energetica

Non è stato reperito l'attestato di qualificazione energetica, ovvero, di certificazione energetica.

Conformità impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti.

Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1-bis, della Legge n. 52 del 27/02/85, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/10:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto il 06/06/95, estratta in copia il 09/04/19;
- i dati della "consistenza", della "superficie catastale" e la planimetria catastale **non sono rispondenti** allo stato di fatto riscontrato in sito. Le difformità sono essenziali e rilevanti, tanto da influire sul calcolo della rendita catastale e da comportare l'obbligo di aggiornamento ai sensi della normativa vigente;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

Agli atti dell'Ufficio risulta un immobile disposto al solo Piano Terra mentre non vi è traccia dei vani ubicati al livello sottotetto né della scala di collegamento.

La planimetria catastale di riferimento dell'unico piano dichiarato risulta esser stata redatta e depositata in catasto il 6/06/95; dal confronto tra essa e quanto accertato, per il solo Piano Terra, non si evincono difformità né per dimensioni né per distribuzione interna tuttavia sulla medesima non è indicata la scala interna al Soggiorno-pranzo che conduce al piano superiore né riportata la planimetria di quest'ultimo. Detta assenza indica implicitamente che tale livello, all'atto

dell'accatastamento, era stato valutato come volume tecnico non comunicante per cui non partecipa alla rendita catastale. (ALLEGATO 2.04 – PLANIMETRIA CATASTALE)

All'esito delle incongruenze accertate è necessario eseguire una variazione degli atti catastali per la loro correzione.

A tal fine si valuta un costo di **€ 1.500 (euro millecinquecento)** comprensivo di Onorario professionale, IVA e Tributi catastali.

4.9 Consistenza commerciale

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla superficie commerciale calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 sulla base della planimetria catastale della singola unità immobiliare così come censita e di ulteriori misurazioni effettuate in sito necessarie per una maggiore precisione della stima.

Di seguito si riportano le superfici interne utili nette dei vani espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.U., le loro superfici lorde espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.L., le loro superfici omogeneizzate sempre in metri quadrati e indicate con il simbolo S.O., e l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la loro determinazione.

In calce è poi indicata la superficie commerciale totale in cifra tonda.

Tipologia ambiente	S.U.	S.L.	Coeff.	S.O.
Vani principali e accessori diretti				
Ingresso disimpegno	mq 14,6	mq 18,2	1,0	mq 18,2
Bagno	mq 8,9	mq 13,0	1,0	mq 13,0
Cucina	mq 18,0	mq 23,3	1,0	mq 23,3
Soggiorno/pranzo*	mq 38,7	mq 48,7	1,0	mq 48,7
Ripostiglio	mq 3,7	mq 5,3	1,0	mq 5,3
Camera da letto	mq 16,2	mq 20,8	1,0	mq 20,8
Disimpegno al P.Sott.	mq 3,2	mq 4,7	1,0	mq 4,7
Camera da letto 1 al P.Sott.	mq 18,3	mq 22,2	1,0	mq 22,2
Camera da letto 2 al P.Sott.	mq 18,7	mq 21,5	1,0	mq 21,5
WC al P.Sott.	mq 5,1	mq 8,1	1,0	mq 8,1
ex Stenditoio/lavand.*** al P.Sott.	mq 8,4	mq 9,4	1,0	mq 9,4
Sub. Vani principali e acc. diretti	mq 153,8	mq 195,2		mq 195,2
Pertinenze esclusive di ornamento				
Balconi	mq 51,4	mq 25,0	0,3	mq 7,5
Balconi** (> 25 mq)		mq 26,4	0,1	mq 2,7
Sub. Pertinenze esclusive di orn.		mq 51,4		mq 10,2

* Compreso ingombro della scala interna

** Parte eccedente i 25 mq

*** Superficie del pavimento computata solo per la parte con altezza maggiore a mt 1,50

Dalla somma delle superfici omogeneizzate deriva la superficie commerciale:
S.C. = mq 195,2 + mq 10,2 = mq 205,4 che in cifra tonda è pari a **mq 205**.

4.10 Stima

Appetibilità. Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio moderatamente negativo sull'appetibilità dell'immobile in esame. Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, di certo rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi:

- a. *Caratteristiche del mercato attuale.* La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni simili è alquanto statica con volumi e prezzi sostanzialmente fermi da anni e aspettative non positive per il prossimo futuro.
- b. *Caratteristiche estrinseche.* Parte centrale del centro abitato, ben collegata con il centro cittadino dal quale dista ca. 600 mt, con accessibilità al trasporto, ai servizi pubblici e ai servizi commerciali di base a distanza di ca. 200 mt. In presenza di un contesto sociale positivo e media densità edilizia. Zona scevra di degrado e di attività potenzialmente inquinanti.
- c. *Caratteristiche intrinseche.* Fabbricato ad uso residenziale bifamiliare senza parti comuni. Unità immobiliare con accesso autonomo ubicata a Piano Terra su un'appendice stradale senza uscita, con prospicienza, panoramicità e luminosità sommariamente riconducibili alla media. 46
- d. *Caratteristiche tecnologiche.* Materiali e magisteri appena sopra alla media così come il livello manutentivo. Nessuna particolare carenza.
- e. *Caratteristiche produttive.* Immobile inserito nella massa fallimentare per quota indivisa, allo stato legittimamente occupato dal sig. --- Omissis ---, comproprietario, e dal suo nucleo familiare.

Valutazione. Trattandosi di fabbricato urbano, per quanto precisato in premessa (metodi di stima), il più probabile valore di mercato è stato determinato utilizzando il "metodo di stima per punti di merito" nella sua variante moltiplicativa.

Per definire con buona approssimazione un immobile di prezzo noto affine a quello oggetto di stima preliminarmente si è proceduto a una analisi del mercato con una metodologia articolata in due fasi:

1. Fase A - reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e a quelle indirette;
2. Fase B - riconciliazione dei valori tramite l'analisi critica delle informazioni ottenute.

Fase A. Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito

riportati sono stati reperiti attraverso un'indagine compiuta presso agenti immobiliari accreditati localmente sebbene residenti nella vicina cittadina di Ariano Irpino poiché in Montecalvo Irpino non è stata riscontrata alcuna Agenzia. Gli operatori interpellati sono:

1. Real House Immobiliare srls. Piazza Plebiscito 15, Ariano Irpino;
2. Domus Immobiliare. Via D'Afflitto 6, Ariano Irpino;
3. Legher Immobiliare sas. Via Riscatto 1, Ariano Irpino.

In tutti i casi è stato descritto un mercato immobiliare pressoché fermo, concorde con quanto riportato dagli Istituti di ricerca e centri studi specializzati.

Alla richiesta specifica dell'esistenza sul mercato immobiliare di Montecalvo Irpino di un alloggio affine a quello oggetto di stima, tutti hanno dichiarato di non avere in portafoglio alcun bene simile, ma hanno fornito le quotazioni indicative riportate nel seguito, sebbene non suffragate da alcuna documentazione né analisi strutturata:

#	Agenzia Immobiliare	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	Real House Immobiliare srls	min 500 €/mq	max 650 €/mq
2	Domus Immobiliare	min 500 €/mq	max 600 €/mq
3	Legher Immobiliare sas	min 475 €/mq	max 575 €/mq

Preso atto del risultato ottenuto e non reputandolo esaustivo si è deciso di estendere l'indagine diretta ricorrendo alle offerte di vendita presenti nei siti web delle agenzie immobiliari di livello nazionale (Tecnocasa, Gabetti, Immobiliare, Tempocasa, Toscano) ma non è stato ottenuto alcun dato per immobili comparabili a quello in esame.

Successivamente si è passati all'esame degli studi elaborati da società (Nomisma, Scenari immobiliari, etc.) e periodici specializzati (Consulente immobiliare) delle banche dati di natura commerciale (Fiaip) ma il risultato è sempre stato disomogeneo e scarsamente indicativo a causa della irrilevanza di una cittadina come Montecalvo Irpino nel panorama immobiliare nazionale.

Infine è stata eseguita una ricerca nelle banche dati disponibili on line che hanno fornito le quotazioni riportate nel seguito:

#	Sito web	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	www.immobiliare.it (valutazione immobile)	min 475 €/mq	max 532 €/mq
2	www.borsinoimmobiliare.it	min 521 €/mq	max 602 €/mq

Ritenendo il tutto ancora ancora poco significativo si è scelto di attingere anche alla banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) poiché i valori contenuti in essa sono basati su una considerevole mole di dati sono comunque frutto di una elaborazione scientifica finalizzata tra l'altro alla definizione di valori per beni in condizione di ordinarietà e in uno stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Con riferimento al semestre 2-2018, dalla consultazione dell'OMI si è ottenuto:

- Comune di: Montecalvo Irpino – Via G. Carducci, n.6
- Immobile in Fascia/Zona: Centrale / Centro Urbano
- Codice di zona: B1
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Normale
- Valori di mercato: min €/mq 520, max €/mq 620

Fase B. I valori delle quotazioni riferiti dalle Agenzie immobiliari (fonti dirette) operanti nel contesto dell'immobile in esame, come si può osservare dalla relativa tabella, non sono sovrapponibili poiché gli estremi degli intervalli differiscono di ca. il 10-12% tuttavia i valori medi definiscono un intervallo compreso tra €/mq 525 ed €/mq 575.

Anche i valori delle quotazioni desunti dalle banche dati commerciali (fonti indirette) non sono tra loro coincidenti poiché gli estremi degli intervalli differiscono di ca. il 10-13%, anche se il confronto tra i valori medi di entrambe definisce un intervallo compreso tra €/mq 498 ed €/mq 567. L'OMI, invece, indica un prezzo al mq riferito alla superficie lorda per immobili in condizioni normali che oscilla tra un min. di 520 €/mq e un max di 620 €/mq con un valore medio calcolabile in 570 €/mq.

Si osserva che l'intervallo dei valori medi definibile utilizzando dati reperiti sul campo è leggermente superiore a quello desumibile dalle banche dati commerciali ma 48 sostanzialmente concorde.

Tuttavia i dati dell'OMI sono elaborati principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula dove, con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita, nella quasi totalità dei casi è espresso il valore reale dell'immobile scambiato.

Nella condizione attuale di mercato, preso atto del numero e della qualità dei dati a disposizione, per la stima dell'immobile in esame si decide di assumere come riferimento proprio l'intervallo dei valori espresso dall'OMI perché ritenuto più affidabile degli altri. D'altro canto per il Comune di Montecalvo Irpino, come per altri comuni di piccole dimensioni, molto borsini forniscono sì i prezzi di riferimento ma sempre privi di studi accreditati sull'andamento del mercato immobiliare locale, sebbene è anche possibile verificare come il valore medio calcolato per l'intervallo OMI (€/mq 570) è prossimo all'estremo superiore degli intervalli dei valori medi delle Agenzie Immobiliari (€/mq 525-€/mq 575) e dei borsini consultati (€/mq 498-€/mq 567).

Ai fini della stima si calcola il valore medio unitario

$$V_{medio} = (V_{min} + V_{max}) / 2 = \text{€/mq } (520 + 620) / 2 = \text{€/mq } 570$$

Con riferimento alle caratteristiche posizionali estrinseche, a quelle posizionali intrinseche a quelle tecnologiche e a quelle produttive esplicitate nel corpo della relazione, si stimano i coefficienti che rapportano le caratteristiche dell'immobile in esame a quelle medie e si assume:

- per le caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 0,98$
- per quelle posizionali intrinseche $K_{pi} = 0,95$
- per quelle tecnologiche $K_t = 1,00$
- per quelle produttive $K_p = 0,98$

ne consegue $K_i = K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_p = 0,98 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,98 = 0,91$

e un probabile valore di mercato unitario pari a:

$$V_m = V_{medio} \times K_i = \text{€}/\text{mq } 570 \times 0,91 = \text{€}/\text{mq } 519$$

Per ottenere il probabile valore commerciale dell'immobile si moltiplica il probabile Valore di mercato unitario per la Superficie commerciale, di cui al punto "Consistenza commerciale" della relazione, e si ottiene:

$$V_i = V_m \times S.C. = \text{€}/\text{mq } 519 \times \text{mq } 205 = \text{€ } 106.395$$

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si attribuisce all'immobile il più probabile valore di mercato di complessivi € 106.500 (euro centoseimilacinquecento) in c.t..

Ne deriva che, per la quota indivisa di 2/12 ($2 \times 1/12$), il valore utile della Parte A del Lotto 2 è pari a:

$$V = 106.500 \times 2/12 = \text{€ } 17.750 \text{ (euro diciassettemilasettecentocinquanta)}$$

Al contempo si ribadisce che:

- per la regolarizzazione catastale dovranno spendersi **€ 1.500 (euro millecinquecento)**;
- per la sanabilità urbanistica-edilizia dovrà spendersi **una cifra non valutabile** al momento per la presenza di incognite irrisolvibili in via predittiva.

B) Quota indivisa di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla strada Vicinale Cupa del Fano snc, a uso box, con superficie commerciale di mq 37

4.11 Ubicazione e Identificazione catastale

L'immobile è ubicato nel Comune di Montecalvo Irpino (AV), lungo la strada Vicinale Cupa del Fano snc sebbene faccia parte del fabbricato attestato al civ. 6 di Via Carducci. È collocato al Piano Terra (Piano secondo Seminterrato rispetto a Via

Carducci) ed è porzione di un fabbricato urbano bifamiliare di maggiori dimensioni la cui parte restante esula dal tema della perizia fatta eccezione per l'unità ubicata al Piano Terrarispetto a Via Carducci che è definita al Punto A) del medesimo lotto 2 della presente.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio risulta così identificato (ALLEGATO 2.05 – VISURA CATASTALE):

Comune di Montecalvo Irpino (AV),
foglio 26, part.lla 986, sub. 2,
cat. C/6, cl.1, cons. 26 mq, piano T, Rendita Catastale € 47,00
indirizzo: Via G. Carducci, 6

beni intestati a:

1. --- Omissis ---, nata a Montecalvo Irpino, il --- Omissis --- cod. fisc. ,
--- OMISSIS ---, proprietà per 10/12 bene personale
2. --- Omissis ---, nato a Ariano Irpino il --- Omissis -- cod. fisc. -,
--- OMISSIS ---, proprietà per 1/12 bene personale
3. --- Omissis --- nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 1/12 bene personale

4.12 Confini

L'unità immobiliare confina a Nord-Ovest con il terrapieno sottostante Via G. Carducci, a Nord-Est con u.i. di altrui proprietà, a Sud-Est con area libera di proprietà comune ⁵⁰ e a Sud-Ovest con area libera appartenente a u.i. di altrui proprietà.

Inoltre, occupando il livello più basso è sottoposta a un'ulteriore unità ancora di altrui proprietà.

4.13 Descrizione del bene

Il fabbricato, del quale l'unità immobiliare fa parte, è sito in una zona semicentrale del centro cittadino a poca distanza dalla Chiesa di S. Bartolomeo Apostolo e da Via S. Antonio, una delle arterie stradali più importanti. Nell'area di interesse la viabilità è agevole in quanto la stessa via G. Carducci e le vicine via Fano e via Fontana della Terra corrono lungo le curve di livello con pendenze longitudinali più che accettabili, hanno dimensioni proporzionate al traffico locale e una buona capacità di parcheggio. La succitata Via S. Antonio consente di collegare rapidamente l'ambito cittadino con la periferia e di conseguenza con i paesi limitrofi (Ariano Irpino e Casalbore).

Il fabbricato appartiene a una zona residenziale di media densità abitativa che, per le caratteristiche morfologiche del sito, costituisce uno dei margini del centro urbano verso la valle sottostante.

L'area di persé è sprovvista di servizi pubblici, servizi commerciali essenziali e verde pubblico che, invece, sono attestati sulle vicine Via S. Antonio, Via Pappano e Corso V. Emanuele in cui trovano posto numerose attività commerciali, edifici di culto, istituti

di credito e giardini pubblici. Invece a margine della zona residenziale in questione, adiacente alla Chiesa di S. Bartolomeo Apostolo, è ubicato il parcheggio pubblico di Via Fano che con ca. 60 posti auto disponibili rappresenta un rilevante servizio cittadino.

Non si segnalano attività potenzialmente inquinanti né un anomalo livello di rumorosità tantomeno un contesto sociale difficile piuttosto che zone degradate.

Lo stabile è stato edificato a partire dall'anno 1984 come ricostruzione di un preesistente fabbricato rurale dall'allora proprietaria con la finalità di realizzare una unità immobiliare a uso residenziale con annessi locali per attività agricole. In corso d'opera è stato oggetto di numerose perizie di variante con le quali sono state modificate significativamente sia le caratteristiche che le dimensioni e la volumetria per cui da rurale è divenuto urbano, le unità residenziali sono divenute due, la sagoma è stata modificata e la volumetria notevolmente incrementata.

I lavori sono protratti sino al 1988 quando sono stati ultimati e hanno configurato il manufatto così come oggi si presenta. In seguito non risultano essere stati eseguiti ulteriori integrazioni o modificazioni degne di nota.

L'edificio può essere classificato come casa isolata bifamiliare ad aggregazione verticale e si eleva in un piano fuori terra con destinazione d'uso abitativa e due piani seminterrati di cui quello superiore ha destinazione d'uso ancora abitativa mentre in quello inferiore trovano posto locali deposito e un'autorimessa. Tutte le unità che lo 51
compongono, a motivo della morfologia del sito localmente acclive, hanno accesso autonomo, direttamente dall'esterno lungo il perimetro della sua sagoma laddove la quota circostante lo consente.

Sotto il profilo morfologico, l'immobile è costituito da un solo corpo di fabbrica avente una sagoma a "L", con lati all'incirca uguali tra loro, che si innalza tal quale per tre livelli, sormontato da un tetto a tre falde avente due linee di colmo entrambe disposte in direzione NE/SO. La maggiore delle tre copre la parte di fabbricato prospiciente via Carducci, dove si estende per l'intera lunghezza della facciata corrispondente a un lato completo della sagoma planimetrica sopradescritta. Le altre due falde, entrambe minori, hanno giacitura opposta e incrociano quella maggiore generando, a motivo della configurazione planimetrica, due distinte linee di colmo tra loro parallele ma a due altezze differenti. Una delle due è corrispondente al muro di spina della struttura mentre l'altra si verifica in mezzeria della campata occidentale. Nella parte concava della sagoma disposta in favore della summenzionata veduta panoramica, a ogni impalcato, sono realizzati capaci balconi in aggetto sui quali si affacciano la maggior parte dei vani di entrambe le unità residenziali.

L'alloggio posto al piano superiore (piano terra rispetto a Via Carducci) è dotato di un ulteriore balcone sul lato Nord-Ovest che si allunga per l'intero prospetto e che consente l'ingresso dall'esterno alla sua estremità settentrionale grazie a un gradino che lo riporta alla quota locale della l'adiacente strada pubblica. Di contro l'alloggio

posto al livello seminterrato, sempre lungo il lato Nord-Ovest, è provvisto di uno spazio esclusivo ricavato all'esterno della sagoma del fabbricato tra questa e il muro di contenimento sottostante Via Carducci, parzialmente coperto dal succitato balcone del piano superiore, che consente l'accesso alla unità da Via Cupa del Fano in corrispondenza dell'angolo del fabbricato a essa prossimo e di una scalinata a doppia rampa, sempre esterna alla sagoma, che collega il suo livello a quello sottostante.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di tufo e solai misti con travetti in calcestruzzo armato precompresso, blocchi di alleggerimento e una caldana in calcestruzzo, analogamente alle falde costituenti la copertura. Quest'ultima è rivestita da un manto di tegole in cemento del tipo "tegola portoghese" ed è munita di scossaline di bordo e canali di gronda collegati a discese pluviali.

Le pareti perimetrali, coincidenti con la struttura muraria portante, sono a unico strato rivestite da intonaco civile tinteggiato, mentre le tramezzature generalmente sono realizzate con mattoni in forati in laterizio. Le aperture di porte e finestre sono munite di davanzali e ornici in pietra naturale mentre gli infissi esterni, completi di persiane, sono in pvc di colore bianco così come i portoni di ingresso delle due abitazioni.

Nell'insieme le finiture possono essere considerate di livello normale in quanto pur essendo realizzate con materiali commerciali e/o economici e ordinarie tecniche di posa in opera non evidenziano imperfezioni degne di nota.

La particolare configurazione del fabbricato non contempla spazi comuni fatta eccezione per l'area necessaria all'ingresso dei vani posti al Piano Secondo Seminterrato alla quale si accede liberamente dalla strada Vicinale Cupa del Fano.

52

Il livello manutentivo complessivo può essere ritenuto normale in quanto lo stato delle facciate (intonaci, tinteggiature, elementi faccia vista, soglie, davanzali, etc.), degli infissi, delle discese pluviali, nonostante la vetustà, non manifesta segni di degrado straordinario ovvero palese di carenza di manutenzione a eccezione di talune macchie di umidità all'intradosso degli sporti del cornicione e dei balconi.

Non è dotato di impianti comuni a eccezione del sistema di raccolta e smaltimento delle acque pluviali, delle colonne fecali e dei fognoli di collegamento alla rete fognaria comunale.

La tipologia insediativa e la regola di aggregazione delle unità che lo compongono non implicano l'inesistenza di pertinenze comuni oltre alla citata area scoperta dalla quale si accede a depositi e box ubicati al Piano Secondo Seminterrato.

Il fabbricato non ha caratteristiche di pregio architettonico né è sottoposto a vincoli artistici e/o storici. Non si trova in posizione di particolare pregio o valore ovvero su piazze o strade di particolare interesse commerciale o immobiliare, di contro, sotto il profilo paesaggistico, forte della posizione dominante della zona urbana cui appartiene

e della sua localizzazione a margine della suddetta, gode di una rilevante veduta panoramica sulla sottostante valle a Sud-Est.

Non si segnala la presenza di immobili degradati o di strutture che comportano particolari disagi per gli abitanti per cui, nel complesso, la prospicienza può definirsi di livello normale.

L'unità immobiliare è composta da un unico vano quadrangolare utilizzato come ambiente soggiorno/sala ricreazione benché in origine fosse una autorimessa. Ha soffitto piano e un'altezza netta pari a ca. mt 2,95.

Essa è ubicata al Piano Secondo Seminterrato rispetto a Via Carducci anche se ha ingresso a raso dalla strada Vicinale Cupa del Fano attraverso un'area libera comune con un'altra unità immobiliare ubicata allo stesso livello. In termini qualitativi la facilità di accesso può essere definita sufficiente.

La pavimentazione è realizzata con marmettoni fatti di un agglomerato di marmo e cemento, levigati ma non lucidati, disposti parallelamente alle pareti con battiscopa a completamento.

Tutte le pareti e il soffitto rivestiti con intonaco di tipo civile liscio e tinteggiati.

L'unico infisso presente è quello della porta di ingresso. È del tipo a battente, tripartito con la partita centrale assegnata al ruolo principale. È realizzato con profili di alluminio non a taglio termico, ha le specchiature costituite da vetri singoli e non è protetto né da schermature esterne né da avvolgibili o dotazioni similari.

Tenuto conto dei materiali e dei magisteri impiegati il livello medio delle finiture può dirsi normale.

L'unità immobiliare è provvista degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico monofase per civile abitazione a 220V alloggiato in canaline esterne alla parete;
- impianto idrico che alimenta un lavello da cucina installato a ridosso della parete da cui vi è l'accesso.

Entrambi gli impianti non sono autonomi poiché derivati da quelli omologhi della unità immobiliare identificata con il Sub 5 del medesimo fabbricato, ubicata al Piano Terra rispetto a Via Carducci e interessata dalla medesima procedura come Punto A) del medesimo lotto 2.

Nel complesso tipologia e dotazione di impianti può essere definita di livello normale e adeguata alla funzione originaria benché le utenze sono derivate da altra unità immobiliare.

Vagliate e valutate le condizioni delle pavimentazioni, degli intonaci e delle tinteggiature e dell'infisso nonché le funzionalità degli impianti è possibile definire un livello manutentivo e di conservazione normale fatta eccezione per la tinteggiatura delle pareti che a ragione delle scritte e dei disegni riscontrati dovrà rinnovarsi.

(ALLEGATO 2.06 – FOTOGRAFIE STATO DEI LUOGHI)

4.14 Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare in esame risulta essere nel possesso del sig. --- Omissis ---, già comproprietario, e del suo nucleo familiare che la utilizzano come sala ricreativa e non come autorimessa.

4.15 Titoli di provenienza

- **atto** a rogito Notar Margherita Manna di Ariano Irpino in data 13/06/96, rep. n. 22711, con cui:

1) i coniugi --- Omissis --- (nato a Montecalvo Irpino il giorno --- Omissis ---) e --- Omissis --- (nata a Montecalvo Irpino il giorno --- Omissis ---) donavano in favore dei loro figli --- Omissis --- (nata il --- Omissis ---), --- Omissis --- (nato a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---), e --- Omissis --- (nato a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---), in comune ed in parti uguali tra di loro, la intera nuda proprietà di taluni immobili, tra cui il bene in questione (donazione trascritta ad Avellino il 09/07/96, al n.6966 R.P.), riservandosi in loro favore usufrutto vitalizio;

2) il detto --- Omissis --- alienava, in favore dei germani --- Omissis --- e --- Omissis ---, che acquistavano, quest'ultima nella vigenza del regime di comunione legale dei beni con il coniuge --- Omissis --- (nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---), la sua quota di nuda proprietà pari a 4/12 dell'intero degli immobili in oggetto (compravendita trascritta ad Avellino il 09/07/96 al n.6967 R.P.);

3) i signori --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- procedevano alla divisione degli immobili posseduti in comune rispettivamente per le quote di 5/12 la

prima, 1/12 il secondo e 6/12 il terzo, e per effetto della divisione gli immobili in oggetto venivano assegnati alla detta --- Omissis --- per la quota di 10/12 dell'intero, ed al di lei marito --- Omissis --- per la quota di 2/12 dell'intero (divisione trascritta ad Avellino il 09/07/96 al n.6968 R.P.);

- **dichiarazione di successione** presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ariano Irpino il 10/05/12, ove trovasi identificata al n. 307, vol. 9990, trascritta ad Avellino il 06/09/12 al n. 12938 R.P., apertasi il 03/03/12 per il decesso del predetto --- Omissis ---, con cui l'asse ereditario, tra cui il bene in questione, veniva lasciato ai figli --- Omissis --- e --- Omissis ---.

4.16 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

L'unità immobiliare è gravata dalle seguenti iscrizioni:

A) Sentenza di fallimento n. 62/2019 R.F. della --- OMISSIS ---, e dei soci illimitatamente responsabili --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, depositata dal Tribunale di Benevento in data 29/10/18, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare in data 07/11/18 ai nn.17692 R.G. e 14564 R.P.

a favore:

della massa dei creditori fallimentari --- Omissis --- e soci --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---;

contro:

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 83,330/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.lla 986 sub 2 e sub 5 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino,
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 83,330/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.lla 986 sub 2 e sub 5 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino,
- 4) --- Omissis --- nato a Montecalvo Irpino (AV) il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS -
-- ...

B) Ipoteca giudiziale di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo (capitale 192.235,17, spese 7.764,83), iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare, in data 30/04/13 ai nn. 7433 R.G. e 426 R.P.

a favore:

di --- OMISSIS ---, con sede in Frigento (AV), c.f. --- Omissis ---,

contro

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.lla 986 sub 2 e sub 5 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino;
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.lla 986 sub 2 e sub 5 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino.

Trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

In merito ad "altri pesi o limitazioni d'uso" è il caso di ribadire che entrambi gli impianti riscontrati derivano da quelli della unità censita al Sub 2 (Punto A) dello stesso stabile e che pertanto ciò configura un **vincolo per la gestione autonoma dell'unità immobiliare in esame**.

4.17 Parti comuni e servitù

Parti comuni: area libera sommariamente pianeggiante, con una superficie di ca. 53 mq, interposta tra la sagoma del fabbricato ed il margine della strada Vicinale Cupa del Fano attraverso la quale è possibile l'accesso alle due unità immobiliari ivi allocate.
Servitù attive e passive: se e come esistenti e aventi ragione legale di esistere.

4.18 Indagine amministrativa

Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli

Alla data della presente, il Comune di Montecalvo Irpino è dotato di PRG (approvato con D.P.R.G. n. 1677 del 12/03/84) così come modificato con Variante al PRG (approvata con Decreto Regione Campania n. 14724 del 30/12/88) e di Regolamento edilizio (adottato con Delibera Consiliare del 24/03/78 n. 38 e trasmesso al Presidente della Giunta Reg. Campania con nota del 30/11/78 prot. 4857) nonché di PUC (adottato con Delibera di G.C. n. 80 del 2/05/18) e relativo Regolamento Urbanistico Edilizio ed. 2017.

Ai sensi della normativa in essere, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade in "Zona B" della Variante al PRG (tav. 8 – Destinazioni d'uso) e "Zona B1 – Riordino e completamento denso del tessuto urbano" del PUC (tav. 21 DP Azzonamento Centro Urbano). Altresì lo stesso ricade all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23 e anche indicata come "Area di possibile ampliamento di fenomeni franosi cartografati..."⁵⁶ dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano-Volturno nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – PSAI, Carta degli scenari di rischio così come riportato anche dalla tav. "10 DS Rischio geomorfologico e inondazioni difesa" del medesimo PUC.

Conformità urbanistica ed edilizia

Il fabbricato è il risultato finale della ricostruzione di un preesistente stabile danneggiato gravemente dal sisma del 23/11/80.

La relativa documentazione risulta essere archiviata nella "Pratica edilizia" n. 47/83 del Prot. Gen. del Comune di Montecalvo Irpino ed è conseguente alla domanda di ricostruzione di un fabbricato rurale con annesse pertinenze, prodotta dalla sig.ra --- Omissis --- (nata a Montecalvo Irpino l'--- Omissis ---) il 12/07/83.

Invero i documenti in essa contenuti non consentono di ricostruire con certezza assoluta il lungo e travagliato iter che a partire dalla prima istanza ha portato alla costruzione del manufatto così come oggi è riscontrabile in quanto taluni atti sono irreperibili.

Dalla lettura della documentazione rinvenuta, tuttavia, è possibile trarre che:

- in data 12/07/83, la allora proprietaria produce il progetto di "Ricostruzione" per un immobile rurale composto da residenza e pertinenze e che per esso viene concesso il contributo ex L. 219/81 n. 29 prot. 47/4056/83 del 11/02/84 (***né i disegni***

- assentiti né gli atti menzionati sono presenti all'interno del dossier** gli estremi del Decreto sono citati in documenti successivi);
- in data 31/05/84, con il medesimo, fine viene rilasciata la Concessione Edilizia n.30 **(né i disegni assentiti né il provvedimento sono presenti all'interno del dossier, gli estremi della Concessione sono citati in documenti successivi)**;
 - in data 26/06/84, l'Ufficio del Genio Civile di Ariano Irpino restituisce il progetto approvato per l'esecuzione dei lavori con autorizzazione n.2501-A388;
 - in data 27/06/84, viene certificato l'inizio dei lavori;
 - in data 28/06/84, viene comunicato l'inizio dei lavori al Genio Civile di Ariano Irpino;
 - in data 23/07/84, la proprietaria chiede l'approvazione di una perizia suppletiva al fine di usufruire dell'adeguamento del contributo *(la perizia è composta da relazione tecnica, conto economico e computo metrico)*;
 - in data 28/06/85, la proprietaria chiede l'approvazione della "Variante 1 - sostitutiva" al provvedimento sindacale 47/4056/83 finalizzata alla costruzione di n.ro 2 unità immobiliari ai sensi di un quadro normativo variato nel frattempo;
 - in data 02/10/85, la Commissione tecnica comunale convoca la proprietaria per chiarimenti;
 - in data 18/02/86, la proprietaria trasmette una "Perizia integrativa" per la rideterminazione del contributo ex L.219/81;
 - in data 13/03/86, viene concessa l'integrazione del contributo con Decreto 29/bis;
 - in data 06/06/86, la proprietaria chiede l'approvazione della "Variante 2" alla ⁵⁷ Concessione edilizia n.30 del 31/05/84 per la redistribuzione degli ambienti interni, lo spostamento di un muro interno, della scala all'esterno e modifiche strutturali alle pareti controterra del Piano seminterrato *(dalla Relazione tecnica si evince che la "Variante 1" nel frattempo è stata respinta mentre dai disegni allegati che si tratta sempre di un fabbricato di sagoma rettangolare, comprendente un'unica unità immobiliare disposta su due piani tra loro non direttamente comunicanti e pertinenze al piano cantinato, completato da scale interpiano dislocate all'esterno e tetto a due falde con sottotetto inaccessibile e configurato come volume tecnico)*;
 - in data 20/08/86, l'Ufficio del Genio Civile di Ariano Irpino restituisce il progetto della "Variante 2" approvato per l'esecuzione dei lavori con autorizzazione 2919 Prot./Gen, n. 3244 prot./reg;
 - in data 25/09/86, in assenza di pronunciamenti da parte della Amministrazione, la proprietaria dichiara il silenzio assenso ai sensi dell'art. 8 della Legge 94/82 così come modificata dall'art. 1 della legge 42/85, ritenendo così approvata la Perizia Suppletiva di "Variante 2";
 - in data 17/10/86, il Tecnico comunale preposto, in calce alla citata declaratoria, esplicita il diniego al Silenzio Assenso poiché a suo dire inapplicabile nel caso in specie;

- in data 31/10/86, ritenendo assentita la "Variante 2", ai sensi degli art. 7 e 8 della Legge 94/82 la proprietaria chiede l'approvazione della Perizia di "Variante 3 con ampliamento" del fabbricato tramite l'aggiunta di un corpo di fabbrica, la modifica della copertura, degli accessi ai piani e la ridistribuzione funzionale degli ambienti;
- in data 17/12/86, anche a seguito di un confronto con i preposti Uffici Provinciali, il Sindaco invita e diffida la proprietaria a sospendere i lavori perché la formazione del silenzio assenso invocata per la "Variante 2" non è ritenuta valida;
- in data 24/02/87, sempre ritenendo assentita la "Variante 2", la proprietaria chiede l'approvazione della Perizia di "Variante 3/bis" con la quale conferma quanto indicato con la "Variante 3" e propone la rettifica della sagoma del corpo aggiunto rispetto al progetto originario con conseguente ulteriore incremento di volumetria;
- in data 26/03/87, la Commissione Tecnica ex L.219/81 si dichiara incompetente per l'approvazione della "Variante 3" poiché con essa è previsto un ampliamento del fabbricato non soggetto a contributo per cui di esclusiva competenza della "Commissione edilizia ordinaria";
- in data 09/04/87, la proprietaria chiede che la "Variante 3/bis" sia trasferita all'attenzione della "Commissione edilizia ordinaria";
- in data 03/12/87, la proprietaria chiede l'approvazione della "Variante 4 in corso d'opera" per modifiche interne e realizzazione di una scala esterna, senza modifica della sagoma del fabbricato (***né l'istanza né i disegni sono presenti all'interno del dossier, gli estremi della domanda sono citati in documento successivo***);
- in data 05/05/88, la preposta Commissione tecnica esprime parere favorevole all'approvazione della "Variante 4 in corso d'opera" ai soli fini urbanistici e nei limiti di modifiche interne al fabbricato e realizzazione di una scala esterna senza modifica della sagoma e senza alcuna variazione volumetrica;
- in data 14/10/88, con riferimento alla L.219/81, viene certificata l'ultimazione dei lavori;
- in data 31/10/88, con riferimento alla L.219/81, viene emesso il certificato di regolare esecuzione (*nelle premesse è fatto riferimento alla C.E. n.30/84, originaria, alla "Variante 2", ritenuta approvata con silenzio assenso in data 25/09/86 e alle rispettive autorizzazioni del Genio Civile, mentre **non vi è richiamo alle successive Perizie di Variante***);
- in data 31/10/88, con riferimento alla L.219/81, viene emesso il certificato di collaudo statico (*nelle premesse è fatto riferimento alla C.E. n.30/84, originaria, alla "Variante 2", ritenuta approvata con silenzio assenso in data 25/09/86 e alle rispettive autorizzazioni del Genio Civile, mentre **non vi è richiamo alle successive Perizie di Variante***);
- in data 31/10/88, con riferimento alla L.219/81, viene emesso il certificato di abitabilità (*è fatto riferimento solo alla C.E. n.30/84, originaria, e citata una sola*

abitazione di quattro vani e accessori, non è esplicitata la presenza di una ulteriore unità immobiliare e degli altri vani aggiunti).

Prima di relazionare in merito al riscontro tra quanto accertato in sito e gli atti consultati è utile richiamare l'attenzione sul fatto che tra essi non figura materialmente la Concessione Edilizia ad approvazione della "Perizia di Variante 3 (con ampliamento)" come modificata e integrata con la "Perizia di variante 3/bis (per rettifica della sagoma dell'ampliamento)" né risultano mai essere stati riportati gli estremi della stessa in alcun documento successivo. Altresì si sottolinea che le medesime opere previste con le summenzionate Perizie non riscontrano l'approvazione del Genio Civile competente nonostante fosse obbligatoria per le modifiche introdotte all'apparato strutturale; così come non figura la Concessione Edilizia ad approvazione della Perizia di "Variante 4 in corso d'opera" nonostante il parere favorevole esplicito della Commissione comunale.

Da una attenta lettura della documentazione prodotta a termine dei lavori (Cert. di regolare esecuzione, Cert. di collaudo e Cert. di agibilità) si evince che i tre atti sono stati redatti, sottoscritti e depositati con riferimento alle sole opere realizzate in forza della "Variante 2" ritenuta approvata con silenzio assenso nonostante la nota avversa del Sindaco.

Ne consegue che l'iter amministrativo, per quanto lacunoso nella disponibilità degli atti, sembrerebbe essere stato gestito separatamente, scorporando in modo improprio la parte ammessa a contributo ex Legge 219/81 rispetto al totale del ⁵⁹ fabbricato. Infatti se si guarda solo alla parte primigenia, dalla C.E. n.30 del 31/05/84, alla "Variante 1" (respinta) e alla "Variante 2" (ritenuta approvata il 25/09/86), posto che l'invito del Sindaco a sospendere i lavori sia poi stato abbandonato senza produrre alcun esito, il procedimento si è poi concluso correttamente comprese le certificazioni di regolare esecuzione, di collaudo, di agibilità e di abitabilità nonostante le ulteriori modificazioni intervenute nel frattempo.

A partire dalla presentazione della Perizia di Variante n. 3 del 31/10/86, accompagnata da una istanza formulata ai sensi e per gli effetti degli art. 7 e 8 della allora vigente Legge 94/82 (Legge Nicolazzi), la Proprietaria ed il Direttore dei lavori, di fatto, hanno sempre ritenuto assentite le modificazioni grazie alla formazione del silenzio assenso e alla simultanea mancanza di eccezioni da parte degli Uffici comunali competenti.

L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente **è corrispondente** agli elaborati grafici allegati "Perizia Variante 3/bis", posto che possa effettivamente ritenersi assentita anche considerato il comportamento della Amministrazione comunale. (ALLEGATO 2.03 – DOCUMENTAZIONE EX UFFICIO TECNICO)

Sotto il profilo squisitamente edilizio, la condizione dello stato dei luoghi è, però, più complessa. Si ricorda che alla trasmissione della istanza finalizzata alla approvazione della "Perizia di Variante 3 con ampliamento" (31/10/86) così come modificata con la "Perizia di Variante 3/bis" (24/02/87), in base alla quale è stato poi ultimato il

fabbricato, non ha fatto seguito il relativo deposito del progetto delle strutture presso il Genio Civile nonostante fosse obbligatorio per le importanti modifiche apportate all'apparato strutturale della "Variante 2".

Nel caso in specie, trattandosi di un'opera edificata successivamente alla dichiarazione del vincolo sismico della zona senza il prescritto deposito del progetto strutturale, benché in assenza di abuso urbanistico, **si è comunque in presenza di violazione delle norme antisismiche (abusivismo sismico)** ed è comunque necessario provvedere alla regolarizzazione mediante istanza di "Autorizzazione sismica" ai sensi dell'art.2 della Legge Regionale 9/83.

Il procedimento da avviare in autodenuncia è quello "in sanatoria" e prevede la necessità di incaricare un tecnico che assumerà la veste di "verificatore" e sarà chiamato a compiere una serie di accertamenti e di attività finalizzati alla verifica della rispondenza dell'impianto strutturale esistente alla normativa antisismica vigente oppure alla redazione di un progetto che contempa interventi di adeguamento, di miglioramento o interventi locali da sottoporre alla approvazione del Genio Civile.

In tal caso, questo dovrà prevedere interventi sulle strutture che non modifichino volumetria e superficie e che, anzi, conservino le strutture già realizzate, rendendole idonee in relazione alla loro funzione a prescindere dai costi.

Invero l'unità immobiliare in esame è collocata in una porzione del fabbricato per la quale, a suo tempo, era stato depositato il progetto dell'impianto strutturale conformemente alle leggi, tuttavia all'esito della "Perizia di Variante 3/bis" l'impianto assentito è stato modificato in maniera importante per cui è parere dello scrivente che l'abuso sismico perpetrato abbracci l'intero stabile e non sia circoscrivibile alla sola parte aggiuntiva. Considerata l'indivisibilità delle strutture, ne consegue che l'interessato abbia effettivamente titolo per chiedere la sanatoria quand'anche l'unità immobiliare in questione sia di modesta consistenza e non collocata nella parte per la quale il deposito non era stato soddisfatto.

L'operazione non è esente da oneri e spese.

Per l' "Autorizzazione sismica" dovranno sostenersi spese per l'onorario professionale dovuto al tecnico incaricato, per indagini e caratterizzazione delle strutture, per le sanzioni dovute per la sanatoria dell'abuso sismico ed, eventualmente, le spese per i lavori strettamente indispensabili a rendere idonee le strutture rispetto alle norme vigenti.

In conseguenza di tutto quanto sopra, considerata l'eventualità di alcune delle attività più importanti ed onerose e la estrema variabilità dei costi relativi, non si è in condizione di stimare l'ammontare delle spese da sostenere per condurre l'immobile nell'alveo della legittimità.

Inoltre il frazionamento della proprietà dell'intero fabbricato implica la necessità di addivenire ad un accordo preliminare tra tutti i proprietari al fine di avviare una tale iniziativa.

Certificato di agibilità

Presso i competenti Uffici Comunali si riscontra l'esistenza di un Certificato di agibilità redatto e sottoscritto all'esito dei lavori di costruzione dell'intero fabbricato in data 31/10/88 dall'allora Direttore dei Lavori riferito alle opere previste con la Concessione Edilizia n. 30 del 31/05/84 come modificata dalla Perizia di "Variante 2" ritenuta approvata in data 25/09/86. Tuttavia, a parere dello scrivente, detto Certificato non può essere ritenuto valido perché riferito a un immobile sostanzialmente diverso da quello effettivamente realizzato.

Certificazione energetica

Non è stato reperito l'attestato di qualificazione energetica, ovvero, di certificazione energetica.

Conformità impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti.

Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1-bis, della Legge n. 52 del 27/02/85, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/10:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto il 06/06/95, estratta in copia il 9/04/2019;
- nonostante il diverso utilizzo rispetto alla destinazione d'uso, i dati della "consistenza", della "superficie catastale" e la planimetria catastale **sono rispondenti** allo stato di fatto riscontrato in sito perché nessuna delle caratteristiche censite è difforme dal dichiarato e l'uso accertato, quand'anche non corrispondente, è del tutto reversibile;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

(ALLEGATO 2.07 – PLANIMETRIA CATASTALE)

4.19 Consistenza commerciale

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla superficie commerciale calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del D.P.R. 23/03/98 n. 138 sulla base della planimetria catastale della singola unità immobiliare così come censita e di ulteriori misurazioni effettuate in sito necessarie per una maggiore precisione della stima.

Di seguito si riportano le superfici interne utili nette dei vani espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.U, le loro superfici lorde espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.L., le loro superfici omogeneizzate sempre in metri quadrati e indicate con il simbolo S.O., e l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la loro determinazione.

In calce è poi indicata la superficie commerciale totale in cifra tonda.

Tipologia ambiente	S.U.	S.L.	Coeff.	S.O.
Vani principali e accessori diretti				
Sala ricreazione (ex autorimessa)	mq 24,5	mq 33,8	1,0	mq 33,8
Subtotale Vani principali e acc. diretti	mq 24,5	mq 33,8		mq 33,8
Pertinenze escl. di ornam. dell'u.i.				
Area scoperta o assimilabile*	mq 26,5	mq 26,5	0,1	mq 2,7
Subtotale Pertinenze escl. di ornam.	mq 26,5	mq 26,5		mq 2,7

* quota pari a ½ dell'area scoperta posta all'ingresso dell'u.i.

Dalla somma delle superfici omogeneizzate deriva la superficie commerciale:
S.C. = mq 33,8 + mq 2,7 = mq 36,5 che in cifra tonda è pari a **mq 37**.

4.20 Stima

Appetibilità. Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio moderatamente negativo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, di certo rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi:

- a. *Caratteristiche del mercato attuale.* La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni similari è alquanto statica con volumi e prezzi sostanzialmente fermi da anni e aspettative non positive per il prossimo futuro.
Per la sua destinazione d'uso, l'immobile possiede un'appetibilità specifica, limitata ad un ristretto numero di potenziali acquirenti. Tanto perché è ubicato all'interno di una zona per la quale non vi è una effettiva richiesta di box privati né una carenza di posti auto su suolo pubblico tantomeno è collocato in prossimità di centri direzionali o commerciali attrattori di traffico veicolare.
- b. *Caratteristiche estrinseche.* Parte centrale del centro abitato, ben collegata con il centro cittadino dal quale dista ca. 600 mt, con accessibilità al trasporto, ai servizi pubblici e ai servizi commerciali di base a distanza di ca. 200 mt. In presenza di un contesto sociale positivo e media densità edilizia. Zona scevra di degrado e di attività potenzialmente inquinanti.
- c. *Caratteristiche intrinseche.* Accesso possibile da Strada Vicinale Cupa del Fano, invero eccessivamente acclive.
- d. *Caratteristiche tecnologiche.* Valutate non significative per la destinazione d'uso sia pure in presenza di una dotazione di impianti carente ancorché generalmente in buono stato manutentivo.

e. *Caratteristiche produttive.* Immobile inserito nella massa fallimentare per quota indivisa, allo stato legittimamente occupato dal sig. --- Omissis ---, comproprietario, e dal suo nucleo familiare.

Valutazione. Come precisato in premessa (metodi di stima), il più probabile valore di mercato è stato determinato utilizzando il "metodo di stima per punti di merito" nella sua variante moltiplicativa.

Per definire con buona approssimazione un immobile di prezzo noto affine a quello oggetto di stima preliminarmente si è proceduto a una analisi del mercato con una metodologia articolata in due fasi:

1. Fase A - reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e a quelle indirette;
2. Fase B - riconciliazione dei valori tramite l'analisi critica delle informazioni ottenute.

Fase A. Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso un'indagine compiuta presso agenti immobiliari accreditati localmente sebbene residenti nella vicina cittadina di Ariano Irpino poiché in Montecalvo Irpino non è stata riscontrata alcuna Agenzia. Gli operatori interpellati sono:

1. Real House Immobiliare srls. Piazza Plebiscito 15, Ariano Irpino;
2. Domus Immobiliare. Via D'Afflitto 6, Ariano Irpino;
3. Legher Immobiliare sas. Via Riscatto 1, Ariano Irpino.

In tutti i casi è stato descritto un mercato immobiliare pressoché fermo, concorde con quanto riportato dagli Istituti di ricerca e centri studi specializzati.

Alla richiesta specifica dell'esistenza sul mercato immobiliare di Montecalvo Irpino di un box affine a quello oggetto di stima, tutti hanno dichiarato di non avere in portafoglio alcun bene simile. Due di loro, invece, hanno fornito le quotazioni indicative riportate nel seguito, sebbene non suffragate da alcuna documentazione né analisi strutturata:

#	Agenzia Immobiliare	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	Real House Immobiliare srls	min 350 €/mq	max 450 €/mq
2	Domus Immobiliare	min 300 €/mq	max 400 €/mq

Preso atto del risultato ottenuto e non reputandolo esaustivo si è deciso di estendere l'indagine diretta ricorrendo alle offerte di vendita presenti nei siti web delle agenzie immobiliari di livello nazionale (Tecnocasa, Gabetti, Immobiliare, Tempocasa, Toscano) ma non è stato ottenuto alcun dato per immobili comparabili a quello in esame.

Successivamente si è passati all'esame degli studi elaborati da società (Nomisma, Scenari immobiliari, etc.) e periodici specializzati (Consulente immobiliare) delle banche dati di natura commerciale (Fiaip) ma il risultato è sempre stato disomogeneo

e scarsamente indicativo a causa della irrilevanza di una cittadina come Montecalvo Irpino nel panorama immobiliare nazionale.

Infine è stata eseguita una ricerca nelle banche dati disponibili on line che hanno fornito le quotazioni riportate nel seguito:

#	Sito web	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	www.immobiliare.it (valutazione immobile)	min 333 €/mq	max 494 €/mq
2	www.borsinoimmobiliare.it	min 301 €/mq	max 415 €/mq

Ritenendo il tutto ancora poco significativo si è scelto di attingere anche alla banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) poiché i valori contenuti in essa sono basati su una considerevole mole di dati sono comunque frutto di una elaborazione scientifica finalizzata tra l'altro alla definizione di valori per beni in condizione di ordinarietà e in uno stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Dunque con riferimento al semestre 2-2018, dalla consultazione dell'OMI si è ottenuto:

- Comune di: Montecalvo Irpino – strada Vicinale Cupa del Fano, snc
- Immobile in Fascia/Zona: Centrale / Centro Urbano
- Codice di zona: B1
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Tipologia: Box
- Stato conservativo: Normale
- Valori di mercato: min €/mq 310, max €/mq 430

Fase B. I valori delle quotazioni riferiti dalle Agenzie immobiliari (fonti dirette) operanti nel contesto dell'immobile in esame, come si può osservare dalla relativa tabella, non sono sovrapponibili poiché gli estremi degli intervalli differiscono di ca. il 15% tuttavia i valori medi di entrambe definiscono un intervallo compreso tra €/mq 325 ed €/mq 425.

Anche i valori delle quotazioni desunti dalle banche dati commerciali (fonti indirette) non sono tra loro coincidenti poiché gli estremi degli intervalli differiscono di ca. il 10-19%, anche se il confronto tra i valori medi di entrambe definisce un intervallo compreso tra €/mq 317 ed €/mq 454. L'OMI, invece, indica un prezzo al mq riferito alla superficie lorda per immobili in condizioni normali che oscilla tra un min. di 310 €/mq e un max di 430 €/mq con un valore medio calcolabile in 370 €/mq.

Si evidenzia che i valori medi desunti dalle quotazioni raccolte sul campo sono interni all'omologo intervallo desumibile dalla rielaborazione dei dati delle banche dati commerciali.

Tuttavia i dati dell'OMI sono elaborati principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula dove, con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita, nella quasi totalità dei casi è espresso il valore reale dell'immobile scambiato.

Nella condizione attuale di mercato, preso atto del numero e della qualità dei dati a disposizione, per la stima dell'immobile in esame si decide di assumere come riferimento proprio l'intervallo dei valori espresso dall'OMI perché ritenuto più affidabile degli altri. D'altro canto per il Comune di Montecalvo Irpino, come per altri comuni di piccole dimensioni, molti borsini forniscono sì i prezzi di riferimento ma sempre privi di studi accreditati sull'andamento del mercato immobiliare locale, sebbene è anche possibile verificare come il valore medio calcolato per l'intervallo OMI (€/mq 370) rientra sia nell'intervallo dei valori medi delle Agenzie Immobiliari (€/mq 325 - €/mq 425) sia in quello dei borsini consultati (€/mq 317 - €/mq 454).

Ai fini della stima si calcola il valore medio unitario

$$V_{medio} = (V_{min} + V_{max}) / 2 = \text{€/mq } (310 + 430) / 2 = \text{€/mq } 370$$

A questo punto, con riferimento alle caratteristiche posizionali estrinseche, a quelle posizionali intrinseche a quelle tecnologiche e a quelle produttive esplicitate nel corpo della relazione, si stimano i coefficienti che rapportano le caratteristiche dell'immobile in esame a quelle medie e si assume:

- per le caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 0,98$
- per quelle posizionali intrinseche $K_{pi} = 0,98$
- per quelle tecnologiche $K_t = 1,00$
- per quelle produttive $K_p = 0,97$

ne consegue $K_i = K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_p = 0,98 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,97 = 0,93$

e un probabile valore di mercato unitario pari a:

$$V_m = V_{medio} \times K_i = \text{€/mq } 370 \times 0,93 = \text{€/mq } 344$$

Per ottenere il probabile valore commerciale dell'immobile si moltiplica il probabile Valore di mercato unitario per la Superficie commerciale, di cui al punto "Consistenza commerciale" della relazione, e si ottiene:

$$V_i = V_m \times S.C. = \text{€/mq } 344 \times \text{mq } 37 = \text{€ } 12.728$$

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si attribuisce all'immobile il più probabile valore di mercato di complessivi € 12.700 (euro dodicimilasettecento) in c.t. Ne deriva che, per la quota indivisa di 2/12 (2 x 1/12), il valore utile della Parte B del Lotto 2 è pari a:

$$V = \text{€ } 12.700 \times 2/12 = \text{€ } \mathbf{2.117 \text{ (euro duemilacentodiciassette)}}$$

Al contempo si ribadisce che per la sanabilità edilizia dovrà spendersi **una cifra non valutabile** al momento per la presenza di incognite irrisolvibili in via predittiva.

C) Quota indivisa di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Carducci 8, a uso locale deposito, con superficie commerciale di mq 22

4.21 Ubicazione e Identificazione catastale

L'immobile è ubicato nel Comune di Montecalvo Irpino (AV), all'imbocco di una appendice senza uscita di Via G. Carducci, prossima all'incrocio con Via Fano, che corrisponde al civ. 8 della citata via. È collocato al Piano Terra ed è porzione modesta di un fabbricato urbano di maggiori dimensioni la cui parte restante esula dal tema della perizia.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio risulta così identificato (ALLEGATO 2.08 – VISURA CATASTALE):

Comune di Montecalvo Irpino (AV),
foglio 26, part.IIIa 1030, sub. 3,
cat. C/6, cl.2, cons. 14 mq, piano T, Rendita Catastale € 29,64
indirizzo: Via Fontana della Terra, snc

beni intestati a:

1. --- Omissis ---, nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 500/1000 bene personale
2. --- Omissis --- nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 500/1000 bene personale

66

4.22 Confini

L'unità immobiliare confina a Nord-Ovest con la strada pubblica, a Nord-Est, all'incirca per metà della sua profondità, con altro edificio e con area libera di altrui proprietà, a Sud-Est con area libera di altrui proprietà e a Sud-Ovest con altro edificio (fg.26, part. 986 di altrui proprietà).

Inoltre, essendo ubicata al livello più alto è sovrapposta a un'ulteriore unità di altrui proprietà.

4.23 Descrizione del bene

Il fabbricato, del quale l'u.i. fa parte, è sito in una zona semicentrale del centro cittadino a poca distanza dalla Chiesa di S. Bartolomeo Apostolo e da Via S. Antonio, una delle arterie stradali più importanti. Nell'area di interesse la viabilità è agevole in quanto la stessa via G. Carducci e le vicine via Fano e via Fontana della Terra corrono lungo le curve di livello con pendenze longitudinali più che accettabili, hanno dimensioni proporzionate al traffico locale e una buona capacità di parcheggio. La succitata Via S. Antonio consente di collegare rapidamente l'ambito cittadino con la periferia e di conseguenza con i paesi limitrofi (Ariano Irpino e Casalbore).

Il fabbricato appartiene a una zona residenziale di media densità abitativa che, per le caratteristiche morfologiche del sito, costituisce il margine locale del centro urbano verso la valle sottostante

L'area di persé è sprovvista di servizi pubblici, servizi commerciali essenziali e verde pubblico che, invece, sono attestati sulle vicine Via S. Antonio, Via Pappano e Corso V. Emanuele in cui trovano posto numerose attività commerciali, edifici di culto, istituti di credito e giardini pubblici. A margine della zona residenziale in questione, adiacente alla Chiesa di S. Bartolomeo Apostolo, è ubicato il parcheggio pubblico di Via Fano che con ca. 60 posti auto disponibili rappresenta un rilevante servizio cittadino.

Non si segnalano attività potenzialmente inquinanti né un anomalo livello di rumorosità tantomeno un contesto sociale difficile piuttosto che zone degradate.

Lo stabile è stato edificato all'inizio degli anni '70 come ricostruzione di un preesistente fabbricato rurale dagli allora proprietari con la finalità di realizzare una sola unità immobiliare a uso residenziale con annesso garage di pertinenza. Successivamente ne è stato realizzato un ampliamento sul fronte settentrionale limitatamente al Piano Terra e il garage pertinenziale è stato ceduto a terzi. In seguito non risultano essere stati eseguiti ulteriori integrazioni o modificazioni degne di nota.

L'edificio originario è del tipo casa isolata unifamiliare e si articola in n. 2 (due) piani fuori terra e n. 2 (due) piani seminterrati. È composto almeno da due unità immobiliari indipendenti delle quali una destinata a residenza e una originariamente a box. Le unità che lo compongono hanno l'accesso da Via Carducci anche se i vani a servizio di quella a uso residenziale, ubicati al piano Secondo Seminterrato, lo sono da un'area di pertinenza sul lato valle dello stabile, rivolto a Sud Est. 67

Sotto il profilo morfologico, è costituito da un corpo di fabbrica principale avente una sagoma rettangolare allineata a Via Carducci e un corpo accessorio, edificato successivamente tra esso e la succitata strada, per buona parte del suo sviluppo. Il manufatto principale, per due terzi della sagoma, si eleva per quattro livelli mentre per la restante parte solo per due; la costruzione aggiunta, invece, è costituita dal solo Piano Terra.

La parte più alta del corpo principale è coperta con un tetto a due falde disposte longitudinalmente, mentre la parte più bassa e il corpo accessorio presentano coperture a terrazzo. Sulla facciata posteriore due ampie balconate sono disposte ai Piani Terra e Primo, in corrispondenza della parte più alta del corpo di fabbrica principale occupata dalla unità a destinazione residenziale.

Per quanto è dato leggere dalla documentazione reperita la parte originaria è realizzata con struttura portante in muratura ordinaria e solai a struttura mista con travetti di calcestruzzo e laterizi analogamente alle falde del tetto; di contro il menzionato corpo accessorio è costruito con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e solai misti laterocementizi.

Per il corpo principale, le pareti perimetrali sono coincidenti con la struttura muraria portante e sono a unico strato rivestito da intonaco civile tinteggiato; per il corpo

accessorio, invece, sono costituite da murature di tompagno con il paramento esterno in mattoni pieni a vista.

Le aperture di porte e finestre del corpo principale sono munite di davanzali e ornie in marmo mentre gli infissi esterni, completi di tapparelle, sono in pvc. Le porte di ingresso dell'alloggio in legno massello.

Nell'insieme le finiture possono essere considerate di livello normale in quanto pur essendo realizzate con materiali commerciali e/o economici e ordinarie tecniche di posa in opera non evidenziano imperfezioni degne di nota.

La particolare configurazione del fabbricato non contempla spazi comuni tra le unità immobiliari.

Il livello manutentivo complessivo può esser ritenuto normale poiché lo stato delle facciate (intonaci, tinteggiature, elementi faccia vista, ornie, davanzali, etc.), degli infissi, dei canali di gonda e delle discese pluviali, nonostante la vetustà, non manifesta evidenti segni di degrado straordinario.

Lo stabile non è dotato di impianti comuni.

Il fabbricato non ha caratteristiche di pregio architettonico né è sottoposto a vincoli artistici e/o storici. Non si trova in posizione di particolare pregio o valore ovvero su piazze o strade di particolare interesse commerciale o immobiliare, di contro, sotto il profilo paesaggistico, forte della posizione dominante della zona urbana cui appartiene e della sua localizzazione a margine della suddetta, gode di una rilevante veduta panoramica sulla sottostante valle a Sud-Est.

Non si segnala la presenza di immobili degradati o di strutture che comportano particolari disagi per gli abitanti per cui, nel complesso, la prospicienza può definirsi di livello normale.

L'unità immobiliare in esame è posta al Piano Primo Seminterrato rispetto a Via Carducci ovvero a Piano Terra se considerata la posizione dell'accesso sulla traversa senza uscita appendice della stessa Via Carducci.

Essa è composta da un unico ambiente a pianta rettangolare che si sovrappone a uno dei vani seminterrati appartenenti all'altra unità non interessata dalla procedura. La sua sagoma è dettata dal nastro murario della struttura portante che ne definisce il contorno sebbene la parte disposta a Sud-Ovest presenti due grandi nicchie di ca. mt 2 x 2 x 0,5 ricavate all'interno del suo spessore.

Ha accesso diretto dalla strada pubblica mediante un'ampia porta corrispondente al civ. 8 di Via Carducci e, alla data odierna, è adibito a "Locale di sgombero" posto a servizio dell'alloggio ubicato al civ. 6 della stessa strada, appartenente al fabbricato limitrofo sul confine occidentale, a cui è collegato direttamente mediante una porta interna ricavata tagliando le murature portanti di entrambe le costruzioni.

L'alloggio suddetto corrisponde alla unità immobiliare identificata al fg.26, part. 986 sub.5 intestata a --- Omissis --- (Montecalvo Irpino il --- Omissis ---) e agli stessi --- Omissis --- (Ariano Irpino il --- Omissis ---) e --- Omissis --- (Ariano Irpino il --- Omissis ---), già

proprietari di quella in esame, ed è analogamente coinvolto dalla medesima procedura fallimentare.

Oltre alle porte di accesso e di collegamento, il vano descritto presenta anche una finestra prospiciente il lato Sud-Est e una esile partizione interna che definisce due aree funzionali. L'ambiente ha soffitto piano a un'altezza netta pari a ca. mt 2,55 ed è coperto con un terrazzo non praticabile che però, sebbene non pavimentato, è ancora a servizio dell'alloggio limitrofo già citato, dal quale è possibile accedervi mediante il balcone del bagno del piano sottotetto.

Nell'economia funzionale della unità immobiliare, della quale di fatto costituisce pertinenza, svolge principalmente il ruolo di "Locale di sgombero" poiché ne ospita utensili e masserizie. In aggiunta nello stesso vano sono allocate anche la caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e quella dell'impianto riscaldamento nonché il combustibile necessario alla sua alimentazione (legna e pellet in sacchi).

La pavimentazione è realizzata con mattonelle di cemento disposte parallelamente alle pareti ed è priva di battiscopa. Le pareti e il soffitto sono rivestiti con intonaco di tipo civile tinteggiato. La porta interna che lo collega all'alloggio di riferimento è del tipo a battente ed è realizzata in legno massello di essenza commerciale con telaio e specchiature pannellate; quella esterna, di fattura estremamente artigianale, è in ferro ed è costituita da un infisso tripartito fatto di profili commerciali che ospita serramenti realizzati con analoghi profili, completati da pannelli ricavati dal riutilizzo di doghe da saracinesca e specchiature in vetro singolo traslucido alle estremità superiori. La finestra è del tipo a battente, a doppia partita, ed è realizzata in legno massello di essenza commerciale non verniciato, con vetri singoli e scuri sovrapposti sul lato interno.

Tenuto conto dei materiali e dei magisteri impiegati il livello medio delle finiture può dirsi economico.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti, sebbene tutti in continuità con quelli dell'alloggio di cui costituisce accessorio di fatto:

- impianto elettrico monofase per civile abitazione 220V;
- impianto idrico composto, linee di distribuzione di acqua fredda e di acqua calda per un lavello ubicato nella parte destinata a Locale di sgombero;
- impianto di riscaldamento coincidente con caldaia alimentata a legna e/o pellet e linee di alimentazione indirizzate all'alloggio limitrofo;
- impianto distribuzione gas metano per uso domestico costituito dalla linea di alimentazione della caldaia destinata alla produzione di acqua calda sanitaria dell'impianto relativo all'alloggio limitrofo;

Nel complesso tipologia e dotazione di impianti può essere definita di livello normale. Vagliate e valutate le condizioni delle pavimentazioni, degli intonaci e delle tinteggiature, degli infissi interni ed esterni nonché le funzionalità degli impianti è possibile definire un livello manutentivo e di conservazione scadente.

(ALLEGATO 2.09 – FOTOGRAFIE STATO DEI LUOGHI)

4.24 Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare in esame risulta essere nel possesso del sig. --- Omissis ---, già comproprietario, e del suo nucleo familiare che, essendo residenti nell'alloggio adiacente, cui essa è collegata direttamente, la utilizzano come ulteriore vano accessorio della abitazione.

4.25 Titoli di provenienza

- **atto di compravendita** per Notar Luisa Romei di Ariano Irpino in data 26/07/99, rep. n. 25547, trascritto ad Avellino il 24/08/99 al n. 10936 R.P. con cui il sig. --- Omissis --- (nato a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---) vendeva in favore del sig. --- Omissis --- (nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---) l'immobile in oggetto per l'intera piena proprietà, vigente il regime di comunione legale dei beni;

- **dichiarazione di successione** presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ariano Irpino il 10/05/12, ove trovasi identificata al n. 307, vol. 9990, trascritta ad Avellino il 06/09/12 al n. 12938 R.P., apertasi il 03/03/12 per il decesso del predetto --- Omissis ---, con cui l'asse ereditario, tra cui il bene in questione, veniva lasciato ai figli --- Omissis --- e --- Omissis --- per la quota di 1/4 (un quarto) dell'intero ciascuno, giusta osservazione dichiarata dal Notaio Giovanni IANNELLA da Benevento con la relativa CERTIFICAZIONE NOTARILE ex art. 567 c. 2 C.P.C.

70

4.26 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

L'unità immobiliare è gravata dalle seguenti iscrizioni:

A) Sentenza di fallimento n. 62/2019 R.F. della --- OMISSIS ---, e dei soci illimitatamente responsabili --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, depositata dal Tribunale di Benevento in data 29/10/18, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare in data 07/11/18 ai nn.17692 R.G. e 14564 R.P.

a favore:

della massa dei creditori fallimentari --- Omissis --- e soci --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---;

contro:

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata ..., part.IIa 1030 sub 3 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino ...
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---,

per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata ..., part.IIa 1030 sub 3 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino ...

4) --- Omissis --- nato a Montecalvo Irpino (AV) il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS -
-- ...

B) Ipoteca giudiziale di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo (capitale 192.235,17, spese 7.764,83), iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare, in data 30/04/13 ai nn. 7433 R.G. e 426 R.P.

a favore:

di --- OMISSIS ---, con sede in Frigento (AV), c.f. --- Omissis ---,

contro

1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...

2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale identificata ..., part.IIa 1030 sub 3 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino ...

3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale identificata ..., part.IIa 1030 sub 3 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino ...

Trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

In merito ad "altri pesi o limitazioni d'uso" è d'uopo evidenziare che a causa della continuità degli impianti e dei collegamenti diretti al Piano Terra e al terrazzo di copertura con l'unità residenziale limitrofa risulta essere costituita una vera e propria servitù di fatto che, al momento, **ne impedisce la fruizione e la gestione autonoma**. Altresì la presenza di una canna fumaria e di una discesa pluviale appartenenti al fabbricato confinante sul lato orientale ma con ingombro proiettato all'interno del terrazzo di copertura **ne configurano una limitazione nell'uso e nel godimento**.

4.27 Parti comuni e servitù

Parti comuni: non segnalate.

Servitù attive e passive: se e come esistenti e aventi ragione legale di esistere.

4.28 Indagine amministrativa

Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli

Alla data della presente, il Comune di Montecalvo Irpino è dotato di PRG (approvato con D.P.R.G. n. 1677 del 12/03/84) così come modificato con Variante al PRG

(approvata con Decreto Regione Campania n. 14724 del 30/12/88) e di Regolamento edilizio (adottato con Delibera Consiliare del 24/03/78 n. 38 e trasmesso al Presidente della Giunta Reg. Campania con nota del 30/11/78 prot. 4857) nonché di PUC (adottato con Delibera di G.C. n. 80 del 2/05/18) e relativo Regolamento Urbanistico Edilizio ed. 2017.

Ai sensi della normativa in essere, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade in "Zona B" della Variante al PRG (tav. 8 – Destinazioni d'uso) e "Zona B1 – Riordino e completamento denso del tessuto urbano" del PUC (tav. 21 DP Azzonamento Centro Urbano). Altresì lo stesso ricade all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23 e anche indicata come "Area di possibile ampliamento di fenomeni franosi cartografati..." dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano-Volturno nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – PSAI, Carta degli scenari di rischio così come riportato anche dalla tav. "10 DS Rischio geomorfologico e inondazioni difesa" del medesimo PUC.

Conformità urbanistica ed edilizia

La parte originaria del fabbricato, comprendente l'unità in esame, è il risultato di provvedimenti edilizi a partire dal 1969 per la ricostruzione di un immobile preesistente.

In particolare dall'esame della "Pratica edilizia" n. 115/69 del Prot. Gen. del Comune di Montecalvo Irpino (AV), conseguente alla istanza di Licenza Edilizia prodotta in data 02/08/69 dal sig. --- Omissis --- (nato a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---), finalizzata alla ricostruzione dell'allora fabbricato urbano in Via Fontana della Terra (toponomastica originaria), si desume che il corpo principale dello stabile risulta esser legittimato dalla Licenza Edilizia n. 130 del 04/08/70. Dalla medesima pratica edilizia si evince anche che il progetto ha ricevuto l'approvazione del Genio Civile di Ariano Irpino con la concessione dell'Autorizzazione n. 2118, prot. 11232, del 21/01/71 ma non è stata riscontrata la documentazione comprovante né l'esecuzione e il termine dei lavori né il collaudo. (ALLEGATO 2.10 – DOCUMENTAZIONE EX UFFICIO TECNICO)

Invero l'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, sempre limitatamente al solo volume principale, **non è corrispondente** agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio sopra indicato (Licenza Edilizia n. 130 del 04/08/70).

Più precisamente il corpo di fabbrica risulta esser stato edificato nel rispetto di quanto legittimato a riguardo della sagoma ma non delle superfici, delle altezze e della volumetria. Per quanto è stato possibile accertare a vista dall'esterno, esso presenta almeno un intero piano aggiuntivo rispetto a quelli assentiti. Le difformità sono localizzate al secondo livello seminterrato dove, per l'intera sagoma, è stato edificato un ulteriore impalcato interposto tra le fondamenta e l'unico piano seminterrato descritto dai grafici della Licenza Edilizia richiamata. In aggiunta risultano essere

differenti l'ubicazione del vano indicato come "autorimessa" nella Pianta del Piano Rialzato, che è traslato dal livello prescritto al Primo Piano Seminterrato, l'articolazione dei prospetti sia della facciata principale che di quella retrostante e la destinazione d'uso della unità immobiliare in esame che da "autorimessa" autonoma è stata tramutata in "Locale di sgombero" quale accessorio diretto di una limitrofa unità a uso residenziale.

Con riferimento alla sola unità immobiliare in esame, le difformità si concretizzano in differenti dimensioni planimetriche (mt 2,7 vs 3,45 di larghezza, mt 5,4 vs mt 5,25 di profondità) che comportano una minore superficie utile (mq 14,7 vs 18,1) e in una minore altezza (mt 2,55 vs mt 3,65), nel ritrovarsi un ulteriore vano (appartenente all'impalcato aggiuntivo) interposto tra sé e le fondamenta che implica una struttura portante difforme da quella autorizzata e nella presenza delle citate manomissioni locali dell'apparato strutturale.

Verosimilmente, l'intero fabbricato è stato costruito *ab origine* in violazione sostanziale della normativa urbanistico-edilizia e, per quanto noto allo scrivente, non è stata prodotta istanza di condono edilizio né è in corso una pratica di sanatoria.

Posto che sia stato ultimato entro l' 1/10/83, la verifica della loro sanabilità può essere svolta attingendo alternativamente o alla *procedura ordinaria* ex art. 13 – accertamento di conformità della Legge n. 47/85 (oggi sostituito dall' art. 36 – doppia conformità del DPR 380/01) o alla *procedura straordinaria* ex art. 40 della Legge 47/85 e succ. mod. ed int.

Nel caso in specie, vista la data di insorgenza del credito e considerato che gli abusi sull'involucro edilizio (aumento, di superfici, di altezza e di volumetria) hanno avuto luogo entro il termine fissato dalla legge, la verifica viene svolta con riferimento alla procedura straordinaria ai sensi art. 40 della Legge 47/85 e succ. mod ed int. .

Il riferimento è costituito dall' art. 31 (Sanatoria delle opere abusive), lett. a), della medesima Legge 47/85 poiché effettivamente trattasi di immobile eseguito *ab origine* in difformità dalla Licenza Edilizia legittimante (n. 130 del 04/08/70) ed ultimato entro l' 1/10/83.

L'istanza di condono può essere avanzata anche dal singolo interessato, benché proprietario di un' aliquota dell' intero stabile, che ovviamente se ne si assumerà oneri, spese e responsabilità.

Il confronto con le disposizioni di legge pertinenti rende **l'abuso urbanistico sanabile** nonostante il Genio Civile, con l' Autorizzazione n. 2118 del 1971 (prot. 11232), ne permetteva la ricostruzione in forza della Legge 1684/62 la quale all' art. 10 (Requisiti delle costruzioni non intelaiate) limitava in due fuori terra ed uno seminterrato o cantinato il numero massimo dei piani edificabili.

Nel caso in specie, trattandosi di un' opera edificata successivamente alla dichiarazione del vincolo sismico della zona, benché in presenza di abuso inferiore a

450 mc, alla domanda di condono deve essere allegato il "certificato di idoneità sismica" di cui al DM 15/05/85 e succ. mod. e int, redatto da un tecnico abilitato.

L'attestazione comporta una serie di accertamenti e di attività che il tecnico dovrà necessariamente espletare, all'esito dei quali egli stesso certificherà la rispondenza dell'eseguito alla normativa antisismica vigente al momento della istanza ovvero scaturirà la necessità di predisporre un progetto di adeguamento strutturale.

In tal caso, questo dovrà prevedere interventi sulle strutture che non modifichino volumetria e superficie e che, anzi, conservino le strutture già realizzate, rendendole idonee in relazione alla loro funzione a prescindere dai costi.

Dunque l'unità immobiliare in parola è stata realizzata in violazione della normativa urbanistico-edilizia e, per quanto è stato possibile accertare, non vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia.

La verifica condotta ai sensi della Legge 47/85 rende gli abusi sanabili a patto che l'interessato allegi all'istanza di condono il "certificato di idoneità sismica" redatto ai sensi della Legge 47/85 e succ. mod. e int., tenuto conto del DM 15/05/85 come modificato da DM 20/09/85 e con le precisazioni relative alle zone sismiche del sopra citato DL 20/11/1985, n. 656; DL 12/01/1988, n. 2; art. 39 della L. 724/94, c. 4 e 17; art. 32 della L. 269/03, c. 27, 28, 33 e 35.

L'operazione non è esente da oneri e spese.

Per il condono degli abusi dovranno versarsi l'oblazione, gli oneri concessori ed i diritti di segreteria, per il "certificato di idoneità sismica" sostenersi spese per l'onorario professionale dovuto al tecnico incaricato, per indagini e caratterizzazione delle strutture, per le sanzioni dovute per la sanatoria dell'abuso sismico ed, eventualmente, le spese per i lavori strettamente indispensabili all'adeguamento strutturale rispetto alle norme in vigore.

Altresì si evidenzia che per la sanabilità degli abusi, a norma del PRG vigente e del PUC adottato, constatato che il fabbricato ricade in un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23 e che è anche indicata come "Area di possibile ampliamento di fenomeni franosi cartografati..." dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano-Volturno nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico - PSAI, è necessario anche acquisire i pareri delle autorità competenti.

In conseguenza di tutto quanto sopra, considerata l'eventualità di alcune delle attività più importanti ed onerose e la estrema variabilità dei costi relativi, non si è in condizione di stimare l'ammontare delle spese da sostenere per ricondurre l'immobile nell'alveo della legittimità.

Inoltre il frazionamento della proprietà dell'intero fabbricato implica la necessità di addivenire ad un accordo preliminare tra tutti i proprietari al fine di avviare una tale iniziativa.

Certificato di agibilità

Non è stata reperita la documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di abitabilità e/o di agibilità (eventualmente per la sola unità in esame).

Certificazione energetica

Non è stato reperito l'attestato di qualificazione energetica, ovvero, di certificazione energetica.

Conformità impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti.

Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1-bis, della Legge n. 52 del 27/02/85, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/10:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto il 05/01/99, estratta in copia il 9/04/19 a meno dell'indirizzo che, però, potrebbe essere difforme a causa di una intervenuta variazione della toponomastica;
- i dati della "consistenza", della "superficie catastale" e la planimetria catastale **non sono rispondenti** allo stato di fatto riscontrato in sito. Le difformità sono essenziali, tanto da influire sul calcolo della rendita catastale e da comportare l'obbligo di aggiornamento ai sensi della normativa vigente;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

Agli atti dell'Ufficio risulta un cespite costituito da un solo vano, disposto al piano terra, classificato C/6 (dichiarato a uso a "garage"), con consistenza e superficie catastale di mq 14; nella realtà, invece, sono state accertate destinazione d'uso e dimensioni planimetriche diverse da quelle dichiarate che comportano l'assegnazione alla categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) per una consistenza di mq 15 e superficie catastale di mq 22.

La planimetria catastale di riferimento risulta esser stata redatta il 27/11/98 e depositata in catasto il 05/01/99; dal confronto tra essa e quanto accertato non si evincono difformità di sagoma ma di destinazione d'uso e dimensioni dell'unico vano costituente l'u.i. (ALLEGATO 2.11 – PLANIMETRIA CATASTALE)

All'esito delle incongruenze accertate è necessario eseguire una variazione degli atti catastali per la loro correzione.

A tal fine si valuta un costo di **€ 1.000 (euro mille)** comprensivo di Onorario professionale, IVA e Tributi catastali.

4.29 Consistenza commerciale

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla superficie commerciale calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del

D.P.R. 23/03/98 n. 138 sulla base della planimetria catastale della singola unità immobiliare così come censita e di ulteriori misurazioni effettuate in sito necessarie per una maggiore precisione della stima.

Altresì le illegittimità emergenti dal confronto tra realtà dei luoghi e la documentazione rintracciata presso gli uffici competenti impongono una riqualificazione della destinazione d'uso del vano componente l'unità immobiliare.

Di seguito si riportano le superfici interne utili nette dei vani espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.U., le loro superfici lorde espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.L., le loro superfici omogeneizzate sempre in metri quadrati e indicate con il simbolo S.O., e l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la loro determinazione.

In calce è poi indicata la superficie commerciale totale in cifra tonda.

Vani principali e servizi accessori	S.U.	S.L.	Coeff.	S.O.
Locale di sgombero	mq 14,6	mq 22,2	1,0	mq 22,2
TOTALE	mq 14,6	mq 22,2		mq 22,2

ne deriva che una Superficie Commerciale in cifra tonda pari a **mq 22**.

4.30 Stima

Appetibilità. Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio moderatamente negativo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, di certo rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi:

- a. *Caratteristiche del mercato attuale.* La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni simili è alquanto statica con volumi e prezzi sostanzialmente fermi da anni e aspettative non positive. Per la sua effettiva destinazione d'uso, l'immobile possiede un'appetibilità specifica, limitata ad un ristretto numero di potenziali acquirenti. Tanto perché è ubicato in una zona residenziale dove buona parte degli immobili è già dotata di vani accessori simili.
- b. *Caratteristiche estrinseche.* Parte centrale del centro abitato, ben collegata con il centro cittadino dal quale dista ca. 600 mt, con accessibilità al trasporto, ai servizi pubblici e ai servizi commerciali di base a distanza di ca. 200 mt. In presenza di un contesto sociale positivo e media densità edilizia. Zona scevra di degrado e di attività potenzialmente inquinanti.
- c. *Caratteristiche intrinseche.* Fabbricato ad uso residenziale unifamiliare senza parti comuni. Unità immobiliare con accesso autonomo ubicata a Piano Terra su un'appendice stradale senza uscita, con prospicienza, panoramicità e luminosità carenti.

- d. *Caratteristiche tecnologiche.* Materiali e magisteri appena sotto alla media così come il livello manutentivo.
- e. *Caratteristiche produttive.* Immobile legittimamente occupato dal sig. --- Omissis ---, comproprietario, e dal suo nucleo familiare.

Valutazione. Come precisato in premessa (metodi di stima), il più probabile valore di mercato è stato determinato utilizzando il "metodo di stima per punti di merito" nella sua variante moltiplicativa.

Per definire con buona approssimazione un immobile di prezzo noto affine a quello oggetto di stima preliminarmente si è proceduto a una analisi del mercato con una metodologia articolata in due fasi:

3. Fase A - reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e a quelle indirette;
4. Fase B - riconciliazione dei valori tramite l'analisi critica delle informazioni ottenute.

Fase A. Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso un'indagine compiuta presso agenti immobiliari accreditati localmente sebbene residenti nella vicina cittadina di Ariano Irpino poiché in Montecalvo Irpino non è stata riscontrata alcuna Agenzia. Gli operatori interpellati sono:

1. Real House Immobiliare srls. Piazza Plebiscito 15, Ariano Irpino;
2. Domus Immobiliare. Via D'Afflitto 6, Ariano Irpino;
3. Legher Immobiliare sas. Via Riscatto 1, Ariano Irpino.

In tutti i casi è stato descritto un mercato immobiliare pressoché fermo, concorde con quanto riportato dagli Istituti di ricerca e centri studi specializzati.

Alla richiesta specifica dell'esistenza sul mercato immobiliare di Montecalvo Irpino di un magazzino affine a quello oggetto di stima, tutti hanno dichiarato di non avere in portafoglio alcun bene simile. Uno di loro, invece, ha fornito le quotazioni indicative riportate nel seguito, sebbene non suffragate da alcuna documentazione né analisi strutturata:

#	Agenzia Immobiliare	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	Domus Immobiliare	min 350 €/mq	max 450 €/mq

Preso atto del risultato ottenuto e non reputandolo esaustivo si è deciso di estendere l'indagine diretta ricorrendo alle offerte di vendita presenti nei siti web delle agenzie immobiliari di livello nazionale (Tecnocasa, Gabetti, Immobiliare, Tempocasa, Toscano) ma non è stato ottenuto alcun dato per immobili comparabili a quello in esame.

Successivamente si è passati all'esame degli studi elaborati da società (Nomisma, Scenari immobiliari, etc.) e periodici specializzati (Consulente immobiliare) delle banche dati di natura commerciale (Fiaip) ma il risultato è sempre stato nullo a causa

della irrilevanza di una cittadina come Montecalvo Irpino nel panorama immobiliare nazionale.

Infine è stata eseguita una ricerca nell'unica banca dati disponibile on line per un immobile affine che ha fornito le quotazioni riportate nel seguito:

#	Sito web	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	www.immobiliare.it (valutazione immobile)	min 333 €/mq	max 402 €/mq

Ritenendo il tutto ancora molto poco significativo si è scelto di attingere anche alla banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) poiché i valori contenuti in essa sono basati su una considerevole mole di dati sono comunque frutto di una elaborazione scientifica finalizzata tra l'altro alla definizione di valori per beni in condizione di ordinarietà e in uno stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Dunque con riferimento al semestre 2-2018, dalla consultazione dell'OMI si ottiene

- Comune di: Montecalvo Irpino – Via G. Carducci, n.8
- Immobile in Fascia/Zona: Centrale / Centro Urbano
- Codice di zona: B1
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Tipologia: Magazzini
- Stato conservativo: Normale
- Valori di mercato: min €/mq 400, max €/mq 475

78

Fase B. I valori delle quotazioni riferiti dall'unica Agenzia immobiliare (fonte diretta) tra quelle operanti nel contesto dell'immobile in esame, come si può osservare dalla relativa tabella, sono puramente indicativi poiché non confrontabili con altro.

Anche i valori delle quotazioni desunti dall'unica banca dati commerciale in grado di fornire indicazioni per un immobile affine non sono molto utili. L'OMI, invece, indica un prezzo al mq riferito alla superficie lorda per immobili in condizioni normali che oscilla tra un min. di 400 €/mq e un max di 475 €/mq con un valore medio calcolabile in 437 €/mq.

Considerato che i dati dell'OMI sono elaborati principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula dove, con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita, nella quasi totalità dei casi è espresso il valore reale dell'immobile scambiato, nella condizione attuale di mercato, preso atto del numero e della qualità dei dati a disposizione, lo scrivente ritiene che per la stima dell'immobile in esame, può esser preso a riferimento proprio l'intervallo dei valori espresso dall'OMI perché ritenuto più aderente alla realtà degli altri. D'altro canto per il Comune di Montecalvo Irpino, come per altri comuni di piccole dimensioni, i borsini forniscono sì i prezzi di riferimento ma sempre privi di studi accreditati sull'andamento del mercato immobiliare locale.

Ai fini della stima si calcola il valore medio unitario

$$V_{medio} = (V_{min} + V_{max}) / 2 = \text{€}/\text{mq} (400 + 475) / 2 = \text{€}/\text{mq} 437$$

A questo punto, con riferimento alle caratteristiche posizionali estrinseche, a quelle posizionali intrinseche a quelle tecnologiche e a quelle produttive esplicitate nel corpo della relazione, si stimano i coefficienti che rapportano le caratteristiche dell'immobile in esame a quelle medie e si assume:

- per le caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 0,99$
- per quelle posizionali intrinseche $K_{pi} = 0,96$
- per quelle tecnologiche $K_t = 0,96$
- per quelle produttive $K_p = 0,99$

$$\text{ne consegue } K_i = K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_p = 0,99 \times 0,96 \times 0,96 \times 0,99 = 0,90$$

e un probabile valore di mercato unitario pari a:

$$V_m = V_{medio} \times K_i = \text{€}/\text{mq} 437 \times 0,90 = \text{€}/\text{mq} 393$$

Per ottenere il probabile valore commerciale dell'immobile si moltiplica il probabile Valore di mercato unitario per la Superficie commerciale, di cui al punto "Consistenza commerciale" della relazione, e si ottiene:

$$V_i = V_m \times S.C. = \text{€}/\text{mq} 393 \times \text{mq} 22 = \text{€} 8.646$$

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si attribuisce all'immobile il più probabile valore di mercato di complessivi € 8.600 (euro ottomilaseicento) in c.t.. Ne deriva che per la quota indivisa di 2/4 (2 x 1/4) il valore utile della Parte C del Lotto 2 è pari a:

$$V = V_{innetto} \times 2/4 = \text{€} 8.600 \times 2/4 = \text{€} 4.300 \text{ (euro quattromilatrecento)}$$

Al contempo si ribadisce che:

- per la regolarizzazione catastale dovranno spendersi **€ 1.000 (euro mille)**;
- per la sanabilità urbanistica-edilizia dovrà spendersi **una cifra non valutabile** al momento per la presenza di incognite irrisolvibili in via predittiva.

4.31 Valorizzazione LOTTO 2

All'esito delle stime prodotte per le tre parti costituenti il LOTTO 2 è possibile addivenire al valore dell'intero lotto così come definito e caratterizzato in precedenza:

Descrizione	Valorizzazione
Parte A Quota indivisa (2/12) di proprietà di unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via G. Carducci 6, a uso residenziale, con sup. comm. di mq 205	€ 17.750
Parte B Quota indivisa (2/12) di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla strada Vicinale Cupa del Fano snc, a uso box, con sup. comm. di mq 37	€ 2.117
Parte C Quota indivisa (2/4) di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Carducci 8, a uso locale deposito, con superficie commerciale di mq 22	€ 4.300
TOTALE	€ 24.167

Coerentemente con quanto riportato in premessa, al risultato ottenuto si applica una riduzione percentuale del 10% affinché il lotto possa risultare più appetibile al mercato.

Ne consegue:

$$V_{\text{LOTTO2}} = € 24.167 \times (1-10\%) = € 21.750$$

ovvero arrotondato a **€ 21.800 (euro ventunomilaottocento) in c.t.**

80

Al contempo si ribadisce che:

- per la regolarizzazione catastale dovranno spendersi complessivamente **€ 2.500 (euro duemilacinquecento)**;
- per la sanabilità urbanistica-edilizia dovrà spendersi complessivamente **una cifra non valutabile** al momento per la presenza di incognite irrisolvibili in via predittiva.

5. LOTTO 3

A) Quota indivisa di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca civ. 9, a uso residenziale, con superficie commerciale di mq 247

5.1 Ubicazione e Identificazione catastale

L'immobile è ubicato nel Comune di Montecalvo Irpino (AV), alla Via Conca civ.9. È collocato al Piano Terra ed è porzione di un fabbricato urbano bifamiliare di maggiori dimensioni le cui parti restanti sono comunque comprese nella procedura fallimentare in essere per cui sono definite ai LOTTI 6, 7, 8 e 9 della presente.

Presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio risulta così identificato (ALLEGATO 3.01 – VISURA CATASTALE):

Comune di Montecalvo Irpino (AV),
 foglio 26, part.IIa 1791, sub. 9,

cat. A/2, cl.2, cons. 7 vani, piano T, Rendita Catastale € 614,58

indirizzo: Via Conca, 9

beni intestati a:

1. --- Omissis ---, nata a Montecalvo Irpino il --- Omissis --- cod. fisc. ---, --- OMISSIS ---, Proprietà per 500/1000 bene personale
2. --- Omissis ---, nato a Ariano Irpino il --- Omissis --- cod. fisc. ---, --- OMISSIS ---, proprietà per 250/1000 bene personale
3. --- Omissis --- nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. ---, --- OMISSIS ---, proprietà per 250/1000 bene personale

5.2 Confini

L'unità immobiliare confina a Nord-Ovest con Via Conca e con area libera in comune con altre u.i. appartenenti allo stesso fabbricato, a Nord-Est con terreno di altrui proprietà, Sud-Est e Sud-Ovest con area libera in comune con altre u.i. appartenenti allo stesso fabbricato. Inoltre, essendo ubicato al livello intermedio, è contemporaneamente sovrapposto e sottoposto a ulteriori u.i. tutte analogamente intestate.

5.3 Descrizione del bene

L'immobile è sito in una zona rurale limitrofa al centro urbano, non lontano dalla Chiesa di S. Bartolomeo Apostolo e da Via S. Antonio, una delle arterie stradali più importanti della cittadina. La viabilità non è propriamente agevole perché Via Conca, per buona parte, è ancora una strada rurale nonostante l'espansione urbana della zona. Essa ha una doppia origine, si dirama sia da Via S. Antonio sia da Via dei Mille e, dopo aver attraversato un ambito propriamente cittadino, incrociando Via Fontana della Terra e Via Carducci, discende nella limitrofa valle in direzione Sud-Ovest, con un andamento piuttosto rettilineo fino a raggiungere alcuni fabbricati dislocati nel raggio di poche centinaia di metri e terminare in coincidenza dell'ultimo. Invero, quasi alla sua conclusione, si incrocia con la strada Vicinale Cupa del Fano che consente di raggiungere con maggiore rapidità l'ambito urbano in corrispondenza di Via Fano, sebbene al prezzo di una pendenza longitudinale davvero elevata che la rende quasi intransitabile nel periodo invernale. Nel tratto extraurbano Via Conca è comunque asfaltata e provvista di impianto di illuminazione pubblica e di rete fognaria anche se priva e di un impianto di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, la sezione stradale è ridotta e non è dotata di aree di parcheggio sebbene il traffico locale è scarso.

Le succitate Via S. Antonio e Via dei Mille consentono di collegare rapidamente l'ambito cittadino con i paesi limitrofi (Ariano Irpino e Casalbore).

Il fabbricato, dunque, appartiene alla zona rurale che dall'abitato cittadino si estende a Sud-Ovest di esso, nella valle naturale dominata dal centro storico. Per la sua prossimità all'ambito urbano, nel corso degli anni l'area ha perso parte delle

caratteristiche salienti divenendo anche sede di immobili aventi caratteri più urbani che rurali. Tuttavia di per sé è sprovvista di servizi pubblici, servizi commerciali essenziali e verde pubblico che, invece, sono attestati sulle non lontane Via S. Antonio, Via Pappano e Corso V. Emanuele in cui trovano posto numerose attività commerciali, edifici di culto, istituti di credito e giardini pubblici.

Non si segnalano attività potenzialmente inquinanti né un anomalo livello di rumorosità tantomeno un contesto sociale difficile piuttosto che zone degradate.

Lo stabile è stato edificato a partire dall'anno 1999 come manufatto per la produzione, trasformazione e vendita di funghi. Non avendo del tutto completato le opere, nell'anno 2009, i proprietari chiedevano e ottenevano il permesso per una parziale trasformazione della destinazione d'uso, per il completamento delle parti non ultimate e della sistemazione esterna al cui esito è riconducibile il manufatto così come oggi si presenta. Nel frattempo non risultano essere stati eseguiti ulteriori lavori degni di nota.

Il fabbricato è del tipo casa isolata e si articola in n. 2 piani fuori terra e n. 2 piani seminterrati. Ospita n. 5 unità immobiliari, di cui n. 3 a destinazione residenziale, n. 1 laboratorio ed n. 1 autorimessa, oltre a manufatti accessori e aree di pertinenza dislocati al contorno. Gli alloggi sono ubicati al Piano Terra, al Piano Primo e al Piano Primo Seminterrato, il laboratorio al Piano Primo Seminterrato e l'Autorimessa al Piano Secondo Seminterrato. Nella realtà nessuna delle unità immobiliari elencate è del tutto autonoma poiché tutte condividono le aree pertinenziali e gli accessori che completano il compendio. 82

I due alloggi ubicati fuori terra hanno accesso da uno spazio comune che si apre libero su Via Conca mentre quello ubicato al Piano Seminterrato spartisce con le altre due unità immobiliari (laboratorio e autorimessa) un'ampia porzione di area pertinenziale alla quale è possibile accedere sempre da Via Conca attraversando un grande cancello posizionato al limite occidentale del lotto, laddove l'andamento altimetrico del sito consente un raccordo più agevole.

Sotto il profilo morfologico, la costruzione è costituita da un corpo di fabbrica con sagoma marcatamente rettangolare per i due piani seminterrati. A livello del piano terra si rastrema sensibilmente originando un terrazzo a copertura dei livelli sottostanti e così prosegue per il piano primo dove è sormontato da una copertura a falde.

Questa è generata dalla intersezione ortogonale di due tetti a due falde con i colmi alla stessa quota la cui risultante geometrica diviene elemento formale caratterizzante l'intero fabbricato.

La sagoma rettangolare è assecondata dalla giacitura delle falde di maggiore dimensione ma l'intersezione ortogonale del secondo tetto, con le sue falde molto spioventi, oltre a consentire una maggiore altezza libera all'intradosso delle coperture diviene segno distintivo nella articolazione delle facciate dei lati più lunghi (Nord-Ovest e Sud-Est).

La dimensione percepita con l'avvicinamento all'immobile è limitata ai due piani fuori terra poiché il transito lungo Via Conca non permette di valutarne la reale grandezza essendo ubicata a monte dello stabile. L'aspetto manifesto è quello tipico di una villa realizzata in campagna con un piano terra che si apre su giardini e spazi aperti ben organizzati e delimitati da una recinzione verso la strada pubblica.

Sui lati prospicienti la valle, le aperture del piano terra si tramutano in finestre e un'ampia balconata a Sud-Est che, estesa per l'intero sviluppo della facciata, permette di sporgersi sulla sottostante area di pertinenza.

Al piano primo logge e ulteriori balconate ripropongono con altrettanta efficacia il tema del rapporto con l'esterno e con il panorama che sui versanti Sud-Est e Sud-Ovest assume particolare rilievo.

Oltre alle aree scoperte rappresentate da rampe, parcheggi, giardini e orto, il compendio è completato da un vano ad uso locale caldaia e deposito (ca. 27 mq, edificato alla quota del Piano Secondo Seminterrato in adiacenza al corpo principale, da una tettoia/forno (ca. 11 mq), come manufatto autonomo alla quota del Piano Primo Seminterrato in aderenza al muro di contenimento sul lato monte, e da una costruzione autonoma composta da piscina scoperta (ca. 40 mq), solarium, vani tecnici sottostanti e gazebo, edificata fuori terra alla quota del Piano Secondo Seminterrato, a ridosso del confine di proprietà sul lato verso valle.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata fatta di pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai misti latero-cementizi a costituire gli orizzontamenti e le falde della copertura. Il locale caldaia con strutture verticali in muratura portante e copertura in lamiera grecata ordita su improbabili travi in acciaio. La tettoia/ forno come tetto a padiglione costituito da un manto di coppi dritti e rovesci su arcarecci puntoni e travi in legno poggianti su pilastri e setti in muratura portante di mattoni laterizi faccia vista al di sotto del quale, oltre allo spazio libero, sussiste un forno a legna anch'esso in muratura di mattoni faccia vista. La piscina, intesa come insieme di vasca, solarium e sottostanti vani tecnici, è realizzata in calcestruzzo con orizzontamenti costituiti da solai latero-cementizi.

Le pareti perimetrali del fabbricato sono costituite da tompagnature realizzate in laterizio e rivestite da intonaco civile tinteggiato. Le porte di ingresso sono in legno massello così come le finestre che sono completate da persiane apribili verso l'esterno anch'esse in legno.

Le facciate in massima parte sono rivestite con intonaco civile tinteggiato e arricchite da balaustre, davanzali cornici, lesene, angolari bugnati e decorazioni applicate. Lungo tutto il perimetro è presente anche un rivestimento continuo realizzato con lastre di pietra naturale che protegge il piede della parete. Rivestimento che invece si eleva per un intero piano di altezza in corrispondenza della parete esposta a Sud-Ovest del Piano Primo Interrato.

Analoga accuratezza è riscontrabile per gli sporti di balconi, cornicioni e aggetti delle falde che sono tutti costruiti con fronte modanato nonché per le ringhiere realizzate in ferro battuto. Anche le finiture delle parti comuni, siano esse pavimentazioni piuttosto che gazebo giardini o piscina, denotano una qualità materica altrettanto apprezzabile. Nonostante le caratteristiche dei materiali, l'accuratezza della posa in opera e l'equilibrio compositivo non si tratta comunque di un fabbricato avente un particolare pregio architettonico.

Altresì non risulta essere sottoposto a vincoli artistici o storici.

L'unità in esame affaccia per il suo intero perimetro pertanto tutti i vani che la compongono prospettano sulle aree pertinenziali succitate e sull'ambiente naturale circostante. La posizione isolata del fabbricato consente anche una pregevole veduta panoramica, in particolar modo per gli ambienti prospicienti verso la valle a Sud-Est e a Sud-Ovest laddove è preminente una veduta naturalistica ampia e profonda.

La luminosità di ognuno dei vani può definirsi buona in quanto ognuno di essi trae beneficio dalla adeguata dimensione degli infissi esterni e dalla posizione amena dell'immobile per cui l'utilizzo della illuminazione artificiale non è affatto necessario nelle ore diurne.

Essa è collocata al Piano Terra rispetto a Via Conca, è articolata su unico livello ed è composta come nel seguito:

- Ingresso con accesso diretto dall'esterno tramite un'area comune accessibile liberamente dalla strada pubblica. L'accesso è identificato con il civico n. 9;
- Cucina-pranzo;
- Soggiorno;
- Corridoio;
- n. 2 Bagni;
- n. 3 Camere da letto;
- Cabina armadio esclusiva per una delle camere da letto;
- Tettoia addossata alla parete del soggiorno;
- Terrazzo;
- Balcone angolare prospiciente area libera al piano secondo seminterrato;

Vani principali e accessori sono definiti con partizioni murarie fisse, hanno tutti soffitto piano e un'altezza netta pari a ca. mt 2,90.

A ragione della tipologia adottata, l'articolazione degli spazi interni, basata sul percorso centrale ingresso/corridoio con i vani principali al contorno, ne sfrutta appieno le potenzialità con le aperture di porte, balconi e finestre su tutti i lati del fabbricato. Fatta eccezione per quello prospiciente via Conca sul quale aprono solo finestre, per i restanti tre lati è possibile uscire all'esterno grazie all'ampio terrazzo a Nord-Est sul quale apre il soggiorno e sui balconi sporgenti verso valle dove affacciano ancora lo stesso soggiorno e due delle camere da letto.

Le pavimentazioni sono realizzate in gres porcellanato del medesimo tipo e formato in ogni vano e accessorio e sono completate da battiscopa dedicato.

Pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiato. In entrambi i bagni le pareti sono parzialmente coperte con rivestimenti ceramici finemente decorati per un'altezza di ca. mt 1,8, in cucina il rivestimento, realizzato in gres porcellanato monocromatico, occupa solo le due pareti attrezzate sino a un'altezza di ca. mt 2,1. Le porte interne sono del tipo a battente a unica partita, sono realizzate con telaio in legno massello e specchiature pannellate, o in vetro per l'accesso al disimpegno. L'ampia apertura che collega la Cucina/Pranzo con il Soggiorno, invece, è chiudibile grazie a una porta scorrevole composta da pannelli in alluminio e vetro.

Gli infissi esterni e i serramenti sono realizzati in legno massello e sono muniti di vetrocamera. Il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno massello, apribili verso l'esterno e con lamelle orientabili per parzializzare l'ingresso della luce diurna.

L'unità immobiliare è dotata di impianti autonomi. Nella fattispecie di impianto elettrico, impianto idrico con acqua calda sanitaria, impianto di scarico, impianto di riscaldamento a pavimento, impianto telefonico e impianto TV. La produzione dell'acqua calda sanitaria e il riscaldamento sono assicurati da una caldaia murale a gas collocata sulla parete esterna prospiciente il terrazzo. L'alimentazione del gas avviene grazie a uno specifico serbatoio ospitato all'interno del giardino pertinenziale verso Via Conca. Per i fornelli della cucina, invece, è utilizzata una bombola di gas del tipo intercambiabile.

Tenuto conto dello stato dei pavimenti, degli intonaci, dei rivestimenti, delle tinteggiature, degli infissi interni ed esterni e degli impianti e della loro funzionalità, il livello manutentivo complessivo è da considerarsi ottimo.

Invero è utile precisare che gli infissi esterni in legno, a causa delle caratteristiche intrinseche del materiale, necessitano di un intervento di manutenzione ordinaria poiché manifestano diverse sfogliature della verniciatura. Altresì le pareti interne di uno dei bagni recano macchie di umidità verosimilmente ascrivibili a fenomeni di condensa tipici di una non sufficiente coibentazione dell'involucro esterno.

(ALLEGATO 3.02 – FOTOGRAFIE STATO DEI LUOGHI)

5.4 Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare risulta essere nel possesso del sig. --- Omissis ---, già comproprietario, che la utilizza come abitazione principale.

5.5 Titoli di provenienza

- **atto di compravendita** a rogito Notar Luisa Romei in data 23/06/93, rep. n. 16744, trascritto ad Avellino il 22/07/93 al n. 8880 R.P. con cui i signori --- Omissis --- (nata a Montecalvo Irpino il giorno --- Omissis ---) e --- Omissis --- (nato a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---) vendevano in favore dei signori --- Omissis --- (nato ad Ariano

Irpino il --- Omissis ---) e --- Omissis ---, in comunione legale dei beni, il suolo sul quale veniva realizzato il fabbricato di cui fanno parte le porzioni in oggetto, originariamente censito con le part.ile 935 di are 10.70 e 937 di are 1.23;

- **dichiarazione di successione** presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ariano Irpino il 10/05/12, ove trovasi identificata al n. 307, vol. 9990, trascritta ad Avellino il 06/09/12 al n. 12938 R.P., apertasi il 03/03/12 per il decesso del predetto --- Omissis ---, con cui l'asse ereditario, tra cui il bene in questione, veniva lasciato ai figli --- Omissis --- e --- Omissis ---.

5.6 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

L'unità immobiliare è gravata dalle seguenti iscrizioni:

A) Sentenza di fallimento n. 62/2019 R.F. della --- OMISSIS ---, e dei soci illimitatamente responsabili --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, depositata dal Tribunale di Benevento in data 29/10/18, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare in data 07/11/18 ai nn.17692 R.G. e 14564 R.P.

a favore:

della massa dei creditori fallimentari --- Omissis --- e soci --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---;

contro:

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 250/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.ile 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 e 1791 sub 9 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino;
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 250/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.ile 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 e 1791 sub 9 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino;
- 4) --- Omissis --- nato a Montecalvo Irpino (AV) il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS --- ...

B) Ipoteca giudiziale di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo (capitale 192.235,17, spese 7.764,83), iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare, in data 30/04/13 ai nn. 7433 R.G. e 426 R.P.

a favore:

di --- OMISSIS ---, con sede in Frigento (AV), c.f. --- Omissis ---,

contro

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/2000, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.Ile 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 del fg. 26 del Catasto fabbricati e part.Ile 180 e 181 del foglio 40 del Catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino;
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/2000, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.Ile 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 del fg. 26 del Catasto fabbricati e part.Ile 180 e 181 del foglio 40 del Catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino.

Trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

In merito ad "altri pesi o limitazioni d'uso" si ribadisce che l'unità immobiliare soprastante (sub.5), ha unico accesso attraverso il terrazzo esclusivo di quella in esame, il che costituisce un vincolo per la gestione autonoma di quest'ultima.

5.7 Parti comuni e servitù

Parti comuni. L'origine, la tipologia insediativa del fabbricato e l'aggregazione delle cinque unità che lo compongono implicano la presenza di numerose pertinenze comuni. Esse sono costituite da ampie aree pavimentate, scale esterne, tettoia con forno a legna, piscina consolarium, gazebo e vano tecnico, centrale termica, giardini ed orto che attorniano la costruzione vera e propria ed occupano complessivamente una superficie di ca. 950 mq.

Servitù attive e passive: se e come esistenti e aventi ragione legale di esistere.

5.8 Indagine amministrativa

Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli

Alla data della presente, il Comune di Montecalvo Irpino è dotato di PRG (approvato con D.P.R.G. n. 1677 del 12/03/84) così come modificato con Variante al PRG (approvata con Decreto Regione Campania n. 14724 del 30/12/88) e di Regolamento edilizio (adottato con Delibera Consiliare del 24/03/78 n. 38 e trasmesso al Presidente della Giunta Reg. Campania con nota del 30/11/78 prot. 4857) nonché di PUC (adottato con Delibera di G.C. n. 80 del 2/05/18) e relativo Regolamento Urbanistico Edilizio ed. 2017.

Ai sensi della normativa in essere, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade in "Zona Agricola E3" della Variante al PRG (tav. 8-Destinazioni d'uso) e "Zona ES-Agricola di salvaguardia periurbana" del PUC (tav. 21 DP Azzonamento Centro

Urbano). Altresì lo stesso ricade all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23 e anche indicata come "Area a rischio elevato – R3" dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano-Volturno nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – PSAI, Carta degli scenari di rischio così come riportato anche dalla tav. "10 DS Rischio geomorfologico e inondazioni difesa" del medesimo PUC.

Conformità urbanistica ed edilizia

L'intero stabile è il risultato dei lavori di costruzione avviati nel 1999 e completati nel 2011.

La relativa documentazione risulta essere archiviata in parte nella "Pratica edilizia" n. 26/98 del Prot. Gen. del Comune di Montecalvo Irpino (AV) conseguente alla primigenia istanza di Concessione Edilizia, prodotta dal sig. --- Omissis --- nato ad Ariano Irpino il --- Omissis --- e in parte nella "Pratica edilizia" n. 24/09 del medesimo Prot. Gen. istruita a seguito della istanza di Permesso di Costruire resa per il completamento del fabbricato dai sig. --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, e --- Omissis ---, nata a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---, entrambi genitori di --- Omissis ---.

Dalla lettura della documentazione rinvenuta si evince che la costruzione dell'immobile è iniziata all'esito della Concessione Edilizia n. 10 del 15/03/99 e del successivo deposito del progetto strutturale presso gli uffici del Genio Civile di Ariano Irpino ai nn. A/11503 (L.R. 9/53) e A/4652 (L. 1086/71) del 12/04/99.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato con una abitazione al Piano Primo (sottotetto), con locali di trasformazione, conservazione e vendita di funghi al Piano Terra e con fungaie ai due piani seminterrati, ma la costruzione avviata non è stata portata a termine a eccezione della parte strutturale per la quale risulta depositata il 6/10/00 la "Relazione a struttura ultimata" e il relativo "Certificato di collaudo".

I lavori sono poi ripresi nel 2009 a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 19 del 21/04/09 che assentiva il completamento dello stabile e della sistemazione esterna sebbene con rilevanti variazioni nelle destinazioni d'uso. In dettaglio le modificazioni chieste e legittimate consistevano nel trasformare in una ulteriore abitazione i locali del Piano Terra, in tavernetta (residenza) e laboratorio quelli del Piano Primo Seminterrato e in autorimessa e cantinola quelli del Piano Secondo Seminterrato. Nel 2011 i lavori sono stati ultimati e il fabbricato ha assunto l'aspetto e la consistenza oggi verificabile. (ALLEGATO 3.03 – DOCUMENTAZIONE EX UFFICIO TECNICO)

Tuttavia l'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente **non è del tutto corrispondente** agli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruire n. 19 del 21/04/09.

Per l'unità immobiliare in esame si riscontrano difformità sia all'interno che all'esterno. Le prime non interessano i parametri urbanistici; riguardano l'aggiunta di due porte (Cucina-Pranzo / Soggiorno e Disimpegno), lo spostamento di altre due (Studio e WC) e la presenza di una cabina armadio con accesso diretto da una delle camere da letto, ricavata sacrificando parzialmente l'adiacente Studio.

La seconda consiste in una tettoia costruita in aderenza al fabbricato sul lato Nord-Est in corrispondenza della uscita che il Soggiorno ha verso il terrazzo. Il manufatto misura ca. 5,5 x 4,6 per ca. 23 mq di superficie ed è ancorato alla parete perimetrale del fabbricato, ha una struttura intelaiata fatta con pilastri e travi in legno al di sopra della quale un assito funge da supporto per l'impermeabilizzazione formata da guaine bituminose; scossaline perimetrali, canale di gronda e discesa pluviale ne completano l'aspetto e assicurano un corretto deflusso delle acque meteoriche. Le sue modalità costruttive la classificano come una struttura stabile ed autonoma sebbene funzionale e strumentale all'edificio principale, così che non può essere economicamente o logicamente impiegata se non insieme a esso.

Ulteriori difformità riguardano anche gli accessori pertinenti alle unità immobiliari costituenti il compendio. Nella fattispecie dall'esame della documentazione custodita presso il Genio Civile di Ariano Irpino non si evince il deposito del progetto strutturale per il locale caldaia né per la tettoia/forno né per l'edificio piscina e, benché possano definirsi opere minori, tale circostanza configura un "abusivismo sismico".

Dunque l'unità immobiliare in parola si presenta come modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia e, per quanto noto allo scrivente, non è stata prodotta istanza di condono edilizio né è in corso una pratica di sanatoria.

All'esito delle considerazioni suesposte si ritiene che l'immobile riscontrato conservi comunque una sostanziale legittimità in quanto le non conformità segnalate **sono sanabili** perché opere interne e marginali che non interessano i parametri urbanistici ed edilizi.

Per quanto attiene la datazione degli abusi, la data di riferimento dovrebbe essere successiva al 2009 (data dell'ultimo Permesso di Costruire). Pertanto la valutazione della loro sanabilità può essere svolta attingendo alla procedura ordinaria ex art. 36-doppia conformità del DPR 380/01.

Ai sensi del D.Lgs. 222/16 le opere interne ricadono nella definizione di Manutenzione straordinaria (leggera) per le quali il titolo abilitante è senz'altro una C.I.L.A., così come è soggetta al regime generale e residuale della C.I.L.A. anche la realizzazione di una siffatta tettoia poiché ai sensi del DPR 380/01, quale intervento pertinenziale, non è compresa nel concetto di "nuova costruzione" di cui all'art. 3, c. 1, lett. e) né tra gli interventi "liberi" di cui all'art. 6.

Inoltre, essendo il territorio del Comune di Montecalvo Irpino compreso in una zona classificata ad alta sismicità ed essendo costruita come sopraelevazione, la

realizzazione della tettoia è subordinata al rilascio della Autorizzazione da parte del Genio Civile competente (art.94 del DPR 380/01).

Così come sono da regolarizzare ai sensi della sola normativa antisismica anche i manufatti pertinenziali (locale caldaia e deposito, tettoia/ forno e edificio piscina) sebbene siano essi assentiti sotto il profilo urbanistico.

Per la regolarizzazione degli abusi accertati, pertinenti alla unità immobiliare in esame, assodato che gli interventi sono stati ultimati, è possibile presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (tardiva o postuma), ora per allora, unitamente alla ricevuta del pagamento della sanzione, dei diritti di segreteria per il Comune di Montecalvo Irpino, e alla Autorizzazione sismica.

Si evidenzia che per istruire la pratica finalizzata al suo rilascio deve essere incaricato un tecnico professionista che, tra l'altro, dovrà certificare lo stato delle strutture del fabbricato mediante rilevamenti geometrici, materici e successive calcolazioni nonché caratterizzazioni meccaniche per le quali potrebbe anche aver bisogno di prove strumentali e/o di laboratorio. Oltre al costo da sostenere per il suo onorario dovranno sommarsi le spese derivanti dalle indagini geometriche e materiche nonché dalle prove strumentali e/o di laboratorio, il contributo per l'istruttoria e la conservazione dei progetti oggetto di Autorizzazione sismica ai sensi della Del. Giunta Regionale n. 316/12 e le sanzioni del caso.

Per la sanabilità degli "abusi sismici", invece, dovrà formalizzarsi ancora una apposita denuncia in sanatoria presso il Genio Civile corredata della documentazione prescritta ⁹⁰ a firma di un tecnico professionista ed accompagnata sempre dal contributo per l'istruttoria e dalle sanzioni del caso. Anche in questo caso il tecnico avrà l'onere e la responsabilità di verificare l'edificato al cospetto della normativa antisismica vigente e, nel caso di non conformità, predisporre un progetto per l'adeguamento ad essa dei manufatti carenti.

Ne consegue che costo complessivo da sostenere per ricondurre l'immobile nell'alveo della legittimità non può essere valorizzato poiché esso dipende da innumerevoli fattori futuri del tutto sconosciuti allo scrivente e per nulla ipotizzabili.

Certificato di abitabilità

Non è stata reperita la documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di abitabilità.

Certificazione energetica

Non è stato reperito l'attestato di qualificazione energetica, ovvero, di certificazione energetica.

Conformità impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti.

Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1-bis, della Legge n. 52 del 27/02/85, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/10:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto il 14/08/13 (Prot. AV0121204), estratta in copia il 9/04/19;
- il dato della "superficie catastale" è rispondente allo stato di fatto riscontrato in sito. La planimetria catastale, invece, **non è corrispondente**; le difformità rilevate influiscono sul calcolo della rendita catastale;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

Dal confronto tra la planimetria catastale di riferimento e quanto accertato si evince principalmente la omessa rappresentazione della tettoia, del vano accessorio ex cabina armadio e delle chiusure realizzate per meglio definire il soggiorno e il disimpegno. (ALLEGATO 3.04 – PLANIMETRIA CATASTALE)

All'esito delle incongruenze accertate è necessario eseguire una variazione degli atti catastali per la loro correzione.

A tal fine si valuta un costo di **€ 1.500 (euro millecinquecento)** comprensivo di Onorario professionale, IVA e Tributi catastali.

5.9 Consistenza commerciale

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa⁹¹ è determinata dalla superficie commerciale calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del D.P.R. 23/03/98 n. 138 sulla base della planimetria catastale della singola unità immobiliare così come censita e di ulteriori misurazioni effettuate in sito necessarie per una maggiore precisione della stima.

Di seguito si riportano le superfici interne utili nette dei vani espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.U., le loro superfici lorde espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.L., le loro superfici omogeneizzate sempre in metri quadrati e indicate con il simbolo S.O., e l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la loro determinazione.

In calce è poi indicata la superficie commerciale totale in cifra tonda.

Tipologia ambiente	S.U.	S.L.	Coeff.	S.O.
Vani principali e accessori diretti				
Ingresso	mq 12,0	mq 13,2	1,0	mq 13,2
Cucina-Pranzo	mq 27,8	mq 32,1	1,0	mq 32,1
Soggiorno	mq 30,6	mq 35,1	1,0	mq 35,1
Studio	mq 9,7	mq 11,1	1,0	mq 11,1
Disimpegno	mq 6,3	mq 6,9	1,0	mq 6,9
WC	mq 8,8	mq 10,5	1,0	mq 10,5

Letto 1	mq 16,9	mq 19,9	1,0	mq 19,9	
Cabina armadio	mq 4,3	mq 5,1	1,0	mq 5,1	
Bagno	mq 6,4	mq 7,5	1,0	mq 7,5	
Letto 2	mq 16,6	mq 19,6	1,0	mq 19,6	
Subtotale Vani princ. e acc. dir.	mq 139,4	mq 161,0		mq 161,0	
Pertinenze esclusive accessorie					
Ripostiglio sottoscala	mq 3,5	mq 4,6	0,25	mq 1,2	
Subtotale Pert. esclusive acc.	mq 3,5	mq 4,6		mq 1,2	
Pert. esclusive di ornamento					
Terrazzo	mq 90,2	mq 25,0	0,3	mq 7,5	
Terrazzo (quota ecc. i 25 mq)		mq 65,2	0,1	mq 6,5	
Tettoia	mq 25,8	mq 25,8	0,3	mq 7,7	
Balcone	mq 32,1	mq 25,0	0,3	mq 7,5	
Balcone (quota ecc. i 25 mq)		mq 7,1	0,1	mq 0,7	
Subtotale Pert. escl. di orn.	mq 148,1	mq 148,1		mq 30,1	
Pertinenze comuni		Quota	S.L. tot.	S.L. Quota	
Aree scoperte (giardini e sup. pavimentate)	20%	mq 786,0	mq 157,2	0,1	mq 15,7
Tettoia con forno	20%	mq 12,0	mq 2,4	0,25	mq 0,6
Piscina con gazebo	20%	mq 125,0	mq 125,0	0,25	mq 31,3
Centrale termica	20%	mq 27,0	mq 27,0	0,25	mq 6,7
Subtotale Pert. comuni		mq 65,0	mq 65,0		mq 54,3

Dalla somma delle superfici omogeneizzate deriva la superficie commerciale:
 S.C. = mq 161,0 + mq 1,2 + mq 30,1 + mq 54,3 = mq 246,6
 che in cifra tonda è pari a **mq 247**.

5.10 Stima

Appetibilità. Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio moderatamente positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame. Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, di certo rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi:

- Caratteristiche del mercato attuale.* La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni similari è alquanto statica con volumi e prezzi sostanzialmente fermi da anni e aspettative non positive.
- Caratteristiche estrinseche.* Parte periferica del centro abitato, ben collegata con il centro cittadino dal quale dista ca. 700 mt, con accessibilità al trasporto, ai servizi pubblici e ai servizi commerciali di base a distanza di ca. 300 mt. In presenza di un contesto sociale positivo e bassa densità edilizia. Zona scevra di degrado e di attività potenzialmente inquinanti.

- c. *Caratteristiche intrinseche*. Fabbricato ad uso residenziale con parti comuni. Unità immobiliare con accesso autonomo ubicata a Piano Terra, con prospicienza, panoramicità e luminosità sommariamente oltre media.
- d. *Caratteristiche tecnologiche*. Materiali e magisteri oltre la media così come il livello manutentivo. Nessuna particolare carenza.
- e. *Caratteristiche produttive*. Immobile inserito nella massa fallimentare per quota indivisa, allo stato legittimamente occupato dal sig. --- Omissis ---, comproprietario, e dal suo nucleo familiare.

Valutazione. Come precisato in premessa (metodi di stima), il più probabile valore di mercato è stato determinato utilizzando il "metodo di stima per punti di merito" nella sua variante moltiplicativa.

Per definire con buona approssimazione un immobile di prezzo noto affine a quello oggetto di stima preliminarmente si è proceduto a una analisi del mercato con una metodologia articolata in due fasi:

1. Fase A - reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e a quelle indirette;
2. Fase B - riconciliazione dei valori tramite l'analisi critica delle informazioni ottenute.

Fase A. Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso un'indagine compiuta presso agenti immobiliari accreditati localmente sebbene residenti nella vicina cittadina di Ariano Irpino poiché in Montecalvo Irpino non è stata riscontrata alcuna Agenzia. Gli operatori interpellati sono:

1. Real House Immobiliare srls. Piazza Plebiscito 15, Ariano Irpino;
2. Domus Immobiliare. Via D'Afflitto 6, Ariano Irpino;
3. Legher Immobiliare sas. Via Riscatto 1, Ariano Irpino.

In tutti i casi è stato descritto un mercato immobiliare pressoché fermo, concorde con quanto riportato dagli Istituti di ricerca e centri studi specializzati.

Alla richiesta specifica dell'esistenza sul mercato immobiliare di Montecalvo Irpino di un alloggio affine a quello oggetto di stima, tutti hanno dichiarato di non avere in portafoglio alcun bene simile, ma hanno fornito le quotazioni indicative riportate nel seguito, sebbene non suffragate da alcuna documentazione né analisi strutturata:

#	Agenzia Immobiliare	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	Real House Immobiliare srls	min 450 €/mq	max 600 €/mq
2	Domus Immobiliare	min 500 €/mq	max 600 €/mq
3	Legher Immobiliare sas	min 450 €/mq	max 550 €/mq

Preso atto del risultato ottenuto e non reputandolo esaustivo si è deciso di estendere l'indagine diretta ricorrendo alle offerte di vendita presenti nei siti web delle agenzie immobiliari di livello nazionale (Tecnocasa, Gabetti, Immobiliare, Tempocasa,

Toscana) ma non è stato ottenuto alcun dato per immobili comparabili a quello in esame.

Successivamente si è passati all'esame degli studi elaborati da società (Nomisma, Scenari immobiliari, etc.) e periodici specializzati (Consulente immobiliare) delle banche dati di natura commerciale (Fiaip) ma il risultato è sempre stato disomogeneo e scarsamente indicativo a causa della irrilevanza di una cittadina come Montecalvo Irpino nel panorama immobiliare nazionale.

Infine è stata eseguita una ricerca nelle banche dati disponibili on line che hanno fornito le quotazioni riportate nel seguito:

#	Sito web	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	www.immobiliare.it (valutazione immobile)	min 475 €/mq	max 532 €/mq
2	www.borsinoimmobiliare.it	min 439 €/mq	max 488 €/mq

Ritenendo il tutto ancora ancora poco significativo si è scelto di attingere anche alla banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) poiché i valori contenuti in essa sono basati su una considerevole mole di dati sono comunque frutto di una elaborazione scientifica finalizzata tra l'altro alla definizione di valori per beni in condizione di ordinarietà e in uno stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Dunque con riferimento al semestre 2-2018, dalla consultazione dell'OMI si ottiene

- Comune di: Montecalvo Irpino – Via Conca, n.9
- Immobile in Fascia/Zona: Periferica / Parte periferica del centro abitato
- Codice di zona: D1
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Ottimo
- Valori di mercato: min €/mq 500, max €/mq 560

Fase B. I valori delle quotazioni riferiti dalle Agenzie immobiliari (fonti dirette) operanti nel contesto dell'immobile in esame, come si può osservare dalla relativa tabella, sono sovrapponibili in un intervallo compreso tra €/mq 500 e €/mq 550 con i valori medi che definiscono un intervallo compreso tra €/mq 500 ed €/mq 550.

Anche i valori delle quotazioni desunti dalle banche dati commerciali (fonti indirette) pur non essendo tra loro coincidenti delimitano un intervallo alquanto ristretto; forse a causa di una delimitazione della zona interessata meno precisa, però l'ambito dei loro valori medi è collocato più in basso rispetto a quello desumibile dalle fonti dirette (€/mq 464 - €/mq 503 vs €/mq 500 ed €/mq 550).

L'OMI, invece, indica un prezzo al mq riferito alla superficie lorda per immobili in condizioni normali che oscilla tra un min. di 500 €/mq e un max di 560 €/mq con un valore medio calcolabile in 530 €/mq.

Si osserva che l'intervallo dei valori medi definibile utilizzando dati reperiti sul campo comprende quello ricavabile dall'OMI. I dati dell'Osservatorio, però, sono elaborati principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula dove, con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita, nella quasi totalità dei casi è espresso il valore reale dell'immobile scambiato.

Nella particolare condizione attuale di mercato, preso atto del numero e della scarsa qualità dei dati a disposizione, si ritiene che per la stima dell'immobile in esame può prendersi a riferimento proprio l'intervallo dei valori espresso dall'OMI perché ritenuto più esaustivo degli altri e peraltro suffragato dalle informazioni ricevute dalle fonti dirette. Parimenti si reputano i dati forniti dalle banche dati commerciali non altrettanto precisi poiché per molti Comuni di piccole dimensioni i borsini immobiliari forniscono i prezzi di riferimento senza studi puntuali sull'andamento del mercato immobiliare locale e spesso con un riferimento a zone omogenee alquanto approssimative soprattutto se localizzare in aree non centrali.

Ai fini della stima si assume il valore medio unitario

$$V_{medio} = (V_{min} + V_{max}) / 2 = \text{€}/\text{mq} (500 + 560) / 2 = \text{€}/\text{mq} 530$$

A questo punto, con riferimento alle caratteristiche posizionali estrinseche, a quelle posizionali intrinseche a quelle tecnologiche e a quelle produttive esplicitate nel corpo della relazione, si stimano i coefficienti che rapportano le caratteristiche dell'immobile in esame a quelle medie e si assume:

- per le caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1,01$
- per quelle posizionali intrinseche $K_{pi} = 1,01$
- per quelle tecnologiche $K_t = 1,02$
- per quelle produttive $K_p = 0,99$

$$\text{ne consegue } K_i = K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_p = 1,01 \times 1,01 \times 1,02 \times 0,99 = 1,03$$

e un probabile valore di mercato unitario pari a:

$$V_m = V_{medio} \times K_i = \text{€}/\text{mq} 530 \times 1,03 = \text{€}/\text{mq} 546$$

Per ottenere il probabile valore commerciale dell'immobile si moltiplica il probabile Valore di mercato unitario per la Superficie commerciale, di cui al punto "Consistenza commerciale" della relazione, e si ottiene:

$$V_i = V_m \times S.C. = \text{€}/\text{mq} 546 \times \text{mq} 247 = \text{€} 134.862$$

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si attribuisce all'immobile il più probabile valore di mercato di € 135.000 (euro centotrentacinquemila) in c.t..

Ne deriva che per la quota indivisa di 500/1000 (2 x 250/1000) il valore utile della Parte A del Lotto 3 è pari a:

$V = V_{\text{netto}} \times 500/1000 = € 135.000 \times 500/1000 = \mathbf{€ 67.500}$ (euro sessantasettemila-cinquecento)

Al contempo si ribadisce che:

- per la regolarizzazione catastale dovranno spendersi **€ 1.500 (euro mille-cinquecento)**;
- per la sanabilità urbanistica-edilizia dovrà spendersi **una cifra non valutabile** al momento per la presenza di incognite irrisolvibili in via predittiva.

B) Quota indivisa di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca snc, a uso residenziale, con superficie commerciale di mq 230

5.11 Ubicazione e Identificazione catastale

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Montecalvo Irpino (AV), alla Via Conca snc. È collocato al Piano Primo ed è porzione di un fabbricato urbano bifamiliare di maggiori dimensioni le cui parti restanti sono comunque comprese nella procedura fallimentare in essere per cui sono definite ai LOTTI 5, 7, 8 e 9 della presente.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio risulta così identificato (ALLEGATO 3.05 96
– VISURA CATASTALE):

Comune di Montecalvo Irpino (AV),
foglio 26, part.lla 1791, sub. 5,
cat. A/2, cl.2, cons. 6,5 vani, piano 1, Rendita Catastale € 570,68
indirizzo: Via Conca snc

beni intestati a:

1. --- Omissis ---, nata a Montecalvo Irpino il --- Omissis --- cod. fisc. ,
--- OMISSIS ---, Proprietà per 500/1000 bene personale
2. --- Omissis ---, nato a Ariano Irpino il --- Omissis -- cod. fisc. -,
--- OMISSIS ---, proprietà per 250/1000 bene personale
3. --- Omissis --- nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. ---
--- OMISSIS ---, proprietà per 250/1000 bene personale

5.12 Confini

L'unità immobiliare confina a Nord-Ovest con Via Conca e con area libera in comune con altre u.i. dello stesso fabbricato, a Nord-Est con terrazzo pertinenziale alla u.i. identificata con il sub.9, a Sud-Est e Sud-Ovest con area libera pertinenziale in comune con altre u.i. sempre appartenenti allo stesso fabbricato.

Inoltre, essendo ubicata al Piano Primo della costruzione, è sovrapposta alla u.i. identificata con il sub. 9 e non ha accesso diretto dalla strada pubblica poiché, dopo

aver attraversato un'area libera pertinenziale a tutte le u.i. afferenti alla part. 1791, si deve varcare un cancelletto pedonale e transitare sul terrazzo di pertinenza esclusiva del suddetto sub.9.

5.13 Descrizione del bene

L'immobile è sito in una zona rurale limitrofa al centro urbano, non lontano dalla Chiesa di S. Bartolomeo Apostolo e da Via S. Antonio, una delle arterie stradali più importanti della cittadina. La viabilità non è propriamente agevole perché Via Conca, per buona parte, è ancora una strada rurale nonostante l'espansione urbana della zona. Essa ha una doppia origine, si dirama sia da Via S. Antonio sia da Via dei Mille e, dopo aver attraversato un ambito propriamente cittadino, incrociando Via Fontana della Terra e Via Carducci, discende nella limitrofa valle in direzione Sud-Ovest, con un andamento piuttosto rettilineo fino a raggiungere alcuni fabbricati dislocati nel raggio di poche centinaia di metri e terminare in coincidenza dell'ultimo. Invero, quasi alla sua conclusione, si incrocia con la strada Vicinale Cupa del Fano che consente di raggiungere con maggiore rapidità l'ambito urbano in corrispondenza di Via Fano, sebbene al prezzo di una pendenza longitudinale davvero elevata che la rende quasi intransitabile nel periodo invernale. Nel tratto extraurbano Via Conca è comunque asfaltata e provvista di impianto di illuminazione pubblica e di rete fognaria anche se priva e di un impianto di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, la sezione stradale è ridotta e non è dotata di aree di parcheggio sebbene il traffico locale è scarso.

Le succitate Via S. Antonio e Via dei Mille consentono di collegare rapidamente l'ambito cittadino con i paesi limitrofi (Ariano Irpino e Casalbore).

Il fabbricato, dunque, appartiene alla zona rurale che dall'abitato cittadino si estende a Sud-Ovest di esso, nella valle naturale dominata dal centro storico. Per la sua prossimità all'ambito urbano, nel corso degli anni l'area ha perso parte delle caratteristiche salienti divenendo anche sede di immobili aventi caratteri più urbani che rurali. Tuttavia di per sé è sprovvista di servizi pubblici, servizi commerciali essenziali e verde pubblico che, invece, sono attestati sulle non lontane Via S. Antonio, Via Pappano e Corso V. Emanuele in cui trovano posto numerose attività commerciali, edifici di culto, istituti di credito e giardini pubblici.

Non si segnalano attività potenzialmente inquinanti né un anomalo livello di rumorosità tantomeno un contesto sociale difficile piuttosto che zone degradate.

Lo stabile è stato edificato a partire dall'anno 1999 come manufatto per la produzione, trasformazione e vendita di funghi. Non avendo del tutto completato le opere, nell'anno 2009, i proprietari chiedevano e ottenevano il permesso per una parziale trasformazione della destinazione d'uso, per il completamento delle parti non ultimate e della sistemazione esterna al cui esito è riconducibile il manufatto così come oggi si presenta. Nel frattempo non risultano essere stati eseguiti ulteriori lavori degni di nota.

Il fabbricato è del tipo casa isolata e si articola in n. 2 piani fuori terra e n. 2 piani seminterrati. Ospita n. 5 unità immobiliari, di cui n. 3 a destinazione residenziale, n. 1 laboratorio ed n. 1 autorimessa, oltre a aree di pertinenza e manufatti accessori dislocati al contorno. Gli alloggi sono ubicati al Piano Terra, al Piano Primo e al Piano Primo Seminterrato, il laboratorio al Piano Primo Seminterrato e l'Autorimessa al Piano Secondo Seminterrato. Nella realtà nessuna delle unità immobiliari elencate è del tutto autonoma poiché tutte condividono le aree pertinenziali e gli accessori che completano il compendio.

I due alloggi ubicati fuori terra hanno accesso da uno spazio comune che si apre libero su Via Conca mentre quello ubicato al Piano Seminterrato spartisce con le altre due unità immobiliari (laboratorio e autorimessa) un'ampia porzione di area pertinenziale alla quale è possibile accedere sempre da Via Conca attraversando un grande cancello posizionato al limite occidentale del lotto, laddove l'andamento altimetrico del sito consente un raccordo più agevole.

Sotto il profilo morfologico, la costruzione è costituita da un corpo di fabbrica con sagoma marcatamente rettangolare per i due piani seminterrati. A livello del piano terra si rastrema sensibilmente originando un terrazzo a copertura dei livelli sottostanti e così prosegue per il piano primo dove è sormontato da una copertura a falde.

Questa è generata dalla intersezione ortogonale di due tetti a due falde con i colmi alla stessa quota la cui risultante geometrica diviene elemento formale caratterizzante l'intero fabbricato.

98

La sagoma rettangolare è assecondata dalla giacitura delle falde di maggiore dimensione ma l'intersezione ortogonale del secondo tetto, con le sue falde molto spioventi, oltre a consentire una maggiore altezza libera all'intradosso delle coperture diviene segno distintivo nella articolazione delle facciate dei lati più lunghi (Nord-Ovest e Sud-Est).

La dimensione percepita con l'avvicinamento all'immobile è limitata ai due piani fuori terra poiché il transito lungo Via Conca non permette di valutarne la reale grandezza essendo ubicata a monte dello stabile. L'aspetto manifesto è quello tipico di una villa realizzata in campagna con un piano terra che si apre su giardini e spazi aperti ben organizzati e delimitati da una recinzione verso la strada pubblica.

Sui lati prospicienti la valle, le aperture del piano terra si tramutano in finestre e un'ampia balconata a Sud-Est che, estesa per l'intero sviluppo della facciata, permette di sporgersi sulla sottostante area di pertinenza.

Al piano primo logge e ulteriori balconate ripropongono con altrettanta efficacia il tema del rapporto con l'esterno e con il panorama che sui versanti Sud-Est e Sud-Ovest assume particolare rilievo.

Oltre alle aree scoperte rappresentate da rampe, parcheggi, giardini e orto, il compendio è completato da un vano ad uso locale caldaia e deposito (ca. 27 mq, edificato alla quota del Piano Secondo Seminterrato in adiacenza al corpo principale,

da una tettoia/forno (ca. 11 mq), come manufatto autonomo alla quota del Piano Primo Seminterrato in aderenza al muro di contenimento sul lato monte, e da una costruzione autonoma composta da piscina scoperta (ca. 40 mq), solarium, vani tecnici sottostanti e gazebo, edificata fuori terra alla quota del Piano Secondo Seminterrato, a ridosso del confine di proprietà sul lato verso valle.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata fatta di pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai misti latero-cementizi a costituire gli orizzontamenti e le falde della copertura. Il locale caldaia con strutture verticali in muratura portante e copertura in lamiera grecata ordita su improbabili travi in acciaio. La tettoia/ forno come tetto a padiglione costituito da un manto di coppi dritti e rovesci su arcarecci puntoni e travi in legno poggianti su pilastri e setti in muratura portante di mattoni laterizi faccia vista al di sotto del quale, oltre allo spazio libero, sussiste un forno a legna anch'esso in muratura di mattoni faccia vista. La piscina, intesa come insieme di vasca, solarium e sottostanti vani tecnici, è realizzata in calcestruzzo con orizzontamenti costituiti da solai latero-cementizi.

Le pareti perimetrali del fabbricato sono costituite da tompagnature realizzate in laterizio e rivestite da intonaco civile tinteggiato. Le porte di ingresso sono in legno massello così come le finestre che sono completate da persiane apribili verso l'esterno anch'esse in legno.

Le facciate in massima parte sono rivestite con intonaco civile tinteggiato e arricchite da balaustre, davanzali cornici, lesene, angolari bugnati e decorazioni applicate. 99

Lungo tutto il perimetro è presente anche un rivestimento continuo realizzato con lastre di pietra naturale che protegge il piede della parete. Rivestimento che invece si eleva per un intero piano di altezza in corrispondenza della parete esposta a Sud-Ovest del Piano Primo Interrato.

Analoga accuratezza è riscontrabile per gli sporti di balconi, cornicioni e aggetti delle falde che sono tutti costruiti con fronte modanato nonché per le ringhiere realizzate in ferro battuto. Anche le finiture delle parti comuni, siano esse pavimentazioni piuttosto che gazebo giardini o piscina, denotano una qualità materica altrettanto apprezzabile. Nonostante le caratteristiche dei materiali, l'accuratezza della posa in opera e l'equilibrio compositivo non si tratta comunque di un fabbricato avente un particolare pregio architettonico.

Altresì non risulta essere sottoposto a vincoli artistici o storici.

L'unità in esame affaccia per il suo intero perimetro pertanto tutti i vani che la compongono prospettano sulle aree pertinenti succitate e sull'ambiente naturale circostante. La posizione isolata del fabbricato consente anche una pregevole veduta panoramica, in particolar modo per gli ambienti prospicienti verso la valle a Sud-Est e a Sud-Ovest laddove è preminente una veduta naturalistica ampia e profonda.

La luminosità di ognuno dei vani può definirsi buona in quanto ognuno di essi trae beneficio dalla adeguata dimensione degli infissi esterni e dalla posizione amena

dell'immobile per cui l'utilizzo della illuminazione artificiale non è affatto necessario nelle ore diurne.

Essa è collocata al Piano Primo rispetto a Via Conca, è disposta su unico livello, ha destinazione residenziale ed è composta come nel seguito:

- Ingresso / Soggiorno-Pranzo con accesso dall'esterno tramite una scalinata che raggiunge il Piano Primo a partire dal terrazzo pertinenziale della unità residenziale sottostante;
- Cucina, disimpegnata solo dalla zona pranzo;
- Disimpegno;
- n. 2 Camere da letto;
- n. 2 Bagni;
- Guardaroba;
- Loggia;
- n. 3 Balconi;

Vani principali e accessori sono definiti con partizioni murarie fisse, sono tutti realizzati sottofalda per cui hanno soffitti inclinati con altezze minime nette comunque superiori a ca. mt 2,1.

A ragione della tipologia adottata, l'articolazione degli spazi interni, basata sul disimpegno centrale con i vani principali al contorno, ne sfrutta appieno le potenzialità con le aperture di porta, balconi e finestre su tutti i lati del fabbricato inoltre grazie al ballatoio di ingresso e ai balconi sporgenti sui restanti tre lati della sagoma è sempre possibile uscire all'esterno.

Le pavimentazioni sono realizzate in gres in ogni vano e accessorio e sono completate da battiscopa dedicato.

Pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiato. Per gli ambienti di Ingresso / Soggiorno-Pranzo, Cucina e Disimpegno le pareti sono finite a stucco spatolato, per i vani rimanenti invece semplicemente tinteggiate. In entrambi i bagni le pareti sono parzialmente coperte con rivestimenti ceramici finemente decorati per un'altezza di ca. mt 2,0, in cucina il rivestimento occupa solo le porzioni delle pareti attrezzate libere dai mobili.

Le porte interne sono del tipo a battente a unica partita, sono realizzate con telaio in legno massello e specchiature pannellate o in vetro per l'accesso al disimpegno.

Gli infissi esterni e i serramenti sono realizzati in legno massello e muniti di vetrocamera. Il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno massello, apribili verso l'esterno e munite di lamelle orientabili per parzializzare l'ingresso della luce diurna.

L'unità immobiliare è dotata di impianti autonomi. Nella fattispecie di impianto elettrico, impianto idrico con acqua calda sanitaria, impianto di scarico, impianto di riscaldamento a pavimento, termocamino, impianto telefonico e impianto TV. La produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento sono assicurati da una caldaia

legna / pellet ubicata in un locale tecnico pertinenziale a tutte le u.i. componenti il fabbricato ubicato al Piano Secondo Seminterrato, mentre per i fornelli della cucina è utilizzata una bombola di gas del tipo intercambiabile.

Tenuto conto dello stato dei pavimenti, degli intonaci, dei rivestimenti, delle tinteggiature, degli infissi interni ed esterni e degli impianti e della loro funzionalità, il livello manutentivo complessivo è da considerarsi ottimo.

Invero è utile precisare che gli infissi esterni in legno, a causa delle caratteristiche proprie del materiale impiegato, necessitano di un intervento di manutenzione ordinaria poiché manifestano diverse sfogliature della verniciatura.

(ALLEGATO 3.06 – FOTOGRAFIE STATO DEI LUOGHI)

5.14 Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare risulta essere nel possesso della sig.ra --- Omissis ---, già comproprietaria, che la utilizza come abitazione principale.

5.15 Titoli di provenienza

- **atto di compravendita** a rogito Notar Luisa Romei in data 23/06/93, rep. n. 16744, trascritto ad Avellino il 22/07/93 al n. 8880 R.P. con cui i signori --- Omissis --- (nata a Montecalvo Irpino il giorno --- Omissis ---) e --- Omissis --- (nato a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---) vendevano in favore dei signori --- Omissis --- (nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---) e --- Omissis ---, in comunione legale dei beni, il suolo sul quale veniva realizzato il fabbricato di cui fanno parte le porzioni in oggetto, originariamente censito con le part.lla 935 di are 10.70 e 937 di are 1.23;

- **dichiarazione di successione** presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ariano Irpino il 10/05/12, ove trovasi identificata al n. 307, vol. 9990, trascritta ad Avellino il 06/09/12 al n. 12938 R.P., apertasi il 03/03/12 per il decesso del predetto --- Omissis ---, con cui l'asse ereditario, tra cui il bene in questione, veniva lasciato ai figli --- Omissis --- e --- Omissis ---.

5.16 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

L'unità immobiliare è gravata dalle seguenti iscrizioni:

A) Sentenza di fallimento n. 62/2019 R.F. della --- OMISSIS ---, e dei soci illimitatamente responsabili --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, depositata dal Tribunale di Benevento in data 29/10/18, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare in data 07/11/18 ai nn.17692 R.G. e 14564 R.P.

a favore:

della massa dei creditori fallimentari --- Omissis --- e soci --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---;

contro:

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 250/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.lla 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 e 1791 sub 9 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino;
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 250/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.lla 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 e 1791 sub 9 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino;
- 4) --- Omissis --- nato a Montecalvo Irpino (AV) il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS --- -- ...

B) Ipoteca giudiziale di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo (capitale 192.235,17, spese 7.764,83), iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare, in data 30/04/13 ai nn. 7433 R.G. e 426 R.P.

a favore:

di --- OMISSIS ---, con sede in Frigento (AV), c.f. --- Omissis ---,

contro

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/2000, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.lla 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 del fg. 26 del Catasto fabbricati e part.lla 180 e 181 del foglio 40 del Catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino;
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/2000, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.lla 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 del fg. 26 del Catasto fabbricati e part.lla 180 e 181 del foglio 40 del Catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino.

Trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

In merito ad "altri pesi o limitazioni d'uso" si evidenzia che l'accesso è possibile solo attraversando il terrazzo esclusivo della unità immobiliare sottostante (sub.9) e che la caldaia che alimenta gli impianti di produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento è ubicata all'interno di una centrale termica, al Piano Secondo Seminterrato, pertinenziale a tutte le cinque unità che compongono il fabbricato.

5.17 Parti comuni e servitù

Parti comuni. L'origine, la tipologia insediativa del fabbricato e l'aggregazione delle cinque unità che lo compongono implicano la presenza di numerose pertinenze comuni. Esse sono costituite da ampie aree pavimentate, scale esterne, tettoia con forno a legna, piscina consolarium, gazebo e vano tecnico, centrale termica, giardini ed orto che attorniano la costruzione vera e propria ed occupano complessivamente una superficie di ca. 950 mq.

Servitù attive e passive: se e come esistenti e aventi ragione legale di esistere.

5.18 Indagine amministrativa

Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli

Alla data della presente, il Comune di Montecalvo Irpino è dotato di PRG (approvato con D.P.R.G. n. 1677 del 12/03/84) così come modificato con Variante al PRG (approvata con Decreto Regione Campania n. 14724 del 30/12/88) e di Regolamento edilizio (adottato con Delibera Consiliare del 24/03/78 n. 38 e trasmesso al Presidente della Giunta Reg. Campania con nota del 30/11/78 prot. 4857) nonché di PUC (adottato con Delibera di G.C. n. 80 del 2/05/18) e relativo Regolamento Urbanistico Edilizio ed. 2017.

Ai sensi della normativa in essere, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade in "Zona Agricola E3" della Variante al PRG (tav. 8 – Destinazioni d'uso) e "Zona ES – di salvaguardia periurbana" del PUC (tav. 21 DP Azzonamento Centro Urbano). Altresì lo stesso ricade all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23 e anche indicata come "Area a rischio elevato – R3" dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano-Volturno nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – PSAI, Carta degli scenari di rischio così come riportato anche dalla tav. "10 DS Rischio geomorfologico e inondazioni difesa" del medesimo PUC.

Conformità urbanistica ed edilizia

L'intero stabile è il risultato dei lavori di costruzione avviati nel 1999 e completati nel 2011.

La relativa documentazione risulta essere archiviata in parte nella "Pratica edilizia" n. 26/98 del Prot. Gen. del Comune di Montecalvo Irpino (AV) conseguente alla primigenia istanza di Concessione Edilizia, prodotta dal sig. --- Omissis --- nato ad Ariano Irpino il --- Omissis --- e in parte nella "Pratica edilizia" n. 24/09 del medesimo Prot. Gen. istruita a seguito della istanza di Permesso di Costruire resa per il completamento del fabbricato dai sig. --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, e --- Omissis ---, nata a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---, entrambi genitori di --- Omissis ---.

Dalla lettura della documentazione rinvenuta si evince che la costruzione dell'immobile è iniziata all'esito della Concessione Edilizia n. 10 del 15/03/99 e del successivo deposito del progetto strutturale presso gli uffici del Genio Civile di Ariano Irpino ai nn. A/11503 e A/4652 del 12/04/99.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato con una abitazione al Piano Primo (sottotetto), con locali di trasformazione, conservazione e vendita di funghi al Piano Terra e con fungaie ai due piani seminterrati, ma la costruzione avviata non è stata portata a termine a eccezione della parte strutturale per la quale risulta depositata il 6/10/00 la "Relazione a struttura ultimata" e il relativo "Certificato di collaudo".

I lavori sono poi ripresi nel 2009 a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 19 del 21/04/09 che assentiva il completamento dello stabile e della sistemazione esterna sebbene con rilevanti variazioni nelle destinazioni d'uso. In dettaglio le modificazioni chieste e legittimate consistevano nel trasformare in una ulteriore abitazione i locali del Piano Terra, in tavernetta (residenza) e laboratorio quelli del Piano Primo Seminterrato e in autorimessa e cantinola quelli del Piano Secondo Seminterrato.

Nel 2011 i lavori sono stati ultimati e il fabbricato ha assunto l'aspetto e la consistenza oggi verificabile. (ALLEGATO 3.03 – DOCUMENTAZIONE EX UFFICIO TECNICO)

Nello stato di fatto accertato dallo scrivente, limitatamente alla unità immobiliare in esame non sono state riscontrate difformità degne di nota.

Tuttavia talune irregolarità riguardano gli accessori pertinenziali alle unità immobiliari costituenti il compendio. Nella fattispecie dall'esame della documentazione custodita presso il Genio Civile di Ariano Irpino non si evince il deposito del progetto strutturale per il locale caldaia né per la tettoia/forno né per l'edificio piscina e, benché possano definirsi opere minori, tale circostanza configura un "abusivismo sismico".

Dunque alcune parti del compendio in questione si presentano come edificate in violazione della normativa antisismica e, per quanto noto allo scrivente, non è in corso alcuna pratica di sanatoria che li riguarda.

All'esito delle considerazioni suesposte si ritiene che l'immobile riscontrato conservi comunque una sostanziale legittimità in quanto le non conformità segnalate **sono sanabili** perché riguardano la sola normativa antisismica non interessano i parametri urbanistici ed edilizi.

Per la loro regolarizzazione dovrà formalizzarsi una apposita denuncia in sanatoria presso il Genio Civile corredata della documentazione prescritta a firma di un tecnico professionista ed accompagnata dal versamento del contributo per istruttoria e conservazione nonché delle sanzioni del caso. Il tecnico avrà l'onere e la responsabilità di verificare l'edificato al cospetto della normativa antisismica vigente e, nel caso di non conformità, predisporre un progetto per l'adeguamento ad essa dei manufatti carenti.

Ne consegue che costo complessivo da sostenere per ricondurre l'immobile nell'alveo della legittimità non può essere valorizzato poiché esso dipende da innumerevoli fattori futuri del tutto sconosciuti allo scrivente e per nulla ipotizzabili.

Certificato di abitabilità

Non è stata reperita la documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di abitabilità.

Certificazione energetica

Non è stato reperito l'attestato di qualificazione energetica, ovvero, di certificazione energetica.

Conformità impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti.

Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1-bis, della Legge n. 52 del 27/02/85, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/10:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto il 05/07/11 (Prot. AV0165664), estratta in copia il 9/04/19;
- i dati della "consistenza" e "superficie catastale" nonché la "planimetria" sono rispondenti allo stato di fatto riscontrato in sito;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

(ALLEGATO 3.07 – PLANIMETRIA CATASTALE)

5.19 Consistenza commerciale

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla superficie commerciale calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 sulla base della planimetria catastale della singola unità immobiliare così come censita e di ulteriori misurazioni effettuate in sito necessarie per una maggiore precisione della stima.

Di seguito si riportano le superfici interne utili nette dei vani espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.U., le loro superfici lorde espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.L., le loro superfici omogeneizzate sempre in metri quadrati e indicate con il simbolo S.O., e l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la loro determinazione.

In calce è poi indicata la superficie commerciale totale in cifra tonda.

Tipologia ambiente	S.U.	S.L.	Coeff.	S.O.
Vani principali e accessori diretti				
Ingresso / Soggiorno-Pranzo	mq 50,6	mq 57,5	1,0	mq 57,5

Cucina	mq 15,9	mq 17,5	1,0	mq 17,5
Disimpegno	mq 8,4	mq 9,2	1,0	mq 9,2
Letto 1	mq 18,2	mq 20,2	1,0	mq 20,2
Letto 2	mq 17,1	mq 20,1	1,0	mq 20,1
Bagno	mq 6,8	mq 7,9	1,0	mq 7,9
Guardaroba	mq 16,7	mq 19,7	1,0	mq 19,7
WC	mq 11,3	mq 12,9	1,0	mq 12,9
Subtotale Vani princ. e acc. dir.	mq 145,0	mq 165,0		mq 165,0
Pert. esclusive di ornamento				
Terrazzo	mq 5,8	mq 5,8	0,3	mq 1,7
Balconi e scala esclusiva	mq 41,4	mq 25,0	0,3	mq 7,5
Balconi ... (quota ecc. i 25 mq)		mq 16,4	0,1	mq 1,6
Subtotale Pert. esclusive di orn.	mq 148,1	mq 148,1		mq 10,8
Pertinenze comuni	Quota	S.L. tot.	S.L. Quota	
Aree scoperte (giardini e sup. pavimentate)	20%	mq 786,0	mq 157,2	0,1
Tettoia con forno	20%	mq 12,0	mq 2,4	0,25
Piscina con gazebo	20%	mq 125,0	mq 125,0	0,25
Centrale termica	20%	mq 27,0	mq 27,0	0,25
Subtotale Pert. comuni		mq 65,0	mq 65,0	mq 54,3

Dalla somma delle superfici omogeneizzate deriva la superficie commerciale:

$$S.C. = mq 165,0 + mq 10,8 + mq 54,3 = mq 230,1$$

che espressa in cifra tonda è pari a **mq 230**.

5.20 Stima

Appetibilità. Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio moderatamente positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame. Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, di certo rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi:

- Caratteristiche del mercato attuale.* La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni simili è alquanto statica con volumi e prezzi sostanzialmente fermi da anni e aspettative non positive.
- Caratteristiche estrinseche.* Parte periferica del centro abitato, ben collegata con il centro cittadino dal quale dista ca. 700 mt, con accessibilità al trasporto, ai servizi pubblici e ai servizi commerciali di base a distanza di ca. 300 mt. In presenza di un contesto sociale positivo e bassa densità edilizia. Zona scevra di degrado e di attività potenzialmente inquinanti.

- c. *Caratteristiche intrinseche*. Fabbricato ad uso residenziale con parti comuni. Unità immobiliare ubicata a Piano Primo con accesso non autonomo, con prospicienza, panoramicità e luminosità sommariamente oltre media.
- d. *Caratteristiche tecnologiche*. Materiali e magisteri oltre la media così come il livello manutentivo. Nessuna particolare carenza.
- e. *Caratteristiche produttive*. Immobile inserito nella massa fallimentare per quota indivisa, allo stato legittimamente occupato dalla sig.ra --- Omissis ---, comproprietaria.

Valutazione. Come precisato in premessa (metodi di stima), il più probabile valore di mercato è stato determinato utilizzando il "metodo di stima per punti di merito" nella sua variante moltiplicativa.

Per definire con buona approssimazione un immobile di prezzo noto affine a quello oggetto di stima preliminarmente si è proceduto a una analisi del mercato con una metodologia articolata in due fasi:

1. Fase A -reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e a quelle indirette;
2. Fase B - riconciliazione dei valori tramite l'analisi critica delle informazioni ottenute.

Fase A. Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso un'indagine compiuta presso agenti immobiliari accreditati localmente sebbene residenti nella vicina cittadina di Ariano Irpino poiché in Montecalvo Irpino non è stata riscontrata alcuna Agenzia. Gli operatori interpellati sono:

1. Real House Immobiliare srls. Piazza Plebiscito 15, Ariano Irpino;
2. Domus Immobiliare. Via D'Afflitto 6, Ariano Irpino;
3. Legher Immobiliare sas. Via Riscatto 1, Ariano Irpino.

In tutti i casi è stato descritto un mercato immobiliare pressoché fermo, concorde con quanto riportato dagli Istituti di ricerca e centri studi specializzati.

Alla richiesta specifica dell'esistenza sul mercato immobiliare di Montecalvo Irpino di un alloggio affine a quello oggetto di stima, tutti hanno dichiarato di non avere in portafoglio alcun bene simile, ma hanno fornito le quotazioni indicative riportate nel seguito, sebbene non suffragate da alcuna documentazione né analisi strutturata:

#	Agenzia Immobiliare	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	Real House Immobiliare srls	min 450 €/mq	max 600 €/mq
2	Domus Immobiliare	min 500 €/mq	max 600 €/mq
3	Legher Immobiliare sas	min 450 €/mq	max 550 €/mq

Preso atto del risultato ottenuto e non reputandolo esaustivo si è deciso di estendere l'indagine diretta ricorrendo alle offerte di vendita presenti nei siti web delle agenzie immobiliari di livello nazionale (Tecnocasa, Gabetti, Immobiliare, Tempocasa,

Toscana) ma non è stato ottenuto alcun dato per immobili comparabili a quello in esame.

Successivamente si è passati all'esame degli studi elaborati da società (Nomisma, Scenari immobiliari, etc.) e periodici specializzati (Consulente immobiliare) delle banche dati di natura commerciale (Fiaip) ma il risultato è sempre stato disomogeneo e scarsamente indicativo a causa della irrilevanza di una cittadina come Montecalvo Irpino nel panorama immobiliare nazionale.

Infine è stata eseguita una ricerca nelle banche dati disponibili on line che hanno fornito le quotazioni riportate nel seguito:

#	Sito web	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	www.immobiliare.it (valutazione immobile)	min 475 €/mq	max 532 €/mq
2	www.borsinoimmobiliare.it	min 439 €/mq	max 488 €/mq

Ritenendo il tutto ancora ancora poco significativo si è scelto di attingere anche alla banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) poiché i valori contenuti in essa sono basati su una considerevole mole di dati sono comunque frutto di una elaborazione scientifica finalizzata tra l'altro alla definizione di valori per beni in condizione di ordinarietà e in uno stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Dunque con riferimento al semestre 2-2018, dalla consultazione dell'OMI si ottiene

- Comune di: Montecalvo Irpino – Via Conca, snc
- Immobile in Fascia/Zona: Periferica / Parte periferica del centro abitato
- Codice di zona: D1
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Ottimo
- Valori di mercato: min €/mq 500, max €/mq 560

Fase B. I valori delle quotazioni riferiti dalle Agenzie immobiliari (fonti dirette) operanti nel contesto dell'immobile in esame, come si può osservare dalla relativa tabella, sono sovrapponibili in un intervallo compreso tra €/mq 500 e €/mq 550 con i valori medi che definiscono un intervallo compreso tra €/mq 500 ed €/mq 550.

Anche i valori delle quotazioni desunti dalle banche dati commerciali (fonti indirette) pur non essendo tra loro coincidenti delimitano un intervallo alquanto ristretto; forse a causa di una delimitazione della zona interessata meno precisa, però l'ambito dei loro valori medi è collocato più in basso rispetto a quello desumibile dalle fonti dirette (€/mq 464 - €/mq 503 vs €/mq 500 ed €/mq 550).

L'OMI, invece, indica un prezzo al mq riferito alla superficie lorda per immobili in condizioni normali che oscilla tra un min. di 500 €/mq e un max di 560 €/mq con un valore medio calcolabile in 530 €/mq.

Si osserva che l'intervallo dei valori medi definibile utilizzando dati reperiti sul campo comprende quello ricavabile dall'OMI. I dati dell'Osservatorio, però, sono elaborati principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula dove, con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita, nella quasi totalità dei casi è espresso il valore reale dell'immobile scambiato.

Nella particolare condizione attuale di mercato, preso atto del numero e della scarsa qualità dei dati a disposizione, si ritiene che per la stima dell'immobile in esame può prendersi a riferimento proprio l'intervallo dei valori espresso dall'OMI perché ritenuto più esaustivo degli altri e peraltro suffragato dalle informazioni ricevute dalle fonti dirette. Parimenti si reputano i dati forniti dalle banche dati commerciali non altrettanto precisi poiché per molti Comuni di piccole dimensioni i borsini immobiliari forniscono i prezzi di riferimento senza studi puntuali sull'andamento del mercato immobiliare locale e spesso con un riferimento a zone omogenee alquanto approssimative soprattutto se localizzare in aree non centrali.

Ai fini della stima si assume il valore medio unitario

$$V_{medio} = (V_{min} + V_{max}) / 2 = \text{€/mq} (500 + 560) / 2 = \text{€/mq} 530$$

A questo punto, con riferimento alle caratteristiche posizionali estrinseche, a quelle posizionali intrinseche a quelle tecnologiche e a quelle produttive esplicitate nel corpo della relazione, si stimano i coefficienti che rapportano le caratteristiche dell'immobile in esame a quelle medie e si assume:

- per le caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1,01$
- per quelle posizionali intrinseche $K_{pi} = 1,02$
- per quelle tecnologiche $K_t = 1,02$
- per quelle produttive $K_p = 0,99$

ne consegue $K_i = K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_p = 1,01 \times 1,02 \times 1,02 \times 0,99 = 1,04$

e un probabile valore di mercato unitario pari a:

$$V_m = V_{medio} \times K_i = \text{€/mq} 530 \times 1,04 = \text{€/mq} 551$$

Per ottenere il probabile valore commerciale dell'immobile si moltiplica il probabile Valore di mercato unitario per la Superficie commerciale, di cui al punto "Consistenza commerciale" della relazione, e si ottiene:

$$V_i = V_m \times S.C. = \text{€/mq} 551 \times \text{mq} 230 = \text{€} 126.730$$

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si attribuisce all'immobile il più probabile valore di mercato di € 127.000 (euro centoventisettemila) in c.t..

Ne deriva che per la quota indivisa di 500/1000 (2 x 250/1000) il valore utile della Parte B del Lotto 3 è pari a:

$$V = V_{inetto} \times 500/1000 = € 127.000 \times 500/1000 = \mathbf{€ 63.500 \text{ (euro sessantatremila-cinquecento)}}$$

Al contempo si ribadisce che per la regolarizzazione al cospetto della normativa antisismica dei manufatti accessori pertinenti a tutte le unità immobiliari costituenti il compendio dovrà spendersi una cifra non valutabile al momento per la presenza di incognite irrisolvibili in via predittiva.

C) Quota indivisa di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca snc, a uso laboratorio, con superficie commerciale di mq 139

5.21 Ubicazione e Identificazione catastale

L'immobile è ubicato nel Comune di Montecalvo Irpino (AV), alla Via Conca snc. È collocato al Piano Piano Primo Seminterrato ed è porzione di un fabbricato urbano bifamiliare di maggiori dimensioni le cui parti restanti sono comunque comprese nella procedura fallimentare in essere per cui sono definite ai LOTTI 5, 6, 8 e 9 della presente.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio risulta così identificato (ALLEGATO 3.08 – VISURA CATASTALE):

Comune di Montecalvo Irpino (AV),
foglio 26, part.lla 1791, sub. 6,
cat. C/3, cl. U, cons. 83mq, piano S1, Rendita Catastale €257,20
indirizzo: Via Conca snc

beni intestati a:

1. --- Omissis ---, nata a Montecalvo Irpino il --- Omissis --- cod. fisc. ,
--- OMISSIS ---, Proprietà per 500/1000 bene personale
2. --- Omissis ---, nato a Ariano Irpino il --- Omissis -- cod. fisc. ,
--- OMISSIS ---, proprietà per 250/1000 bene personale
3. --- Omissis --- nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. ,
--- OMISSIS ---, proprietà per 250/1000 bene personale

5.22 Confini

L'unità immobiliare confina a Nord-Ovest con terrapieno sottostante Via Conca, a Nord-Est e a Sud-Est con la u.i. identificata con il sub.7, a Sud-Ovest con area libera pertinenziale in comune con altre u.i. sempre appartenenti allo stesso stabile. Inoltre, essendo ubicata al Piano Primo Seminterrato della costruzione, è sottoposta alla u.i. identificata con il sub. 9.

5.23 Descrizione del bene

L'immobile è sito in una zona rurale limitrofa al centro urbano, non lontano dalla Chiesa di S. Bartolomeo Apostolo e da Via S. Antonio, una delle arterie stradali più importanti della cittadina. La viabilità non è propriamente agevole perché Via Conca, per buona parte, è ancora una strada rurale nonostante l'espansione urbana della zona. Essa ha una doppia origine, si dirama sia da Via S. Antonio sia da Via dei Mille e, dopo aver attraversato un ambito propriamente cittadino, incrociando Via Fontana della Terra e Via Carducci, discende nella limitrofa valle in direzione Sud-Ovest, con un andamento piuttosto rettilineo fino a raggiungere alcuni fabbricati dislocati nel raggio di poche centinaia di metri e terminare in coincidenza dell'ultimo. Invero, quasi alla sua conclusione, si incrocia con la strada Vicinale Cupa del Fano che consente di raggiungere con maggiore rapidità l'ambito urbano in corrispondenza di Via Fano, sebbene al prezzo di una pendenza longitudinale davvero elevata che la rende quasi intransitabile nel periodo invernale. Nel tratto extraurbano Via Conca è comunque asfaltata e provvista di impianto di illuminazione pubblica e di rete fognaria anche se priva e di un impianto di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, la sezione stradale è ridotta e non è dotata di aree di parcheggio sebbene il traffico locale è scarso.

Le succitate Via S. Antonio e Via dei Mille consentono di collegare rapidamente l'ambito cittadino con i paesi limitrofi (Ariano Irpino e Casalbore).

Il fabbricato, dunque, appartiene alla zona rurale che dall'abitato cittadino si estende a Sud-Ovest di esso, nella valle naturale dominata dal centro storico. Per la sua prossimità all'ambito urbano, nel corso degli anni l'area ha perso parte delle caratteristiche salienti divenendo anche sede di immobili aventi caratteri più urbani che rurali. Tuttavia di per sé è sprovvista di servizi pubblici, servizi commerciali essenziali e verde pubblico che, invece, sono attestati sulle non lontane Via S. Antonio, Via Pappano e Corso V. Emanuele in cui trovano posto numerose attività commerciali, edifici di culto, istituti di credito e giardini pubblici.

Non si segnalano attività potenzialmente inquinanti né un anomalo livello di rumorosità tantomeno un contesto sociale difficile piuttosto che zone degradate.

Lo stabile è stato edificato a partire dall'anno 1999 come manufatto per la produzione, trasformazione e vendita di funghi. Non avendo del tutto completato le opere, nell'anno 2009, i proprietari chiedevano e ottenevano il permesso per una parziale trasformazione della destinazione d'uso, per il completamento delle parti non ultimate e della sistemazione esterna al cui esito è riconducibile il manufatto così come oggi si presenta. Nel frattempo non risultano essere stati eseguiti ulteriori lavori degni di nota.

Il fabbricato è del tipo casa isolata e si articola in n. 2 piani fuori terra e n. 2 piani seminterrati. Ospita n. 5 unità immobiliari, di cui n. 3 a destinazione residenziale, n. 1 laboratorio ed n. 1 autorimessa, oltre a aree di pertinenza e manufatti accessori dislocati al contorno. Gli alloggi sono ubicati al Piano Terra, al Piano Primo e al Piano

Primo Seminterrato, il laboratorio al Piano Primo Seminterrato e l'Autorimessa al Piano Secondo Seminterrato. Nella realtà nessuna delle unità immobiliari elencate è del tutto autonoma poiché tutte condividono le aree pertinenziali e gli accessori che completano il compendio.

I due alloggi ubicati fuori terra hanno accesso da uno spazio comune che si apre libero su Via Conca mentre quello ubicato al Piano Seminterrato spartisce con le altre due unità immobiliari (laboratorio e autorimessa) un'ampia porzione di area pertinenziale alla quale è possibile accedere sempre da Via Conca attraversando un grande cancello posizionato al limite occidentale del lotto, laddove l'andamento altimetrico del sito consente un raccordo più agevole.

Sotto il profilo morfologico, la costruzione è costituita da un corpo di fabbrica con sagoma marcatamente rettangolare per i due piani seminterrati. A livello del piano terra si rastrema sensibilmente originando un terrazzo a copertura dei livelli sottostanti e così prosegue per il piano primo dove è sormontato da una copertura a falde.

Questa è generata dalla intersezione ortogonale di due tetti a due falde con i colmi alla stessa quota la cui risultante geometrica diviene elemento formale caratterizzante l'intero fabbricato.

La sagoma rettangolare è assecondata dalla giacitura delle falde di maggiore dimensione ma l'intersezione ortogonale del secondo tetto, con le sue falde molto spioventi, oltre a consentire una maggiore altezza libera all'intradosso delle coperture diviene segno distintivo nella articolazione delle facciate dei lati più lunghi (Nord-Ovest e Sud-Est).

La dimensione percepita con l'avvicinamento all'immobile è limitata ai due piani fuori terra poiché il transito lungo Via Conca non permette di valutarne la reale grandezza essendo ubicata a monte dello stabile. L'aspetto manifesto è quello tipico di una villa realizzata in campagna con un piano terra che si apre su giardini e spazi aperti ben organizzati e delimitati da una recinzione verso la strada pubblica.

Sui lati prospicienti la valle, le aperture del piano terra si tramutano in finestre e un'ampia balconata a Sud-Est che, estesa per l'intero sviluppo della facciata, permette di sporgersi sulla sottostante area di pertinenza.

Al piano primo logge e ulteriori balconate ripropongono con altrettanta efficacia il tema del rapporto con l'esterno e con il panorama che sui versanti Sud-Est e Sud-Ovest assume particolare rilievo.

Oltre alle aree scoperte rappresentate da rampe, parcheggi, giardini e orto, il compendio è completato da un vano ad uso locale caldaia e deposito (ca. 27 mq, edificato alla quota del Piano Secondo Seminterrato in adiacenza al corpo principale, da una tettoia/forno (ca. 11 mq), come manufatto autonomo alla quota del Piano Primo Seminterrato in aderenza al muro di contenimento sul lato monte, e da una costruzione autonoma composta da piscina scoperta (ca. 40 mq), solarium, vani

tecniche sottostanti e gazebo, edificata fuori terra alla quota del Piano Secondo Seminterrato, a ridosso del confine di proprietà sul lato verso valle.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata fatta di pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai misti latero-cementizi a costituire gli orizzontamenti e le falde della copertura. Il locale caldaia con strutture verticali in muratura portante e copertura in lamiera grecata ordita su improbabili travi in acciaio. La tettoia/ forno come tetto a padiglione costituito da un manto di coppi dritti e rovesci su arcarecci puntoni e travi in legno poggianti su pilastri e setti in muratura portante di mattoni laterizi faccia vista al di sotto del quale, oltre allo spazio libero, sussiste un forno a legna anch'esso in muratura di mattoni faccia vista. La piscina, intesa come insieme di vasca, solarium e sottostanti vani tecnici, è realizzata in calcestruzzo con orizzontamenti costituiti da solai latero-cementizi.

Le pareti perimetrali del fabbricato sono costituite da tomagnature realizzate in laterizio e rivestite da intonaco civile tinteggiato. Le porte di ingresso sono in legno massello così come le finestre che sono completate da persiane apribili verso l'esterno anch'esse in legno.

Le facciate in massima parte sono rivestite con intonaco civile tinteggiato e arricchite da balaustre, davanzali cornici, lesene, angolari bugnati e decorazioni applicate. Lungo tutto il perimetro è presente anche un rivestimento continuo realizzato con lastre di pietra naturale che protegge il piede della parete. Rivestimento che invece si eleva per un intero piano di altezza in corrispondenza della parete esposta a Sud-Ovest del Piano Primo Interrato.

Analoga accuratezza è riscontrabile per gli sporti di balconi, cornicioni e aggetti delle falde che sono tutti costruiti con fronte modanato nonché per le ringhiere realizzate in ferro battuto. Anche le finiture delle parti comuni, siano esse pavimentazioni piuttosto che gazebo giardini o piscina, denotano una qualità materica altrettanto apprezzabile. Nonostante le caratteristiche dei materiali, l'accuratezza della posa in opera e l'equilibrio compositivo non si tratta comunque di un fabbricato avente un particolare pregio architettonico.

Altresì non risulta essere sottoposto a vincoli artistici o storici.

L'unità in esame ha affaccio su un solo lato, limitato a una porzione recondita dell'area comune che condivide con le altre porzioni dello stabile e, a ragione di ciò, non gode di alcuna veduta. Altresì la sostanziale mancanza di aperture verso l'esterno implica una scarsa luminosità degli ambienti interni e la necessità di utilizzare l'illuminazione artificiale a prescindere dall'orario.

Essa è collocata al Piano Primo Seminterrato rispetto a Via Conca, è disposta su unico livello, è destinata a laboratorio di arti e mestieri ed è composta come nel seguente:

- Ingresso, con accesso dalla limitrofa area scoperta comune;
- Ufficio;
- Laboratorio;

- Deposito;
- WC (esterno alla sagoma).

I vani sono definiti con partizioni murarie fisse sebbene non sempre fino al soffitto, hanno un'altezza netta di ca. mt 3,2 e soffitto in piano; fa eccezione il WC che è ricavato in un vano sottoscala e pertanto ha copertura inclinata.

A ragione della tipologia adottata, l'unità, a sviluppo longitudinale, è incastonata tra l'intercapedine che isola il muro di contenimento del terrapieno a monte e l'unità confinante per cui non ha affaccio tranne che per l'ingresso e per il WC.

L'ingresso funge anche da corridoio e contestualmente disimpegna il vano destinato a ufficio, quello a laboratorio e il deposito. Il WC non appartiene alla sagoma in quanto è ricavato al di sotto della scalinata che raccorda le aree pertinentziali, per cui è fruibile solo dall'esterno.

Nel complesso la distribuzione degli spazi interni non può ritenersi soddisfacente in quanto le carenze di affaccio, di luminosità, di ventilazione naturale e la disarticolazione del WC rendono inadeguata l'unità immobiliare alla destinazione d'uso assegnata ed esercitata.

Le pavimentazioni sono realizzate in gres in ogni ambiente e sono completate da battiscopa dedicato. Pareti e soffitti sono tutti rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiato. Nel WC le pareti sono parzialmente coperte con rivestimenti ceramici sino a un'altezza massima di ca. mt 2,0.

Le porte interne e quella di accesso al WC sono del tipo a battente a unica partita, sono realizzate con telaio in legno massello e specchiature in vetro per l'Ufficio e per il Laboratorio, in legno per il WC; la porta del Deposito, invece, è in lamiera di ferro, del tipo antincendio.

La porta di accesso all'unità è del tipo a battente a doppia partita ed è realizzata in legno massello con specchiature in vetro ed è priva di sistema di oscuramento.

L'unica finestra presente è quella del WC che è del tipo a battente ed è costituita da telaio e serramento in legno massello munito di vetrocamera ma privo di sistema di oscuramento.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e impianto idrico, sebbene l'approvvigionamento di acqua è derivato dalla unità immobiliare limitrofa (Sub.7), mentre è carente dell'impianto di riscaldamento.

Tenuto conto dello stato dei pavimenti, degli intonaci, dei rivestimenti, delle tinteggiature, degli infissi interni ed esterni e degli impianti e della loro funzionalità, il livello manutentivo complessivo è da considerarsi normale.

(ALLEGATO 3.09 – FOTOGRAFIE STATO DEI LUOGHI)

5.24 Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare risulta essere nella piena disponibilità della "--- Omissis ---", con sede legale in Via Roma 13 di Montecalvo Irpino (REA AV - 181194) giusto

“Contratto di Locazione a uso commerciale e promiscuo” in Montecalvo Irpino dell'11/02/13, registrato c/o Agenzia delle Entrate Dir. Prov. di Avellino Uff. Terr. di Ariano Irpino in data 11/10/13, e viene utilizzata come laboratorio elettrotecnico e deposito per le proprie attività. (ALLEGATO 3.10 – CONTRATTO DI LOCAZIONE)

5.25 Titoli di provenienza

- **atto di compravendita** a rogito Notar Luisa Romei in data 23/06/93, rep. n. 16744, trascritto ad Avellino il 22/07/93 al n. 8880 R.P. con cui i signori --- Omissis --- (nata a Montecalvo Irpino il giorno --- Omissis ---) e --- Omissis --- (nato a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---) vendevano in favore dei signori --- Omissis --- (nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---) e --- Omissis ---, in comunione legale dei beni, il suolo sul quale veniva realizzato il fabbricato di cui fanno parte le porzioni in oggetto, originariamente censito con le part.ile 935 di are 10.70 e 937 di are 1.23;

- **dichiarazione di successione** presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ariano Irpino il 10/05/12, ove trovasi identificata al n. 307, vol. 9990, trascritta ad Avellino il 06/09/12 al n. 12938 R.P., apertasi il 03/03/12 per il decesso del predetto --- Omissis ---, con cui l'asse ereditario, tra cui il bene in questione, veniva lasciato ai figli --- Omissis --- e --- Omissis ---.

5.26 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

L'unità immobiliare è gravata dalle seguenti iscrizioni:

A) Sentenza di fallimento n. 62/2019 R.F. della --- OMISSIS ---, e dei soci illimitatamente responsabili --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, depositata dal Tribunale di Benevento in data 29/10/18, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare in data 07/11/18 ai nn.17692 R.G. e 14564 R.P.

a favore:

della massa dei creditori fallimentari --- Omissis --- e soci --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---;

contro:

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 250/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.ile 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 e 1791 sub 9 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino;
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 250/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.ile

1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 e 1791 sub 9 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino;

4) --- Omissis --- nato a Montecalvo Irpino (AV) il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---
-- ...

B) Ipoteca giudiziale di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo (capitale 192.235,17, spese 7.764,83), iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare, in data 30/04/13 ai nn. 7433 R.G. e 426 R.P.

a favore:

di --- OMISSIS ---, con sede in Frigento (AV), c.f. --- Omissis ---,

contro

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/2000, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.Ile 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 del fg. 26 del Catasto fabbricati e part.Ile 180 e 181 del foglio 40 del Catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino;
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/2000, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.Ile 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 del fg. 26 del Catasto fabbricati e part.Ile 180 e 181 del foglio 40 del Catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino.

Trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

In merito ad "altri pesi o limitazioni d'uso" si ribadisce che l'accesso è possibile solo attraversando l'area scoperta pertinenziale di tutte unità immobiliari dell'immobile e che l'impianto di adduzione dell'acqua è derivato da quello della unità immobiliare limitrofa (Sub 7), il che **costituisce un vincolo per la gestione autonoma dell'unità in esame**.

5.27 Parti comuni e servitù

Parti comuni. L'origine, la tipologia insediativa del fabbricato e l'aggregazione delle cinque unità che lo compongono implicano la presenza di numerose pertinenze comuni. Esse sono costituite da ampie aree pavimentate, scale esterne, tettoia con forno a legna, piscina consolarium, gazebo e vano tecnico, centrale termica, giardini ed orto che attorniano la costruzione vera e propria ed occupano complessivamente una superficie di ca. 950 mq.

Servitù attive e passive: se e come esistenti e aventi ragione legale di esistere.

5.28 Indagine amministrativa

Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli

Alla data della presente, il Comune di Montecalvo Irpino è dotato di PRG (approvato con D.P.R.G. n. 1677 del 12/03/84) così come modificato con Variante al PRG (approvata con Decreto Regione Campania n. 14724 del 30/12/88) e di Regolamento edilizio (adottato con Delibera Consiliare del 24/03/78 n. 38 e trasmesso al Presidente della Giunta Reg. Campania con nota del 30/11/78 prot. 4857) nonché di PUC (adottato con Delibera di G.C. n. 80 del 2/05/18) e relativo Regolamento Urbanistico Edilizio ed. 2017.

Ai sensi della normativa in essere, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade in "Zona Agricola E3" della Variante al PRG (tav. 8 – Destinazioni d'uso) e "Zona ES – disalvaguardia periurbana" del PUC (tav. 21 DP Azzonamento Centro Urbano). Altresì lo stesso ricade all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23 e anche indicata come "Area a rischio elevato – R3" dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano-Volturno nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – PSAI, Carta degli scenari di rischio così come riportato anche dalla tav. "10 DS Rischio geomorfologico e inondazioni difesa" del medesimo PUC.

Conformità urbanistica ed edilizia

L'intero stabile è il risultato dei lavori di costruzione avviati nel 1999 e completati nel 2011.

La relativa documentazione risulta essere archiviata in parte nella "Pratica edilizia" n. 26/98 del Prot. Gen. del Comune di Montecalvo Irpino (AV) conseguente alla primigenia istanza di Concessione Edilizia, prodotta dal sig. --- Omissis --- nato ad Ariano Irpino il --- Omissis --- e in parte nella "Pratica edilizia" n. 24/09 del medesimo Prot. Gen. istruita a seguito della istanza di Permesso di Costruire resa per il completamento del fabbricato dai sig. --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, e --- Omissis ---, nata a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---, entrambi genitori di --- Omissis ---.

Dalla lettura della documentazione rinvenuta si evince che la costruzione dell'immobile è iniziata all'esito della Concessione Edilizia n. 10 del 15/03/99 e del successivo deposito del progetto strutturale presso gli uffici del Genio Civile di Ariano Irpino ai nn. A/11503 e A/4652 del 12/04/99.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato con una abitazione al Piano Primo (sottotetto), con locali di trasformazione, conservazione e vendita di funghi al Piano Terra e con fungaie ai due piani seminterrati, ma la costruzione avviata non è stata portata a termine a eccezione della parte strutturale per la quale risulta depositata il 6/10/00 la "Relazione a struttura ultimata" e il relativo "Certificato di collaudo".

I lavori sono poi ripresi nel 2009 a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 19 del 21/04/09 che assentiva il completamento dello stabile e della sistemazione esterna sebbene con rilevanti variazioni nelle destinazioni d'uso. In dettaglio le modificazioni chieste e legittimate consistevano nel trasformare in una ulteriore abitazione i locali del Piano Terra, in tavernetta (residenza) e laboratorio quelli del Piano Primo Seminterrato e in autorimessa e cantinola quelli del Piano Secondo Seminterrato. Nel 2011 i lavori sono stati ultimati e il fabbricato ha assunto l'aspetto e la consistenza oggi verificabile. (ALLEGATO 3.03 – DOCUMENTAZIONE EX UFFICIO TECNICO)

Nello stato di fatto accertato dallo scrivente, limitatamente alla unità immobiliare in esame non sono state riscontrate difformità degne di nota.

Tuttavia talune irregolarità riguardano gli accessori pertinenziali alle unità immobiliari costituenti il compendio. Nella fattispecie dall'esame della documentazione custodita presso il Genio Civile di Ariano Irpino non si evince il deposito del progetto strutturale per il locale caldaia né per la tettoia/forno né per l'edificio piscina e, benché possano definirsi opere minori, tale circostanza configura un "abusivismo sismico".

Dunque alcune parti del compendio in questione si presentano come edificate in violazione della normativa antisismica e, per quanto noto allo scrivente, non è in corso alcuna pratica di sanatoria che li riguarda.

All'esito delle considerazioni su esposte si ritiene che l'immobile riscontrato conservi comunque una sostanziale legittimità in quanto le non conformità segnalate **sono sanabili** perché riguardano la sola normativa antisismica non interessano i parametri urbanistici ed edilizi.

Per la loro regolarizzazione dovrà formalizzarsi una apposita denuncia in sanatoria presso il Genio Civile corredata della documentazione prescritta a firma di un tecnico professionista ed accompagnata dal versamento del contributo per istruttoria e conservazione nonché delle sanzioni del caso. Il tecnico avrà l'onere e la responsabilità di verificare l'edificato al cospetto della normativa antisismica vigente e, nel caso di non conformità, predisporre un progetto per l'adeguamento ad essa dei manufatti carenti.

Ne consegue che costo complessivo da sostenere per ricondurre l'immobile nell'alveo della legittimità non può essere valorizzato poiché esso dipende da innumerevoli fattori futuri del tutto sconosciuti allo scrivente e per nulla ipotizzabili.

Certificato di agibilità

Non è stata reperita la documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di agibilità.

Certificazione energetica

Non è stato reperito l'attestato di qualificazione energetica, ovvero, di certificazione energetica.

Conformità impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti.

Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1-bis, della Legge n. 52 del 27/02/85, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/10:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto il 05/07/11 (Prot. AV0165664), estratta in copia il 9/04/19;
- i dati della "consistenza" e "superficie catastale" nonché la "planimetria" sono rispondenti allo stato di fatto riscontrato in sito;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

(ALLEGATO 3.11 – PLANIMETRIA CATASTALE)

5.29 Consistenza commerciale

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla superficie commerciale calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del D.P.R. 23/03/98 n. 138 sulla base della planimetria catastale della singola unità immobiliare così come censita e di ulteriori misurazioni effettuate in sito necessarie per una maggiore precisione della stima.

Di seguito si riportano le superfici interne utili nette dei vani espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.U., le loro superfici lorde espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.L., le loro superfici omogeneizzate sempre in metri quadrati e indicate con il simbolo S.O., e l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la loro determinazione.

In calce è poi indicata la superficie commerciale totale in cifra tonda.

Tipologia ambiente	S.U.	S.L.	Coeff.	S.O.
Vani principali				
Ingresso	mq 16,2	mq 18,1	1,0	mq 18,1
Ufficio	mq 9,5	mq 11,4	1,0	mq 11,4
Laboratorio	mq 13,0	mq 13,7	1,0	mq 13,7
Deposito	mq 38,4	mq 39,8	1,0	mq 39,8
Subtotale Vani principali	mq 77,1	mq 83,0		mq 83,0
Pert. esclusive acc. indirette				
WC*	mq 3,4	mq 5,5	0,25	mq 1,4
Subtotale Pert. acc. esclusive ind.	mq 3,4	mq 5,5		mq 1,4
Pertinenze comuni	Quota	S.L. tot.	S.L. Quota	
Areescoperte (giardinie sup. pavimentate)	20%	mq 786,0	mq 157,2	0,1 mq 15,7
Tettoia con forno	20%	mq 12,0	mq 2,4	0,25 mq 0,6

Piscina con gazebo	20%	mq 125,0	mq 125,0	0,25	mq 31,3
Centrale termica	20%	mq 27,0	mq 27,0	0,25	mq 6,7
Subtotale Pert. comuni		mq 65,0	mq 65,0		mq 54,3

*Superfici calcolate per la parte con altezza maggiore di mt 1,5

Dalla somma delle superfici omogeneizzate deriva la superficie commerciale:

S.C. = mq 83,0 + mq 1,4 + mq 54,3 = mq 138,7

che espressa in cifra tonda è pari a **mq 139**.

5.30 Stima

Appetibilità. Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio moderatamente negativo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, di certo rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi:

- Caratteristiche del mercato attuale.* La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni simili è alquanto statica con volumi e prezzi sostanzialmente fermi da anni e aspettative non positive.
- Caratteristiche estrinseche.* Parte periferica del centro abitato, ben collegata con il centro cittadino dal quale dista ca. 700 mt, con accessibilità al trasporto, ai servizi pubblici e ai servizi commerciali di base a distanza di ca. 300 mt. In presenza di un contesto sociale positivo e bassa densità edilizia. Zona scevra di degrado e di attività potenzialmente inquinanti.
- Caratteristiche intrinseche.* Fabbricato ad uso residenziale con parti comuni. Unità immobiliare ad uso produttivo ubicata a Piano Primo Seminterrato, con accesso indipendente, con prospicienza normale, panoramicità e luminosità scadenti.
- Caratteristiche tecnologiche.* Materiali e magisteri nella media così come il livello manutentivo. Da segnalare che parte degli impianti non è autonoma.
- Caratteristiche produttive.* Immobile inserito nella massa fallimentare per quota indivisa, allo stato legittimamente detenuto da --- Omissis ---.

Valutazione. Come precisato in premessa (metodi di stima), il più probabile valore di mercato è stato determinato utilizzando il "metodo di stima per punti di merito" nella sua variante moltiplicativa.

Per definire con buona approssimazione un immobile di prezzo noto affine a quello oggetto di stima preliminarmente si è proceduto a una analisi del mercato con una metodologia articolata in due fasi:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e a quelle indirette;
- Fase B - riconciliazione dei valori tramite l'analisi critica delle informazioni ottenute.

Fase A. Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso un'indagine compiuta presso agenti immobiliari accreditati localmente sebbene residenti nella vicina cittadina di Ariano Irpino poiché in Montecalvo Irpino non è stata riscontrata alcuna Agenzia. Gli operatori interpellati sono:

1. Real House Immobiliare srls. Piazza Plebiscito 15, Ariano Irpino;
2. Domus Immobiliare. Via D'Afflitto 6, Ariano Irpino;
3. Legher Immobiliare sas. Via Riscatto 1, Ariano Irpino.

In tutti i casi è stato descritto un mercato immobiliare pressoché fermo, concorde con quanto riportato dagli Istituti di ricerca e centri studi specializzati.

Alla richiesta specifica dell'esistenza sul mercato immobiliare di Montecalvo Irpino di un laboratorio affine a quello oggetto di stima, tutti hanno dichiarato di non avere in portafoglio alcun bene simile, ma in due hanno fornito le quotazioni indicative riportate nel seguito, sebbene non suffragate da alcuna documentazione né analisi strutturata:

#	Agenzia Immobiliare	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	Domus Immobiliare	min 300 €/mq	max 420 €/mq
2	Legher Immobiliare sas	min 300 €/mq	max 400 €/mq

Preso atto del risultato ottenuto e non reputandolo esaustivo si è deciso di estendere l'indagine diretta ricorrendo alle offerte di vendita presenti nei siti web delle agenzie immobiliari di livello nazionale (Tecnocasa, Gabetti, Immobiliare, Tempocasa, Toscano) ma non è stato ottenuto alcun dato per immobili comparabili a quello in esame.

Successivamente si è passati all'esame degli studi elaborati da società (Nomisma, Scenari immobiliari, etc.) e periodici specializzati (Consulente immobiliare) delle banche dati di natura commerciale (Fiaip) ma il risultato è sempre stato nullo o scarsamente indicativo a causa della irrilevanza di una cittadina come Montecalvo Irpino nel panorama immobiliare nazionale.

Infine è stata eseguita una ricerca nelle banche dati disponibili on line che hanno fornito le quotazioni riportate nel seguito:

#	Sito web	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	www.immobiliare.it (valutazione immobile)	min 330 €/mq	max 400 €/mq
2	www.borsinoimmobiliare.it	min 386 €/mq	max 456 €/mq

Ritenendo il tutto ancora poco significativo si è scelto di attingere anche alla banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) poiché i valori contenuti in essa sono basati su una considerevole mole di dati sono comunque frutto di una elaborazione scientifica finalizzata tra l'altro alla definizione di valori per beni in condizione di ordinarietà e in uno stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Dunque con riferimento al semestre 2-2018, dalla consultazione dell'OMI si ottiene

- Comune di: Montecalvo Irpino – Via Conca, snc
- Immobile in Fascia/Zona: Periferica / Parte periferica del centro abitato
- Codice di zona: D1
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Tipologia: Laboratori
- Stato conservativo: Normale
- Valori di mercato: min €/mq 330, max €/mq 400

Fase B. I valori delle quotazioni riferiti dalle Agenzie immobiliari (fonti dirette) operanti nel contesto dell'immobile in esame, come si può osservare dalla relativa tabella, sono sovrapponibili in un intervallo compreso tra €/mq 300 e €/mq 400 con i valori medi che definiscono un intervallo compreso tra €/mq 350 ed €/mq 360.

Anche i valori delle quotazioni desunti dalle banche dati commerciali (fonti indirette) pur non essendo tra loro coincidenti delimitano un intervallo alquanto ristretto; forse a causa di una delimitazione della zona interessata meno precisa, però l'ambito dei loro valori medi è collocato più in alto rispetto a quello desumibile dalle fonti dirette (€/mq 365 - €/mq 436 vs €/mq 350 ed €/mq 360).

L'OMI, invece, indica un prezzo al mq riferito alla superficie lorda per immobili in condizioni normali che oscilla tra un min. di 330€/mq e un max di 400€/mq con un valore medio calcolabile in 365€/mq.

Si osserva che il valore medio ricavabile dall'OMI (€/mq 365) pressappoco coincide con il limite superiore dell'intervallo dei valori medi tratti dalle fonti dirette (€/mq 360) e con il limite inferiore di quelli omologhi delle banche dati commerciali (€/mq 365). I dati dell'Osservatorio, però, sono elaborati principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula dove, con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita, nella quasi totalità dei casi è espresso il valore reale dell'immobile scambiato.

Nella particolare condizione attuale di mercato, preso atto del numero e della scarsa qualità dei dati a disposizione, si ritiene che per la stima dell'immobile in esame può prendersi a riferimento proprio l'intervallo dei valori espresso dall'OMI perché ritenuto più esaustivo degli altri e peraltro suffragato dalle informazioni ricevute dalle fonti dirette.

Ai fini della stima si assume il valore medio unitario

$$V_{medio} = (V_{min} + V_{max}) / 2 = \text{€/mq } (330 + 400) / 2 = \text{€/mq } 365$$

A questo punto, con riferimento alle caratteristiche posizionali estrinseche, a quelle posizionali intrinseche a quelle tecnologiche e a quelle produttive esplicitate nel corpo

della relazione, si stimano i coefficienti che rapportano le caratteristiche dell'immobile in esame a quelle medie e si assume:

- per le caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1,01$
- per quelle posizionali intrinseche $K_{pi} = 0,97$
- per quelle tecnologiche $K_t = 0,99$
- per quelle produttive $K_p = 0,99$

ne consegue $K_i = K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_p = 1,01 \times 0,97 \times 0,99 \times 0,99 = 0,96$

e un probabile valore di mercato unitario pari a:

$$V_m = V_{medio} \times K_i = \text{€}/\text{mq } 365 \times 0,96 = \text{€}/\text{mq } 350$$

Per ottenere il probabile valore commerciale dell'immobile si moltiplica il probabile Valore di mercato unitario per la Superficie commerciale, di cui al punto "Consistenza commerciale" della relazione, e si ottiene:

$$V_i = V_m \times S.C. = \text{€}/\text{mq } 350 \times \text{mq } 139 = \text{€ } 48.500$$

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si attribuisce all'immobile il più probabile valore di mercato di € 48.500 (euro quarantottomilacinquecento).

Ne deriva che per la quota indivisa di 500/1000 (2 x 250/1000) il valore utile della Parte C del Lotto 3 è pari a:

$$V = V_{inetta} \times 500/1000 = \text{€ } 48.500 \times 500/1000 = \text{€ } \mathbf{24.250 \text{ (euro ventiquattromila- duecentocinquanta)}}$$

Al contempo si ribadisce che per la regolarizzazione al cospetto della normativa antisismica dei manufatti accessori pertinenti a tutte le unità immobiliari costituenti il compendio dovrà spendersi una cifra non valutabile al momento per la presenza di incognite irrisolvibili in via predittiva.

D) Quota indivisa di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca a uso residenziale, con superficie commerciale di mq 231

5.31 Ubicazione e Identificazione catastale

L'immobile è ubicato nel Comune di Montecalvo Irpino (AV), alla Via Conca snc. È collocato al Piano Primo Seminterrato ed è porzione di un fabbricato urbano bifamiliare di maggiori dimensioni le cui parti restanti sono comunque comprese nella procedura fallimentare in essere per cui sono definite ai LOTTI 5, 6, 7 e 9 della presente.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio risulta così identificato (ALLEGATO 3.12 – VISURA CATASTALE):

Comune di Montecalvo Irpino (AV),
foglio 26, part.lla 1791, sub. 7,
cat. A/2, cl. 1, cons. 6 vani, piano S1, Rendita Catastale € 449,32
indirizzo: Via Conca snc

beni intestati a:

1. --- Omissis ---, nata a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, Proprietà per 500/1000 bene personale
2. --- Omissis ---, nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 250/1000 bene personale
3. --- Omissis --- nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 250/1000 bene personale

5.32 Confini

L'unità immobiliare confina a Nord-Ovest con la u.i. identificata con il sub.6 e con il terrapieno sottostante Via Conca, a Nord-Est con terreni di altrui proprietà (fg.26, part. 936), a Sud-Est e a Sud-Ovest con area libera pertinenziale in comune con altre u.i. sempre appartenenti allo stesso stabile. Inoltre, essendo ubicata al Piano Primo Seminterrato della costruzione, è sottoposta alla u.i. identificata con il sub. 9 e si sovrappone alla u.i. identificata con il sub. 8.

124

5.33 Descrizione del bene

L'immobile è sito in una zona rurale limitrofa al centro urbano, non lontano dalla Chiesa di S. Bartolomeo Apostolo e da Via S. Antonio, una delle arterie stradali più importanti della cittadina. La viabilità non è propriamente agevole perché Via Conca, per buona parte, è ancora una strada rurale nonostante l'espansione urbana della zona. Essa ha una doppia origine, si dirama sia da Via S. Antonio sia da Via dei Mille e, dopo aver attraversato un ambito propriamente cittadino, incrociando Via Fontana della Terra e Via Carducci, discende nella limitrofa valle in direzione Sud-Ovest, con un andamento piuttosto rettilineo fino a raggiungere alcuni fabbricati dislocati nel raggio di poche centinaia di metri e terminare in coincidenza dell'ultimo. Invero, quasi alla sua conclusione, si incrocia con la strada Vicinale Cupa del Fano che consente di raggiungere con maggiore rapidità l'ambito urbano in corrispondenza di Via Fano, sebbene al prezzo di una pendenza longitudinale davvero elevata che la rende quasi intransitabile nel periodo invernale. Nel tratto extraurbano Via Conca è comunque asfaltata e provvista di impianto di illuminazione pubblica e di rete fognaria anche se priva e di un impianto di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, la sezione stradale è ridotta e non è dotata di aree di parcheggio sebbene il traffico locale è scarso.

Le succitate Via S. Antonio e Via dei Mille consentono di collegare rapidamente l'ambito cittadino con i paesi limitrofi (Ariano Irpino e Casalbore).

Il fabbricato, dunque, appartiene alla zona rurale che dall'abitato cittadino si estende a Sud-Ovest di esso, nella valle naturale dominata dal centro storico. Per la sua prossimità all'ambito urbano, nel corso degli anni l'area ha perso parte delle caratteristiche salienti divenendo anche sede di immobili aventi caratteri più urbani che rurali. Tuttavia di per sé è sprovvista di servizi pubblici, servizi commerciali essenziali e verde pubblico che, invece, sono attestati sulle non lontane Via S. Antonio, Via Pappano e Corso V. Emanuele in cui trovano posto numerose attività commerciali, edifici di culto, istituti di credito e giardini pubblici.

Non si segnalano attività potenzialmente inquinanti né un anomalo livello di rumorosità tantomeno un contesto sociale difficile piuttosto che zone degradate.

Lo stabile è stato edificato a partire dall'anno 1999 come manufatto per la produzione, trasformazione e vendita di funghi. Non avendo del tutto completato le opere, nell'anno 2009, i proprietari chiedevano e ottenevano il permesso per una parziale trasformazione della destinazione d'uso, per il completamento delle parti non ultimate e della sistemazione esterna al cui esito è riconducibile il manufatto così come oggi si presenta. Nel frattempo non risultano essere stati eseguiti ulteriori lavori degni di nota.

Il fabbricato è del tipo casa isolata e si articola in n. 2 piani fuori terra e n. 2 piani seminterrati. Ospita n. 5 unità immobiliari, di cui n. 3 a destinazione residenziale, n. 1 laboratorio ed n. 1 autorimessa, oltre a aree di pertinenza e manufatti accessori dislocati al contorno. Gli alloggi sono ubicati al Piano Terra, al Piano Primo e al Piano Primo Seminterrato, il laboratorio al Piano Primo Seminterrato e l'Autorimessa al Piano Secondo Seminterrato. Nella realtà nessuna delle unità immobiliari elencate è del tutto autonoma poiché tutte condividono le aree pertinenziali e gli accessori che completano il compendio.

I due alloggi ubicati fuori terra hanno accesso da uno spazio comune che si apre libero su Via Conca mentre quello ubicato al Piano Seminterrato spartisce con le altre due unità immobiliari (laboratorio e autorimessa) un'ampia porzione di area pertinenziale alla quale è possibile accedere sempre da Via Conca attraversando un grande cancello posizionato al limite occidentale del lotto, laddove l'andamento altimetrico del sito consente un raccordo più agevole.

Sotto il profilo morfologico, la costruzione è costituita da un corpo di fabbrica con sagoma marcatamente rettangolare per i due piani seminterrati. A livello del piano terra si rastrema sensibilmente originando un terrazzo a copertura dei livelli sottostanti e così prosegue per il piano primo dove è sormontato da una copertura a falde.

Questa è generata dalla intersezione ortogonale di due tetti a due falde con i colmi alla stessa quota la cui risultante geometrica diviene elemento formale caratterizzante l'intero fabbricato.

La sagoma rettangolare è assecondata dalla giacitura delle falde di maggiore dimensione ma l'intersezione ortogonale del secondo tetto, con le sue falde molto spioventi, oltre a consentire una maggiore altezza libera all'intradosso delle coperture diviene segno distintivo nella articolazione delle facciate dei lati più lunghi (Nord-Ovest e Sud-Est).

La dimensione percepita con l'avvicinamento all'immobile è limitata ai due piani fuori terra poiché il transito lungo Via Conca non permette di valutarne la reale grandezza essendo ubicata a monte dello stabile. L'aspetto manifesto è quello tipico di una villa realizzata in campagna con un piano terra che si apre su giardini e spazi aperti ben organizzati e delimitati da una recinzione verso la strada pubblica.

Sui lati prospicienti la valle, le aperture del piano terra si tramutano in finestre e un'ampia balconata a Sud-Est che, estesa per l'intero sviluppo della facciata, permette di sporgersi sulla sottostante area di pertinenza.

Al piano primo logge e ulteriori balconate ripropongono con altrettanta efficacia il tema del rapporto con l'esterno e con il panorama che sui versanti Sud-Est e Sud-Ovest assume particolare rilievo.

Oltre alle aree scoperte rappresentate da rampe, parcheggi, giardini e orto, il compendio è completato da un vano ad uso locale caldaia e deposito (ca. 27 mq, edificato alla quota del Piano Secondo Seminterrato in adiacenza al corpo principale, da una tettoia/forno (ca. 11 mq), come manufatto autonomo alla quota del Piano Primo Seminterrato in aderenza al muro di contenimento sul lato monte, e da una costruzione autonoma composta da piscina scoperta (ca. 40 mq), solarium, vani tecnici sottostanti e gazebo, edificata fuori terra alla quota del Piano Secondo Seminterrato, a ridosso del confine di proprietà sul lato verso valle.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata fatta di pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai misti latero-cementizi a costituire gli orizzontamenti e le falde della copertura. Il locale caldaia con strutture verticali in muratura portante e copertura in lamiera grecata ordita su improbabili travi in acciaio. La tettoia/ forno come tetto a padiglione costituito da un manto di coppi dritti e rovesci su arcarecci puntoni e travi in legno poggianti su pilastri e setti in muratura portante di mattoni laterizi faccia vista al di sotto del quale, oltre allo spazio libero, sussiste un forno a legna anch'esso in muratura di mattoni faccia vista. La piscina, intesa come insieme di vasca, solarium e sottostanti vani tecnici, è realizzata in calcestruzzo con orizzontamenti costituiti da solai latero-cementizi.

Le pareti perimetrali del fabbricato sono costituite da tompagnature realizzate in laterizio e rivestite da intonaco civile tinteggiato. Le porte di ingresso sono in legno massello così come le finestre che sono completate da persiane apribili verso l'esterno anch'esse in legno.

Le facciate in massima parte sono rivestite con intonaco civile tinteggiato e arricchite da balaustre, davanzali cornici, lesene, angolari bugnati e decorazioni applicate.

Lungo tutto il perimetro è presente anche un rivestimento continuo realizzato con lastre di pietra naturale che protegge il piede della parete. Rivestimento che invece si eleva per un intero piano di altezza in corrispondenza della parete esposta a Sud-Ovest del Piano Primo Interrato.

Analoga accuratezza è riscontrabile per gli sporti di balconi, cornicioni e aggetti delle falde che sono tutti costruiti con fronte modanato nonché per le ringhiere realizzate in ferro battuto. Anche le finiture delle parti comuni, siano esse pavimentazioni piuttosto che gazebo giardini o piscina, denotano una qualità materica altrettanto apprezzabile. Nonostante le caratteristiche dei materiali, l'accuratezza della posa in opera e l'equilibrio compositivo non si tratta comunque di un fabbricato avente un particolare pregio architettonico.

Altresì non risulta essere sottoposto a vincoli artistici o storici.

L'unità immobiliare in esame è collocata al Piano Primo Seminterrato rispetto a Via Conca, è disposta su unico livello con i vani principali allineati longitudinalmente che prospettano sull'ambiente naturale circostante e sulle aree scoperte di pertinenza del fabbricato e ha una destinazione d'uso residenziale.

Affaccio e panoramicità possono definirsi di livello normale perché l'ubicazione altimetrica dell'immobile non consente l'ampia veduta naturalistica propria dei piani più alti del fabbricato.

La luminosità dei vani può definirsi media in quanto ognuno di essi trae beneficio dall'orientamento dell'immobile sebbene non sempre dalla adeguata dimensione degli infissi esterni che risultano essere sottostimati nel vano Ingresso / Cucina-Soggiorno-Pranzo per il quale è necessario il supporto della illuminazione artificiale durante le ore diurne almeno nella zona centrale.

È composta come nel seguito:

- Ingresso / Cucina-Soggiorno-Pranzo, con accesso dalla limitrofa area scoperta comune;
- Salotto;
- Disimpegno;
- Letto;
- Guardaroba;
- Bagno;
- Cantina.

Vani principali e accessori sono definiti con partizioni murarie fisse e hanno soffitti in piano con un'altezza netta di ca. mt3,2.

L'alloggio in questione è sviluppato soprattutto in linea con affacci lungo i lati del fabbricato esposti a Sud-Est e a Nord-Est. La articolazione degli spazi è basata principalmente su ambienti giorno passanti e un corridoio di modeste dimensioni che distribuisce solo camera da letto, bagno e cantina. La distribuzione adottata non è ottimale per una tipologia residenziale stanziale poiché si palesa un notevole squilibrio

a vantaggio degli ambienti diurni che occupano oltre i 2/3 dell'alloggio, per la presenza di un solo Bagno e per l'accesso senza mediazione alla cantina che avviene direttamente dal corridoio fronteggiante la Camera da letto. Inoltre non vi è rapporto diretto con l'esterno se non attraverso la porta di ingresso essendo tutti gli ambienti dotati solo di finestre.

Nel complesso la distribuzione degli spazi interni può essere definita al di sotto della media.

In ogni ambiente le pavimentazioni e i battiscopa sono realizzati in gres ceramico che nel formato e nell'aspetto imitano le tradizionali pavimentazioni rurali in cotto.

Pareti e soffitti principalmente sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiato sebbene integrati con elementi posticci orientati alla ricerca di un aspetto formale volutamente rustico. Tutti i soffitti dell'alloggio sono integrati da travi in legno a vista riportate che nel colore e nella disposizione imitano un impalcato strutturale. Circa la metà delle pareti dell'ampio vano Ingresso-Cucina-Soggiorno-Pranzo presenta un rivestimento di mattoni pieni a faccia vista che termina con un focolare d'angolo, anch'esso in mattoni, e trova contrappunto nella articolazione della zona cucina che ripropone sul lato opposto un'analogia tessitura muraria a faccia vista per gli arredi fissi.

Disimpegno, Camera da letto e Bagno hanno, invece, pareti rifinite a stucco spatolato benché il bagno presenti anche un rivestimento ceramico dell'altezza di ca. 120 cm. Nella zona della cucina il rivestimento è limitato a una fascia dell'altezza di ca. 70 cm disposta al di sopra del piano di lavoro che si estende parimenti alla sua lunghezza.

Le porte interne sono del tipo a battente a unica partita, sono realizzate con telaio in legno massello e specchiature chiuse da pannelli sempre in legno massello.

Gli infissi esterni e i serramenti sono realizzati in legno massello e muniti di vetrocamera; il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno massello, apribili verso l'esterno e munite di lamelle orientabili per parzializzare l'ingresso della luce diurna. In aggiunta si segnala l'esistenza di un focolare all'interno dell'ampio locale Ingresso-Soggiorno-Pranzo-Cucina.

Tenuto conto dei materiali e dei magisteri impiegati il livello medio delle finiture può dirsi signorile.

L'unità immobiliare è dotata di impianti autonomi. Nella fattispecie di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di scarico, impianto telefonico e impianto TV, ma non di impianto di riscaldamento né gas; per i fornelli della cucina è utilizzata una bombola di gas del tipo intercambiabile. Nel complesso la dotazione di impianti, però, può essere definita carente e inadeguata alla funzione residenziale proprio a causa della mancanza dell'impianto di riscaldamento.

Tenuto conto dello stato dei pavimenti, degli intonaci, dei rivestimenti, delle tinteggiature, degli infissi interni ed esterni, degli impianti e della loro funzionalità, il livello manutentivo complessivo è da considerarsi ottimo.

(ALLEGATO 3.13 – FOTOGRAFIE STATO DEI LUOGHI)

5.34 Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare risulta essere in uso promiscuo tra la sig.ra --- Omissis --- (propr. per 500/1000) e la “--- Omissis ---”, con sede legale in Via Roma 13 di Montecalvo Irpino (REA AV - 181194) giusto “Contratto di Locazione a uso commerciale e promiscuo” in Montecalvo Irpino dell' 11/02/13, registrato c/o Agenzia delle Entrate Dir. Prov. di Avellino Uff. Terr. di Ariano Irpino in data 11/10/13, con il quale i locatori --- Omissis --- e --- Omissis --- (ognuno propr. per 250/1000) concedono i loro diritti. (ALLEGATO 3.10 –CONTRATTO DI LOCAZIONE)

5.35 Titoli di provenienza

- **atto di compravendita** a rogito Notar Luisa Romei in data 23/06/93, rep. n. 16744, trascritto ad Avellino il 22/07/93 al n. 8880 R.P. con cui i signori --- Omissis --- (nata a Montecalvo Irpino il giorno --- Omissis ---) e --- Omissis --- (nato a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---) vendevano in favore dei signori --- Omissis --- (nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---) e --- Omissis ---, in comunione legale dei beni, il suolo sul quale veniva realizzato il fabbricato di cui fanno parte le porzioni in oggetto, originariamente censito con le part.ile 935 di are 10.70 e 937 di are 1.23;

- **dichiarazione di successione** presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ariano Irpino il 10/05/12, ove trovasi identificata al n. 307, vol. 9990, trascritta ad Avellino il 06/09/12 al n. 12938 R.P., apertasi il 03/03/12 per il decesso del predetto --- Omissis ---, con cui l'asse ereditario, tra cui il bene in questione, veniva lasciato ai figli --- Omissis --- e --- Omissis ---.

129

5.36 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

L'unità immobiliare è gravata dalle seguenti iscrizioni:

A) Sentenza di fallimento n. 62/2019 R.F. della --- OMISSIS ---, e dei soci illimitatamente responsabili --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, depositata dal Tribunale di Benevento in data 29/10/18, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare in data 07/11/18 ai nn.17692 R.G. e 14564 R.P.

a favore:

della massa dei creditori fallimentari --- Omissis --- e soci --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---;

contro:

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 250/1000, in regime di

separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.ile 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 e 1791 sub 9 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino;

- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 250/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.ile 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 e 1791 sub 9 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino;
- 4) --- Omissis --- nato a Montecalvo Irpino (AV) il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---
-- ...

B) Ipoteca giudiziale di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo (capitale 192.235,17, spese 7.764,83), iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare, in data 30/04/13 ai nn. 7433 R.G. e 426 R.P.

a favore:

di --- OMISSIS ---, con sede in Frigento (AV), c.f. --- Omissis ---,

contro

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/2000, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.ile 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 del fg. 26 del Catasto fabbricati e part.ile 180 e 181 del foglio 40 del Catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino;
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/2000, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.ile 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 del fg. 26 del Catasto fabbricati e part.ile 180 e 181 del foglio 40 del Catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino.

Trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

In merito ad "altri pesi o limitazioni d'uso" è il caso di ribadire che dal proprio impianto idrico è derivata l'adduzione per l'omologo impianto della unità limitrofa identificata con il Sub 6, il che **costituisce un vincolo per la gestione autonoma dell'unità in esame.**

5.37 Parti comuni e servitù

Parti comuni. L'origine, la tipologia insediativa del fabbricato e l'aggregazione delle cinque unità che lo compongono implicano la presenza di numerose pertinenze comuni. Esse sono costituite da ampie aree pavimentate, scale esterne, tettoia con

forno a legna, piscina con solarium, gazebo e vano tecnico, centrale termica, giardini ed orto che attorniano la costruzione vera e propria ed occupano complessivamente una superficie di ca. 950 mq.

Servitù attive e passive: se e come esistenti e aventi ragione legale di esistere.

5.38 Indagine amministrativa

Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli

Alla data della presente, il Comune di Montecalvo Irpino è dotato di PRG (approvato con D.P.R.G. n. 1677 del 12/03/84) così come modificato con Variante al PRG (approvata con Decreto Regione Campania n. 14724 del 30/12/88) e di Regolamento edilizio (adottato con Delibera Consiliare del 24/03/78 n. 38 e trasmesso al Presidente della Giunta Reg. Campania con nota del 30/11/78 prot. 4857) nonché di PUC (adottato con Delibera di G.C. n. 80 del 2/05/18) e relativo Regolamento Urbanistico Edilizio ed. 2017.

Ai sensi della normativa in essere, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade in "Zona Agricola E3" della Variante al PRG (tav. 8–Destinazioni d'uso) e "Zona ES–disalvaguardia periurbana" del PUC (tav. 21 DP Azzonamento Centro Urbano). Altresì lo stesso ricade all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23 e anche indicata come "Area a rischio elevato–R3" dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano-Volturno nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – PSAI, Carta degli scenari di rischio così come riportato anche dalla tav. "10 DS Rischio geomorfologico e inondazioni difesa" del medesimo PUC.

Conformità urbanistica ed edilizia

L'intero stabile è il risultato dei lavori di costruzione avviati nel 1999 e completati nel 2011.

La relativa documentazione risulta essere archiviata in parte nella "Pratica edilizia" n. 26/98 del Prot. Gen. del Comune di Montecalvo Irpino (AV) conseguente alla primigenia istanza di Concessione Edilizia, prodotta dal sig. --- Omissis --- nato ad Ariano Irpino il --- Omissis --- e in parte nella "Pratica edilizia" n. 24/09 del medesimo Prot. Gen. istruita a seguito della istanza di Permesso di Costruire resa per il completamento del fabbricato dai sig. --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, e --- Omissis ---, nata a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---, entrambi genitori di --- Omissis ---.

Dalla lettura della documentazione rinvenuta si evince che la costruzione dell'immobile è iniziata all'esito della Concessione Edilizia n. 10 del 15/03/99 e del successivo deposito del progetto strutturale presso gli uffici del Genio Civile di Ariano Irpino ai nn. A/11503 e A/4652 del 12/04/99.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato con una abitazione al Piano Primo (sottotetto), con locali di trasformazione, conservazione e vendita di funghi al Piano Terra e con fungaie ai due piani seminterrati, ma la costruzione avviata non è stata portata a termine a eccezione della parte strutturale per la quale risulta depositata il 6/10/00 la "Relazione a struttura ultimata" e il relativo "Certificato di collaudo".

I lavori sono poi ripresi nel 2009 a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 19 del 21/04/09 che assentiva il completamento dello stabile e della sistemazione esterna sebbene con rilevanti variazioni nelle destinazioni d'uso. In dettaglio le modificazioni chieste e legittimate consistevano nel trasformare in una ulteriore abitazione i locali del Piano Terra, in tavernetta (residenza) e laboratorio quelli del Piano Primo Seminterrato e in autorimessa e cantinola quelli del Piano Secondo Seminterrato.

Nel 2011 i lavori sono stati ultimati e il fabbricato ha assunto l'aspetto e la consistenza oggi verificabile. (ALLEGATO 3.03 – DOCUMENTAZIONE EX UFFICIO TECNICO)

Nello stato di fatto accertato dallo scrivente, limitatamente alla unità immobiliare in esame non sono state riscontrate difformità degne di nota.

Tuttavia talune irregolarità riguardano gli accessori pertinenziali alle unità immobiliari costituenti il compendio. Nella fattispecie dall'esame della documentazione custodita presso il Genio Civile di Ariano Irpino non si evince il deposito del progetto strutturale per il locale caldaia né per la tettoia/forno né per l'edificio piscina e, benché possano definirsi opere minori, tale circostanza configura un "abusivismo sismico".

132

Dunque alcune parti del compendio in questione si presentano come edificate in violazione della normativa antisismica e, per quanto noto allo scrivente, non è in corso alcuna pratica di sanatoria che li riguarda.

All'esito delle considerazioni suesposte si ritiene che l'immobile riscontrato conservi comunque una sostanziale legittimità in quanto le non conformità segnalate **sono sanabili** perché riguardano la sola normativa antisismica non interessano i parametri urbanistici ed edilizi.

Per la loro regolarizzazione dovrà formalizzarsi una apposita denuncia in sanatoria presso il Genio Civile corredata della documentazione prescritta a firma di un tecnico professionista ed accompagnata dal versamento del contributo per istruttoria e conservazione nonché delle sanzioni del caso. Il tecnico avrà l'onere e la responsabilità di verificare l'edificato al cospetto della normativa antisismica vigente e, nel caso di non conformità, predisporre un progetto per l'adeguamento ad essa dei manufatti carenti.

Ne consegue che costo complessivo da sostenere per ricondurre l'immobile nell'alveo della legittimità non può essere valorizzato poiché esso dipende da innumerevoli fattori futuri del tutto sconosciuti allo scrivente e per nulla ipotizzabili.

Certificato di abitabilità

Non è stata reperita la documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di abitabilità.

Certificazione energetica

Non è stato reperito l'attestato di qualificazione energetica, ovvero, di certificazione energetica.

Conformità impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti.

Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1-bis, della Legge n. 52 del 27/02/85, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/10:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto il 05/07/11 (Prot. AV0165664), estratta in copia il 9/04/19;
- i dati della "consistenza" e "superficie catastale" nonché la "planimetria" SONO RISPONDENTI allo stato di fatto riscontrato in sito;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

(ALLEGATO 3.14 – PLANIMETRIA CATASTALE)

5.39 Consistenza commerciale

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla superficie commerciale calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 sulla base della planimetria catastale della singola unità immobiliare così come censita e di ulteriori misurazioni effettuate in sito necessarie per una maggiore precisione della stima.

Di seguito si riportano le superfici interne utili nette dei vani espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.U., le loro superfici lorde espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.L., le loro superfici omogeneizzate sempre in metri quadrati e indicate con il simbolo S.O., e l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la loro determinazione.

In calce è poi indicata la superficie commerciale totale in cifra tonda.

Tipologia ambiente	S.U.	S.L.	Coeff.	S.O.
Vani principali e accessori diretti				
Ingresso-Cucina-Soggiorno-Pranzo	mq 73,8	mq 82,9	1,0	mq 82,9
Salotto	mq 24,6	mq 27,3	1,0	mq 27,3
Disimpegno	mq 6,3	mq 6,9	1,0	mq 6,9
Letto	mq 16,8	mq 19,0	1,0	mq 19,0

Guardaroba		mq 5,3	mq 8,5	1,0	mq 8,5
Bagno		mq 6,9	mq 8,2	1,0	mq 8,2
Subtotale Vani princ. e acc. diretti		mq 133,7	mq 152,8		mq 152,8
Pertinenze esclusive accessorie					
Cantina		mq 44,0	mq 46,7	0,5	mq 23,4
Subtotale pert. escl. accessorie		mq 44,0	mq 46,7		mq 23,4
Pertinenze comuni		Quota	S.L. tot.	S.L. Quota	
Aree scoperte (giardini e sup. pavimentate)	20%	mq 786,0	mq 157,2	0,1	mq 15,7
Tettoia con forno	20%	mq 12,0	mq 2,4	0,25	mq 0,6
Piscina con gazebo	20%	mq 125,0	mq 125,0	0,25	mq 31,3
Centrale termica	20%	mq 27,0	mq 27,0	0,25	mq 6,7
Subtotale Pert. comuni		mq 65,0	mq 65,0		mq 54,3

Dalla somma delle superfici omogeneizzate deriva la superficie commerciale:

S.C. = mq 152,8 + mq 23,4 + mq 54,3 = mq 230,5

che espressa in cifra tonda è pari a **mq 231**.

5.40 Stima

Appetibilità. Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio moderatamente negativo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, di certo rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi:

- Caratteristiche del mercato attuale.* La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni simili è alquanto statica con volumi e prezzi sostanzialmente fermi da anni e aspettative non positive.
- Caratteristiche estrinseche.* Parte periferica del centro abitato, ben collegata con il centro cittadino dal quale dista ca. 700 mt, con accessibilità al trasporto, ai servizi pubblici e ai servizi commerciali di base a distanza di ca. 300 mt. In presenza di un contesto sociale positivo e bassa densità edilizia. Zona scevra di degrado e di attività potenzialmente inquinanti.
- Caratteristiche intrinseche.* Fabbricato ad uso residenziale con parti comuni. Unità immobiliare ubicata a Piano Primo Seminterrato con accesso autonomo e qualità distributiva non ottimale. Prospicienza, panoramicità nella media e luminosità appena insufficiente.
- Caratteristiche tecnologiche.* Materiali e magisteri oltre la media così come il livello manutentivo. Da evidenziare l'assenza dell'impianto di riscaldamento.

e. *Caratteristiche produttive.* Immobile inserito nella massa fallimentare per quota indivisa, allo stato legittimamente detenuto dalla sig.ra --- Omissis ---, proprietaria, e dalla --- Omissis ---, conduttrice.

Valutazione. Come precisato in premessa (metodi di stima), il più probabile valore di mercato è stato determinato utilizzando il "metodo di stima per punti di merito" nella sua variante moltiplicativa.

Per definire con buona approssimazione un immobile di prezzo noto affine a quello oggetto di stima preliminarmente si è proceduto a una analisi del mercato con una metodologia articolata in due fasi:

1. Fase A - reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e a quelle indirette;
2. Fase B - riconciliazione dei valori tramite l'analisi critica delle informazioni ottenute.

Fase A. Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso un'indagine compiuta presso agenti immobiliari accreditati localmente sebbene residenti nella vicina cittadina di Ariano Irpino poiché in Montecalvo Irpino non è stata riscontrata alcuna Agenzia. Gli operatori interpellati sono:

1. Real House Immobiliare srls. Piazza Plebiscito 15, Ariano Irpino;
2. Domus Immobiliare. Via D'Afflitto 6, Ariano Irpino;
3. Legher Immobiliare sas. Via Riscatto 1, Ariano Irpino.

In tutti i casi è stato descritto un mercato immobiliare pressoché fermo, concorde con quanto riportato dagli Istituti di ricerca e centri studi specializzati.

Alla richiesta specifica dell'esistenza sul mercato immobiliare di Montecalvo Irpino di un alloggio affine a quello oggetto di stima, tutti hanno dichiarato di non avere in portafoglio alcun bene simile, ma hanno fornito le quotazioni indicative riportate nel seguito, sebbene non suffragate da alcuna documentazione né analisi strutturata:

#	Agenzia Immobiliare	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	Real House Immobiliare srls	min 450 €/mq	max 600 €/mq
2	Domus Immobiliare	min 500 €/mq	max 600 €/mq
3	Legher Immobiliare sas	min 450 €/mq	max 550 €/mq

Preso atto del risultato ottenuto e non reputandolo esaustivo si è deciso di estendere l'indagine diretta ricorrendo alle offerte di vendita presenti nei siti web delle agenzie immobiliari di livello nazionale (Tecnocasa, Gabetti, Immobiliare, Tempocasa, Toscano) ma non è stato ottenuto alcun dato per immobili comparabili a quello in esame.

Successivamente si è passati all'esame degli studi elaborati da società (Nomisma, Scenari immobiliari, etc.) e periodici specializzati (Consulente immobiliare) delle banche dati di natura commerciale (Fiaip) ma il risultato è sempre stato disomogeneo

e scarsamente indicativo a causa della irrilevanza di una cittadina come Montecalvo Irpino nel panorama immobiliare nazionale.

Infine è stata eseguita una ricerca nelle banche dati disponibili on line che hanno fornito le quotazioni riportate nel seguito:

#	Sito web	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	www.immobiliare.it (valutazione immobile)	min 475 €/mq	max 532 €/mq
2	www.borsinoimmobiliare.it	min 439 €/mq	max 488 €/mq

Ritenendo il tutto ancora poco significativo si è scelto di attingere anche alla banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) poiché i valori contenuti in essa sono basati su una considerevole mole di dati sono comunque frutto di una elaborazione scientifica finalizzata tra l'altro alla definizione di valori per beni in condizione di ordinarietà e in uno stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Dunque con riferimento al semestre 2-2018, dalla consultazione dell'OMI si ottiene

- Comune di: Montecalvo Irpino – Via Conca, snc
- Immobile in Fascia/Zona: Periferica / Parte periferica del centro abitato
- Codice di zona: D1
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Ottimo
- Valori di mercato: min €/mq 500, max €/mq 560

Fase B. I valori delle quotazioni riferiti dalle Agenzie immobiliari (fonti dirette) operanti nel contesto dell'immobile in esame, come si può osservare dalla relativa tabella, sono sovrapponibili in un intervallo compreso tra €/mq 500 e €/mq 550 con i valori medi che definiscono un intervallo compreso tra €/mq 500 ed €/mq 550.

Anche i valori delle quotazioni desunti dalle banche dati commerciali (fonti indirette) pur non essendo tra loro coincidenti delimitano un intervallo alquanto ristretto; forse a causa di una delimitazione della zona interessata meno precisa, però l'ambito dei loro valori medi è collocato più in basso rispetto a quello desumibile dalle fonti dirette (€/mq 464 - €/mq 503 vs €/mq 500 ed €/mq 550).

L'OMI, invece, indica un prezzo al mq riferito alla superficie lorda per immobili in condizioni normali che oscilla tra un min. di 500 €/mq e un max di 560 €/mq con un valore medio calcolabile in 530 €/mq.

Si osserva che l'intervallo dei valori medi definibile utilizzando dati reperiti sul campo comprende quello ricavabile dall'OMI. I dati dell'Osservatorio, però, sono elaborati principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula dove, con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita, nella quasi totalità dei casi è espresso il valore reale dell'immobile scambiato.

Nella particolare condizione attuale di mercato, preso atto del numero e della scarsa qualità dei dati a disposizione, si ritiene che per la stima dell'immobile in esame può prendersi a riferimento proprio l'intervallo dei valori espresso dall'OMI perché ritenuto più esaustivo degli altri e peraltro suffragato dalle informazioni ricevute dalle fonti dirette. Parimenti si reputano i dati forniti dalle banche dati commerciali non altrettanto precisi poiché per molti Comuni di piccole dimensioni i borsini immobiliari forniscono i prezzi di riferimento senza studi puntuali sull'andamento del mercato immobiliare locale e spesso con un riferimento a zone omogenee alquanto approssimative soprattutto se localizzare in aree non centrali.

Ai fini della stima si assume il valore medio unitario

$$V_{medio} = (V_{min} + V_{max}) / 2 = \text{€}/\text{mq} (500 + 560) / 2 = \text{€}/\text{mq} 530$$

A questo punto, con riferimento alle caratteristiche posizionali estrinseche, a quelle posizionali intrinseche a quelle tecnologiche e a quelle produttive esplicitate nel corpo della relazione, si stimano i coefficienti che rapportano le caratteristiche dell'immobile in esame a quelle medie e si assume:

- per le caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1,01$
- per quelle posizionali intrinseche $K_{pi} = 0,98$
- per quelle tecnologiche $K_t = 0,97$
- per quelle produttive $K_p = 0,99$

ne consegue $K_i = K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_p = 1,01 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,99 = 0,95$

e un probabile valore di mercato unitario pari a:

$$V_m = V_{medio} \times K_i = \text{€}/\text{mq} 530 \times 0,95 = \text{€}/\text{mq} 504$$

Per ottenere il probabile valore commerciale dell'immobile si moltiplica il probabile Valore di mercato unitario per la Superficie commerciale, di cui al punto "Consistenza commerciale" della relazione, e si ottiene:

$$V_i = V_m \times S.C. = \text{€}/\text{mq} 504 \times \text{mq} 231 = \text{€} 116.424$$

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si attribuisce all'immobile il più probabile valore di mercato di € 116.500 (euro centosedicimilacinquecento) in c.t..

Ne deriva che per la quota indivisa di 500/1000 (2 x 250/1000) il valore utile della Parte D del Lotto 3 è pari a:

$$V = V_{innetto} \times 500/1000 = \text{€} 116.500 \times 500/1000 = \text{€} 58.250 \text{ (euro cinquantottomila-
duecentocinquanta)}$$

Al contempo si ribadisce che per la regolarizzazione al cospetto della normativa antisismica dei manufatti accessori pertinenziali a tutte le unità immobiliari costituenti il compendio dovrà spendersi una cifra non valutabile al momento per la presenza di incognite irrisolvibili in via predittiva.

E) Quota indivisa di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca snc a uso autorimessa, con superficie commerciale di mq 204

5.41 Ubicazione e Identificazione catastale

L'immobile è ubicato nel Comune di Montecalvo Irpino (AV), alla Via Conca snc. È collocato al Piano Piano Secondo Seminterrato ed è porzione di un fabbricato urbano bifamiliare di maggiori dimensioni le cui parti restanti sono comunque comprese nella procedura fallimentare in essere per cui sono definite ai LOTTI 5, 6, 7 e 8 della presente.

Presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio risulta così identificato (ALLEGATO 3.15 – VISURA CATASTALE):

Comune di Montecalvo Irpino (AV),
foglio 26, part.lla 1791, sub. 8,
cat. C/6, cl.2, cons. 128mq, piano S2, Rendita Catastale €271,04
indirizzo: Via Conca snc

beni intestati a:

1. --- Omissis ---, nata a Montecalvo Irpino il --- Omissis --- cod. fisc. ---, --- OMISSIS ---, Proprietà per 500/1000 bene personale
2. --- Omissis ---, nato a Ariano Irpino il --- Omissis --- cod. fisc. ---, --- OMISSIS ---, proprietà per 250/1000 bene personale
3. --- Omissis --- nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. ---, --- OMISSIS ---, proprietà per 250/1000 bene personale

5.42 Confini

L'unità immobiliare confina a Nord-Ovest con terrapieno sottostante Via Conca, a Nord-Est con terreni di altrui proprietà (fg.26, part.936), a Sud-Est e a Sud-Ovest con area libera pertinenziale in comune con altre u.i. sempre appartenenti allo stesso stabile. Inoltre, essendo ubicata al Piano Secondo Seminterrato della costruzione, è sottoposto alla u.i. identificata con il sub.7.

5.43 Descrizione del bene

L'immobile è sito in una zona rurale limitrofa al centro urbano, non lontano dalla Chiesa di S. Bartolomeo Apostolo e da Via S. Antonio, una delle arterie stradali più importanti della cittadina. La viabilità non è propriamente agevole perché Via Conca, per buona parte, è ancora una strada rurale nonostante l'espansione urbana della

zona. Essa ha una doppia origine, si dirama sia da Via S. Antonio sia da Via dei Mille e, dopo aver attraversato un ambito propriamente cittadino, incrociando Via Fontana della Terra e Via Carducci, discende nella limitrofa valle in direzione Sud-Ovest, con un andamento piuttosto rettilineo fino a raggiungere alcuni fabbricati dislocati nel raggio di poche centinaia di metri e terminare in coincidenza dell'ultimo. Invero, quasi alla sua conclusione, si incrocia con la strada Vicinale Cupa del Fano che consente di raggiungere con maggiore rapidità l'ambito urbano in corrispondenza di Via Fano, sebbene al prezzo di una pendenza longitudinale davvero elevata che la rende quasi intransitabile nel periodo invernale. Nel tratto extraurbano Via Conca è comunque asfaltata e provvista di impianto di illuminazione pubblica e di rete fognaria anche se priva e di un impianto di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, la sezione stradale è ridotta e non è dotata di aree di parcheggio sebbene il traffico locale è scarso.

Le succitate Via S. Antonio e Via dei Mille consentono di collegare rapidamente l'ambito cittadino con i paesi limitrofi (Ariano Irpino e Casalbore).

Il fabbricato, dunque, appartiene alla zona rurale che dall'abitato cittadino si estende a Sud-Ovest di esso, nella valle naturale dominata dal centro storico. Per la sua prossimità all'ambito urbano, nel corso degli anni l'area ha perso parte delle caratteristiche salienti divenendo anche sede di immobili aventi caratteri più urbani che rurali. Tuttavia di per sé è sprovvista di servizi pubblici, servizi commerciali essenziali e verde pubblico che, invece, sono attestati sulle non lontane Via S. Antonio, Via Pappano e Corso V. Emanuele in cui trovano posto numerose attività commerciali, edifici di culto, istituti di credito e giardini pubblici.

Non si segnalano attività potenzialmente inquinanti né un anomalo livello di rumorosità tantomeno un contesto sociale difficile piuttosto che zone degradate.

Lo stabile è stato edificato a partire dall'anno 1999 come manufatto per la produzione, trasformazione e vendita di funghi. Non avendo del tutto completato le opere, nell'anno 2009, i proprietari chiedevano e ottenevano il permesso per una parziale trasformazione della destinazione d'uso, per il completamento delle parti non ultimate e della sistemazione esterna al cui esito è riconducibile il manufatto così come oggi si presenta. Nel frattempo non risultano essere stati eseguiti ulteriori lavori degni di nota.

Il fabbricato è del tipo casa isolata e si articola in n. 2 piani fuori terra e n. 2 piani seminterrati. Ospita n. 5 unità immobiliari, di cui n. 3 a destinazione residenziale, n. 1 laboratorio ed n. 1 autorimessa, oltre a aree di pertinenza e manufatti accessori dislocati al contorno. Gli alloggi sono ubicati al Piano Terra, al Piano Primo e al Piano Primo Seminterrato, il laboratorio al Piano Primo Seminterrato e l'Autorimessa al Piano Secondo Seminterrato. Nella realtà nessuna delle unità immobiliari elencate è del tutto autonoma poiché tutte condividono le aree pertinenziali e gli accessori che completano il compendio.

I due alloggi ubicati fuori terra hanno accesso da uno spazio comune che si apre libero su Via Conca mentre quello ubicato al Piano Seminterrato spartisce con le altre due unità immobiliari (laboratorio e autorimessa) un'ampia porzione di area pertinenziale alla quale è possibile accedere sempre da Via Conca attraversando un grande cancello posizionato al limite occidentale del lotto, laddove l'andamento altimetrico del sito consente un raccordo più agevole.

Sotto il profilo morfologico, la costruzione è costituita da un corpo di fabbrica con sagoma marcatamente rettangolare per i due piani seminterrati. A livello del piano terra si rastrema sensibilmente originando un terrazzo a copertura dei livelli sottostanti e così prosegue per il piano primo dove è sormontato da una copertura a falde.

Questa è generata dalla intersezione ortogonale di due tetti a due falde con i colmi alla stessa quota la cui risultante geometrica diviene elemento formale caratterizzante l'intero fabbricato.

La sagoma rettangolare è assecondata dalla giacitura delle falde di maggiore dimensione ma l'intersezione ortogonale del secondo tetto, con le sue falde molto spioventi, oltre a consentire una maggiore altezza libera all'intradosso delle coperture diviene segno distintivo nella articolazione delle facciate dei lati più lunghi (Nord-Ovest e Sud-Est).

La dimensione percepita con l'avvicinamento all'immobile è limitata ai due piani fuori terra poiché il transito lungo Via Conca non permette di valutarne la reale grandezza essendo ubicata a monte dello stabile. L'aspetto manifesto è quello tipico di una villa realizzata in campagna con un piano terra che si apre su giardini e spazi aperti ben organizzati e delimitati da una recinzione verso la strada pubblica.

Sui lati prospicienti la valle, le aperture del piano terra si tramutano in finestre e un'ampia balconata a Sud-Est che, estesa per l'intero sviluppo della facciata, permette di sporgersi sulla sottostante area di pertinenza.

Al piano primo logge e ulteriori balconate ripropongono con altrettanta efficacia il tema del rapporto con l'esterno e con il panorama che sui versanti Sud-Est e Sud-Ovest assume particolare rilievo.

Oltre alle aree scoperte rappresentate da rampe, parcheggi, giardini e orto, il compendio è completato da un vano ad uso locale caldaia e deposito (ca. 27 mq, edificato alla quota del Piano Secondo Seminterrato in adiacenza al corpo principale, da una tettoia/forno (ca. 11 mq), come manufatto autonomo alla quota del Piano Primo Seminterrato in aderenza al muro di contenimento sul lato monte, e da una costruzione autonoma composta da piscina scoperta (ca. 40 mq), solarium, vani tecnici sottostanti e gazebo, edificata fuori terra alla quota del Piano Secondo Seminterrato, a ridosso del confine di proprietà sul lato verso valle.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata fatta di pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai misti latero-cementizi a costituire gli orizzontamenti e le falde della copertura. Il locale caldaia con strutture verticali in muratura portante e

copertura in lamiera grecata ordita su improbabili travi in acciaio. La tettoia/ forno come tetto a padiglione costituito da un manto di coppi dritti e rovesci su arcarecci puntoni e travi in legno poggianti su pilastri e setti in muratura portante di mattoni laterizi faccia vista al di sotto del quale, oltre allo spazio libero, sussiste un forno a legna anch'esso in muratura di mattoni faccia vista. La piscina, intesa come insieme di vasca, solarium e sottostanti vani tecnici, è realizzata in calcestruzzo con orizzontamenti costituiti da solai latero-cementizi.

Le pareti perimetrali del fabbricato sono costituite da tompagnature realizzate in laterizio e rivestite da intonaco civile tinteggiato. Le porte di ingresso sono in legno massello così come le finestre che sono completate da persiane apribili verso l'esterno anch'esse in legno.

Le facciate in massima parte sono rivestite con intonaco civile tinteggiato e arricchite da balaustre, davanzali cornici, lesene, angolari bugnati e decorazioni applicate. Lungo tutto il perimetro è presente anche un rivestimento continuo realizzato con lastre di pietra naturale che protegge il piede della parete. Rivestimento che invece si eleva per un intero piano di altezza in corrispondenza della parete esposta a Sud-Ovest del Piano Primo Interrato.

Analoga accuratezza è riscontrabile per gli sporti di balconi, cornicioni e aggetti delle falde che sono tutti costruiti con fronte modanato nonché per le ringhiere realizzate in ferro battuto. Anche le finiture delle parti comuni, siano esse pavimentazioni piuttosto che gazebo giardini o piscina, denotano una qualità materica altrettanto apprezzabile. Nonostante le caratteristiche dei materiali, l'accuratezza della posa in opera e l'equilibrio compositivo non si tratta comunque di un fabbricato avente un particolare pregio architettonico.

Altresì non risulta essere sottoposto a vincoli artistici o storici.

L'unità immobiliare si sviluppa longitudinalmente rispetto alla sagoma dell'edificio occupandone tutto il Piano Secondo Seminterrato; è disposta su unico livello, è destinata ad autorimessa ed è composta come nel seguito:

- Autorimessa;
- Cantina;
- Locale di sgombero.

L'autorimessa ha ingresso con adeguata capacità di manovra dalla ampia area aperta di pertinenza comune a Nord Est del fabbricato mentre la seconda e il terzo sono accessibili solo dall'interno della stessa autorimessa. Nessuno degli ambienti citati ha ulteriori aperture oltre le porte di ingresso fatta eccezione per il locale di sgombero che gode di una minuta apertura ad asola, priva di infisso, sulla parete rivolta a Nord-Est.

Tutti i vani sono definiti con partizioni murarie fisse e soffitti in piano a un'altezza netta di ca. mt 3,2.

La distribuzione degli spazi interni può essere definita normale poiché adeguata alle effettive destinazioni d'uso.

Le pavimentazioni sono realizzate in calcestruzzo levigato e prive di battiscopa. Pareti e soffitti sono tutti rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiato.

Le porte interne degli accessi alla cantina e al locale di sgombero sono del tipo a battente a unica partita e sono realizzate in lamiera di ferro verniciata, del tipo antincendio, mentre la porta di accesso all'autorimessa è del tipo a battente a partita quadrupla ed è realizzata in alluminio con specchiature in vetro nella parte alta e pannellate in quella bassa.

Tenuto conto dei materiali e dei magisteri impiegati il livello medio delle finiture può definirsi normale.

L'unità immobiliare è provvista di impianti autonomi. Nella fattispecie di impianto elettrico, impianto idrico e impianto di scarico. Nell'insieme la dotazione può essere definita normale per la funzione svolta.

Tenuto conto dello stato dei pavimenti, degli intonaci, delle tinteggiature, degli infissi interni ed esterni, degli impianti e della loro funzionalità, il livello manutentivo complessivo è da considerarsi normale.

(ALLEGATO 3.16 – FOTOGRAFIE STATO DEI LUOGHI)

5.44 Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare risulta essere in uso promiscuo tra la sig.ra --- Omissis --- (propr. per 500/1000) e la "--- Omissis ---", con sede legale in Via Roma 13 di Montecalvo Irpino (REA AV - 181194) giusto "Contratto di Locazione a uso commerciale e promiscuo" in Montecalvo Irpino dell'11/02/13, registrato c/o Agenzia delle Entrate Dir. Prov. di Avellino Uff. Terr. di Ariano Irpino in data 11/10/13, con il quale i locatori --- Omissis --- e --- Omissis --- (ognuno propr. per 250/1000) concedono i loro diritti.

(ALLEGATO 3.10 – CONTRATTO DI LOCAZIONE)

5.45 Titoli di provenienza

- **atto di compravendita** a rogito Notar Luisa Romei in data 23/06/93, rep. n. 16744, trascritto ad Avellino il 22/07/93 al n. 8880 R.P. con cui i signori --- Omissis --- (nata a Montecalvo Irpino il giorno --- Omissis ---) e --- Omissis --- (nato a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---) vendevano in favore dei signori --- Omissis --- (nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---) e --- Omissis ---, in comunione legale dei beni, il suolo sul quale veniva realizzato il fabbricato di cui fanno parte le porzioni in oggetto, originariamente censito con le part. l. 935 di are 10.70 e 937 di are 1.23;

- **dichiarazione di successione** presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ariano Irpino il 10/05/12, ove trovata identificata al n. 307, vol. 9990, trascritta ad Avellino il 06/09/12 al n. 12938 R.P., aperta il 03/03/12 per il decesso del predetto --- Omissis ---, con cui l'asse ereditario, tra cui il bene in questione, veniva lasciato ai figli --- Omissis --- e --- Omissis ---.

5.46 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

L'unità immobiliare è gravata dalle seguenti iscrizioni:

A) Sentenza di fallimento n. 62/2019 R.F. della --- OMISSIS ---, e dei soci illimitatamente responsabili --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, depositata dal Tribunale di Benevento in data 29/10/18, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare in data 07/11/18 ai nn.17692 R.G. e 14564 R.P.

a favore:

della massa dei creditori fallimentari --- Omissis --- e soci --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---;

contro:

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 250/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.ile 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 e 1791 sub 9 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino;
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 250/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.ile 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 e 1791 sub 9 del fg. 26 del Catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino;
- 4) --- Omissis --- nato a Montecalvo Irpino (AV) il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS --- -- ...

B) Ipoteca giudiziale di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo (capitale 192.235,17, spese 7.764,83), iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare, in data 30/04/13 ai nn. 7433 R.G. e 426 R.P.

a favore:

di --- OMISSIS ---, con sede in Frigento (AV), c.f. --- Omissis ---,

contro

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/2000, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.ile 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 del fg. 26 del Catasto fabbricati e part.ile 180 e 181 del foglio 40 del Catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino;

3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/2000, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part. Ille 1791 sub 5, 1791 sub 6, 1791 sub 7, 1791 sub 8 del fg. 26 del Catasto fabbricati e part. Ille 180 e 181 del foglio 40 del Catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino.

Trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

5.47 Parti comuni e servitù

Parti comuni. L'origine, la tipologia insediativa del fabbricato e l'aggregazione delle cinque unità che lo compongono implicano la presenza di numerose pertinenze comuni. Esse sono costituite da ampie aree pavimentate, scale esterne, tettoia con forno a legna, piscina consolarium, gazebo e vano tecnico, centrale termica, giardini ed orto che attorniano la costruzione vera e propria ed occupano complessivamente una superficie di ca. 950 mq.

Servitù attive e passive: se e come esistenti e aventi ragione legale di esistere.

5.48 Indagine amministrativa

Alla data della presente, il Comune di Montecalvo Irpino è dotato di PRG (approvato con D.P.R.G. n. 1677 del 12/03/84) così come modificato con Variante al PRG (approvata con Decreto Regione Campania n. 14724 del 30/12/88) e di Regolamento edilizio (adottato con Delibera Consiliare del 24/03/78 n. 38 e trasmesso al Presidente della Giunta Reg. Campania con nota del 30/11/78 prot. 4857) nonché di PUC (adottato con Delibera di G.C. n. 80 del 2/05/18) e relativo Regolamento Urbanistico Edilizio ed. 2017.

Ai sensi della normativa in essere, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade in "Zona Agricola E3" della Variante al PRG (tav. 8 - Destinazioni d'uso) e "Zona ES - di salvaguardia periurbana" del PUC (tav. 21 DP Azzonamento Centro Urbano). Altresì lo stesso ricade all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23 e anche indicata come "Area a rischio elevato - R3" dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano-Volturno nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico - PSAI, Carta degli scenari di rischio così come riportato anche dalla tav. "10 DS Rischio geomorfologico e inondazioni difesa" del medesimo PUC.

Conformità urbanistica ed edilizia

L'intero stabile è il risultato dei lavori di costruzione avviati nel 1999 e completati nel 2011.

La relativa documentazione risulta essere archiviata in parte nella "Pratica edilizia" n. 26/98 del Prot. Gen. del Comune di Montecalvo Irpino (AV) conseguente alla primigenia istanza di Concessione Edilizia, prodotta dal sig. --- Omissis --- nato ad

Ariano Irpino il --- Omissis --- e in parte nella "Pratica edilizia" n. 24/09 del medesimo Prot. Gen. istruita a seguito della istanza di Permesso di Costruire resa per il completamento del fabbricato dai sig. --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, e --- Omissis ---, nata a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---, entrambi genitori di --- Omissis ---.

Dalla lettura della documentazione rinvenuta si evince che la costruzione dell'immobile è iniziata all'esito della Concessione Edilizia n. 10 del 15/03/99 e del successivo deposito del progetto strutturale presso gli uffici del Genio Civile di Ariano Irpino ai nn. A/11503 e A/4652 del 12/04/99.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato con una abitazione al Piano Primo (sottotetto), con locali di trasformazione, conservazione e vendita di funghi al Piano Terra e con fungaie ai due piani seminterrati, ma la costruzione avviata non è stata portata a termine a eccezione della parte strutturale per la quale risulta depositata il 6/10/00 la "Relazione a struttura ultimata" e il relativo "Certificato di collaudo".

I lavori sono poi ripresi nel 2009 a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 19 del 21/04/09 che assentiva il completamento dello stabile e della sistemazione esterna sebbene con rilevanti variazioni nelle destinazioni d'uso. In dettaglio le modificazioni chieste e legittimate consistevano nel trasformare in una ulteriore abitazione i locali del Piano Terra, in tavernetta (residenza) e laboratorio quelli del Piano Primo Seminterrato e in autorimessa e cantinola quelli del Piano Secondo Seminterrato.

Nel 2011 i lavori sono stati ultimati e il fabbricato ha assunto l'aspetto e la consistenza oggi verificabile. (ALLEGATO 3.03 – DOCUMENTAZIONE EX UFFICIO TECNICO)

Tuttavia limitatamente alla unità immobiliare in esame, per lo stato di fatto accertato dallo scrivente, **non vi è piena corrispondenza** con quanto legittimato dal Permesso di Costruire richiamato (PdC n. 19 del 21/04/09). Per la precisione il Locale di sgombero, così come riscontrato, non trova legittimazione nel progetto assentito. Dai grafici uniti al PdC richiamato si evince che l'Autorimessa aveva dimensioni maggiori mentre il Locale di sgombero era del tutto assente. Ne deriva che quest'ultimo ha avuto origine successiva a scapito della superficie dell'Autorimessa e che tale trasformazione non è accompagnata dal titolo edilizia necessario.

Ulteriori difformità riguardano anche gli accessori pertinenziali alle unità immobiliari costituenti il compendio. Nella fattispecie dall'esame della documentazione custodita presso il Genio Civile di Ariano Irpino non si evince il deposito del progetto strutturale per il locale caldaia né per la tettoia/forno né per l'edificio piscina e, benché possano definirsi opere minori, tale circostanza configura un "abusivismo sismico".

Dunque l'unità immobiliare in parola si presenta come modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia e, per quanto noto allo scrivente, non è stata prodotta istanza di condono edilizio né è in corso una pratica di sanatoria.

All'esito delle considerazioni suesposte si ritiene che l'immobile riscontrato conservi comunque una sostanziale legittimità in quanto le non conformità segnalate **sono sanabili** perché opere interne che non interessano i parametri urbanistici ed edilizi.

Ai sensi del D.Lgs. 222/16 le opere interne ricadono nella definizione di Manutenzione straordinaria (leggera) per le quali il titolo abilitante è senz'altro una C.I.L.A.

Ne consegue che per la regolarizzazione dell'abuso riscontrato, assodato che l'intervento è stato ultimato, è possibile presentare ora per allora una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (tardiva o postuma) unitamente alla ricevuta del pagamento della sanzione dovuta ai sensi dell'art. 6-bis c.5 del DPR 380/01 e dei diritti di segreteria per il Comune di Montecalvo Irpino.

Il costo per la regolarizzazione, con buona approssimazione, ammonta a € 2.250 ed è dato dall'arrotondamento in cifra tonda della somma di:

- € 1.000, per le competenze professionali spettanti al tecnico incaricato;
- € 220 per l'IVA, se dovuta (dipende dal regime fiscale del tecnico incaricato);
- € 1.000, per la sanzione;
- € 25,82, per i diritti di segreteria per il Comune di Montecalvo Irpino;

Così come sono da regolarizzare ai sensi della sola normativa antisismica anche i manufatti pertinenziali (locale caldaia e deposito, tettoia/ forno e edificio piscina) sebbene siano essi assentiti sotto il profilo urbanistico.

Per la loro sanabilità, invece, dovrà formalizzarsi una apposita denuncia in sanatoria presso il Genio Civile corredata della documentazione prescritta a firma di un tecnico professionista ed accompagnata dal contributo per l'istruttoria e dalle sanzioni del caso. In questo caso il tecnico avrà l'onere e la responsabilità di verificare l'edificato al cospetto della normativa antisismica vigente e, nel caso di non conformità, predisporre un progetto per l'adeguamento ad essa dei manufatti carenti.

Ne consegue che costo complessivo da sostenere per ricondurre l'immobile nell'alveo della legittimità non può essere valorizzato poiché esso dipende da innumerevoli fattori futuri del tutto sconosciuti allo scrivente e per nulla ipotizzabili.

Certificato di agibilità

Non è stata reperita la documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di agibilità.

Certificazione energetica

Non è stato reperito l'attestato di qualificazione energetica, ovvero, di certificazione energetica.

Conformità impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti.

Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1-bis, della Legge n. 52 del 27/02/85, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/10:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto il 05/07/11 (Prot. AV0165664), estratta in copia il 9/04/19;
- i dati della "consistenza" e "superficie catastale" sono rispondenti allo stato di fatto riscontrato in sito;
- la "planimetria", invece, **non è corrispondente** allo stato di fatto riscontrato in sito;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

La discordanza è definibile come significativa in quanto agli atti dell'Ufficio risulta un immobile la cui "Planimetria catastale" risulta incongruente con lo stato dei luoghi perché descrive un immobile con un vano mancante. (ALLEGATO 3.17 – PLANIMETRIA CATASTALE)

All'esito della contraddizione accertata è necessario eseguire una variazione degli atti catastali finalizzata alla loro correzione mediante la riproposizione di una nuova planimetria che rispecchi lo stato dei luoghi.

A tal fine si valuta un costo di **€ 1.000 (euro mille)** comprensivo di Onorario professionale, IVA e Tributi catastali.

5.49 Consistenza commerciale

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla superficie commerciale calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del D.P.R. 23/03/98 n. 138 sulla base della planimetria catastale della singola unità immobiliare così come censita e di ulteriori misurazioni effettuate in sito necessarie per una maggiore precisione della stima.

Di seguito si riportano le superfici interne utili nette dei vani espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.U., le loro superfici lorde espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.L., le loro superfici omogeneizzate sempre in metri quadrati e indicate con il simbolo S.O., e l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la loro determinazione.

In calce è poi indicata la superficie commerciale totale in cifra tonda.

Tipologia ambiente	S.U.	S.L.	Coeff.	S.O.
Vani principali				
Autorimessa	mq 85,8	mq 98,2	1,0	mq 98,2
Cantina	mq 15,8	mq 20,0	1,0	mq 20,0
Locale di sgombero	mq 25,7	mq 31,1	1,0	mq 31,1
Subtotale Vani principali	mq 127,3	mq 149,3		mq 149,3

Pertinenze comuni	Quota	S.L. tot.	S.L. Quota		
Aree scoperte (giardini e sup. pavimentate)	20%	mq786,0	mq 157,2	0,1	mq 15,7
Tettoia con forno	20%	mq 12,0	mq 2,4	0,25	mq 0,6
Piscina con gazebo	20%	mq125,0	mq 125,0	0,25	mq 31,3
Centrale termica	20%	mq 27,0	mq 27,0	0,25	mq 6,7
Subtotale Pert. comuni		mq 65,0	mq 65,0		mq 54,3

Dalla somma delle superfici omogeneizzate deriva la superficie commerciale:

S.C. = mq 149,3 + mq 54,3 = mq 203,6 che in cifra tonda e pari a **mq 204**.

5.50 Stima

Appetibilità. Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio moderatamente negativo sull'appetibilità dell'immobile in esame. Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, di certo rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi:

- Caratteristiche del mercato attuale.* La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni simili è alquanto statica con volumi e prezzi sostanzialmente fermi da anni e aspettative non positive per il prossimo futuro.
Per la sua destinazione d'uso, l'immobile possiede un'appetibilità specifica, limitata ad un ristretto numero di potenziali acquirenti. Tanto perché, in una zona scarsamente edificata, è ubicato all'interno di un lotto recintato, occupato da un solo fabbricato nel quale sono collocate tre unità immobiliari a carattere residenziale tutte prive di autorimessa, ma con ampie aree comuni pavimentate. Altresì l'immobile non è collocato in prossimità di centri direzionali o commerciali attrattori di traffico veicolare che potenzialmente potrebbero necessitare di parcheggi aggiuntivi.
- Caratteristiche estrinseche.* Parte periferica del centro abitato, ben collegata con il centro cittadino dal quale dista ca. 700 mt, con accessibilità al trasporto, ai servizi pubblici e ai servizi commerciali di base a distanza di ca. 300 mt. In presenza di un contesto sociale positivo e bassa densità edilizia. Zona scevra di degrado e di attività potenzialmente inquinanti.
- Caratteristiche intrinseche.* Valutate non significative per la destinazione d'uso.
- Caratteristiche tecnologiche.* Valutate non significative per la destinazione d'uso.
- Caratteristiche produttive.* Immobile inserito nella massa fallimentare per quota indivisa, allo stato legittimamente detenuto dalla sig.ra --- Omissis ---, comproprietaria, e dalla --- Omissis ---, conduttrice.

Valutazione. Come precisato in premessa (metodi di stima), il più probabile valore di mercato è stato determinato utilizzando il "metodo di stima per punti di merito" nella sua variante moltiplicativa.

Per definire con buona approssimazione un immobile di prezzo noto affine a quello oggetto di stima preliminarmente si è proceduto a una analisi del mercato con una metodologia articolata in due fasi:

1. Fase A -reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e a quelle indirette;
2. Fase B - riconciliazione dei valori tramite l'analisi critica delle informazioni ottenute.

Fase A. Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso un'indagine compiuta presso agenti immobiliari accreditati localmente sebbene residenti nella vicina cittadina di Ariano Irpino poiché in Montecalvo Irpino non è stata riscontrata alcuna Agenzia. Gli operatori interpellati sono:

1. Real House Immobiliare srls. Piazza Plebiscito 15, Ariano Irpino;
2. Domus Immobiliare. Via D'Afflitto 6, Ariano Irpino;
3. Legher Immobiliare sas. Via Riscatto1, Ariano Irpino.

In tutti i casi è stato descritto un mercato immobiliare pressoché fermo, concorde con quanto riportato dagli Istituti di ricerca e centri studi specializzati.

Alla richiesta specifica dell'esistenza sul mercato immobiliare di Montecalvo Irpino di un'autorimessa affine a quello oggetto di stima, tutti hanno dichiarato di non avere in portafoglio alcun bene similare e solo uno ha fornito le quotazioni indicative riportate nel seguito, sebbene non suffragate da alcuna documentazione giustificativa:

#	Agenzia Immobiliare	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	Domus Immobiliare	min 300 €/mq	max 400 €/mq

Preso atto del risultato ottenuto e non reputandolo esaustivo si è deciso di estendere l'indagine diretta ricorrendo alle offerte di vendita presenti nei siti web delle agenzie immobiliari di livello nazionale (Tecnocasa, Gabetti, Immobiliare, Tempocasa, Toscano) ma non è stato ottenuto alcun dato per immobili comparabili a quello in esame.

Successivamente si è passati all'esame degli studi elaborati da società (Nomisma, Scenari immobiliari, etc.) e periodici specializzati (Consulente immobiliare) delle banche dati di natura commerciale (Fiaip) ma il risultato è sempre stato nullo o scarsamente indicativo a causa della irrilevanza di una cittadina come Montecalvo Irpino nel panorama immobiliare nazionale.

Infine è stata eseguita una ricerca nelle banche dati disponibili on line che hanno fornito le quotazioni riportate nel seguito:

#	Sito web	Quotazioni (Sup. lorda)	
1	www.immobiliare.it (valutazione immobile)	min 330 €/mq	max 400 €/mq
2	www.borsinoimmobiliare.it	min 290 €/mq	max 430 €/mq

Ritenendo il tutto ancora poco significativo si è scelto di attingere anche alla banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) poiché i valori contenuti in essa sono basati su una considerevole mole di dati sono comunque frutto di una elaborazione scientifica finalizzata tra l'altro alla definizione di valori per beni in condizione di ordinarietà e in uno stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Dunque con riferimento al semestre 2-2018, dalla consultazione dell'OMI si ottiene

- Comune di: Montecalvo Irpino – Rione Libertà
- Immobile in Fascia/Zona: Periferica/ Parte periferica del centro abitato
- Codice di zona: D1
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Tipologia: Box
- Stato conservativo: Normale
- Valori di mercato: min €/mq 290, max €/mq 430

Fase B. I valori delle quotazioni dell'immobile in esame riferiti dall'unica Agenzia immobiliare (fonte diretta) tra quelle operanti nel contesto, come si può osservare dalla relativa tabella, sono sostanzialmente sovrapponibili a quelli desumibili interrogando le banche dati commerciali (fonti indirette) e da tutti è possibile circoscrivere il valore medio tra €/mq 350 ed €/mq 365.

L'OMI, invece, indica un prezzo al mq riferito alla superficie lorda per immobili in condizioni normali che oscilla tra un min. di 290€/mq e un max di 430€/mq con un valore medio calcolabile in 360€/mq.

Si osserva che il valore medio ricavabile dall'OMI (€/mq 360) coincide esattamente con la media dei valori medi delle fonti dirette e indirette e pertanto può essere assunto a base delle successive elaborazioni sia per la sua validità intrinseca che per il riscontro sul campo.

Ai fini della stima si assume il valore medio unitario

$$V_{medio} = (V_{min} + V_{max}) / 2 = \text{€/mq } (290 + 430) / 2 = \text{€/mq } \mathbf{360}$$

A questo punto, con riferimento alle caratteristiche posizionali estrinseche, a quelle posizionali intrinseche a quelle tecnologiche e a quelle produttive esplicitate nel corpo della relazione, si stimano i coefficienti che rapportano le caratteristiche dell'immobile in esame a quelle medie e si assume:

- per le caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1,01$
- per quelle posizionali intrinseche $K_{pi} = 1,00$

- per quelle tecnologiche $K_t = 1,00$
- per quelle produttive $K_p = 0,97$

ne consegue $K_i = K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_p = 1,01 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 = 0,98$

e un probabile valore di mercato unitario pari a:

$$V_m = V_{medio} \times K_i = \text{€}/\text{mq } 360 \times 0,98 = \text{€}/\text{mq } 353$$

Per ottenere il probabile valore commerciale dell'immobile si moltiplica il probabile Valore di mercato unitario per la Superficie commerciale, di cui al punto "Consistenza commerciale" della relazione, e si ottiene:

$$V_i = V_m \times S.C. = \text{€}/\text{mq } 353 \times \text{mq } 204 = \text{€ } 72.012$$

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si attribuisce all'immobile il valore attuale in cifra tonda di complessivi € 72.000 (euro settantaduemila) in c.t..

Ne deriva che per la quota indivisa di 500/1000 (2 x 250/1000) il più probabile valore di mercato della Parte E del Lotto 3 è pari a:

$$V = V_{inetta} \times 500/1000 = \text{€ } 72.000 \times 500/1000 = \text{€ } 36.000 \text{ (trentaseimila)}$$

Al contempo si ribadisce che:

- per la regolarizzazione catastale dovranno spendersi **€ 1.000 (euro mille)**;
- per la sanabilità urbanistica-edilizia dovrà spendersi **una cifra non valutabile** al momento per la presenza di incognite irrisolvibili in via predittiva.

5.51 Valorizzazione LOTTO 3

All'esito delle stime prodotte per le cinque parti costituenti il LOTTO 3 è possibile addivenire al valore dell'intero lotto così come definito e caratterizzato in precedenza:

Descrizione	Valorizzazione
Parte A Quota indivisa (500/1000) di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca civ. 9, a uso residenziale, con superficie commerciale di mq 247	€ 67.500
Parte B Quota indivisa (500/1000) di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca snc, a uso residenziale, con superficie commerciale di mq 230	€ 65.500

Parte C Quota indivisa (500/1000) di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca snc, a uso laboratorio, con superficie commerciale di mq 139	€ 24.250
Parte D Quota indivisa (500/1000) di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca a uso residenziale, con superficie commerciale di mq 231	€ 58.250
Parte E Quota indivisa (500/1000) di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca snc a uso autorimessa, con superficie commerciale di mq 204	€ 36.000
TOTALE	€ 251.500

Coerentemente con quanto riportato in premessa, al risultato ottenuto si applica una riduzione percentuale del 10% affinché il lotto possa risultare più appetibile al mercato.

Ne consegue:

$$V_{\text{LOTTO3}} = € 251.500 \times (1 - 10\%) = € 226.350$$

ovvero arrotondato a **€ 226.500 (euro duecentoventiseimilacinquecento)**

Al contempo si ribadisce che:

- per la regolarizzazione catastale dovranno spendersi complessivamente **€ 2.500 (euro duemilacinquecento)**;
- per la sanabilità urbanistica-edilizia dovrà spendersi complessivamente **una cifra non valutabile** al momento per la presenza di incognite irrisolvibili in via predittiva.

6. LOTTO 4

A) Intera quota di proprietà su unità immobiliare in Ariano Irpino alla C.da Cippone, a uso pertinenze rurali, con superficie commerciale di mq 124

6.1 Ubicazione e Identificazione catastale

L'immobile è ubicato in agro del Comune di Ariano Irpino in C.da Cippone, alla metà di un versante collinare esposto a Est raggiungibile mediante una strada privata ed è costituito da un fabbricato rurale autonomo.

Presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio risulta così identificato (ALLEGATO 4.01 – VISURA CATASTALE):

Comune di Ariano Irpino (AV),
 foglio 20, part.IIa 576, sub. -,
 cat. C/2, cl.1, cons. 124 mq, Rendita Catastale € 185,72
 indirizzo: Contrada Cippone

beni intestati a:

1. --- Omissis ---, nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 500/1000 bene personale
2. --- Omissis --- nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 500/1000 bene personale

6.2 Confini

Il fabbricato confina a Nord con altra pertinenza rurale e a Sud con la casa rurale, a Est con una parte dell'aia e a Ovest con il fronte di una scarpata naturale.

6.3 Descrizione del bene

L'immobile è composto da una costruzione autonoma, sebbene realizzata in aderenza tra altri edifici. Con essi forma il gruppo di fabbricati rurali che, almeno in origine, sarebbero dovuti essere il cuore di un'unica azienda agricola, ma che esulano dal tema della consulenza.

Al momento è impiegato solo parzialmente come locale di sgombero e deposito di masserizie, utensili e attrezzature in buona parte inutilizzate e ivi abbandonate da diversi anni.

È raggiungibile grazie a una strada privata, dal fondo sterrato, a partire dalla viabilità comunale che collega la località Frolice (km 3+900 della SS 414) alla vicina SS 90 bis. L'edificio si trova sul lato valle della viabilità citata e dista da essa ca. 150 mt, mentre la sua distanza dalla menzionata località Frolice è di ca. 1,3 km e dalle propaggini più vicine dell'abitato di Ariano Irpino è di ca. 5 km (Via S. Antonio).

La strada privata non è nel tutto comoda a causa del fondo sterrato e della pendenza acclive, altresì la viabilità comunale, sebbene asfaltata, per le caratteristiche del substrato e per una persistente carenza di manutenzione, manifesta diversi segni di cedimento che, sommati alla sezione ristretta, la rendono non proprio agevole da percorrere.

Nelle immediate vicinanze non esistono servizi pubblici né servizi commerciali essenziali. In località Frolice è possibile usufruire di un Centro parrocchiale con annessa Chiesa, della fermata della linea bus che collega Ariano Irpino con Montecalvo Irpino e di una rivendita di "Alimentari".

Come già accennato l'edificio si trova area rurale, raggruppa alcuni manufatti accessori ed è parte del nucleo edificato di quella che prima era un'azienda agricola di dimensioni e importanza medio-piccole. Non presenta alcuna caratteristica rilevante rispetto a elementi di interesse storico-artistico né paesaggistico né può essere considerata in posizione di particolare pregio immobiliare. Anzi si segnala che l'intero compendio edificato non è in buone condizioni e presenta parti in cattivo stato di manutenzione,

La sua configurazione odierna è il risultato di tutta una serie di costruzioni e modificazioni, intervenute probabilmente nel corso di decenni, che a partire da alcune

grotte preesistenti nel corpo della scarpata naturale a occidente dapprima ne hanno riorganizzato l'ingresso poi ne hanno aumentato la superficie utile accrescendole verso l'esterno.

La veste attuale è il risultato della aggregazione spontanea di manufatti rurali la cui costruzione si è resa necessaria per lo sviluppo delle attività agricole aziendali. La parte più vecchia, prossima ma non adiacente alla casa colonica, risale probabilmente a prima degli anni '60 quando potrebbe esser stata edificata per realizzare una prima stalla, sebbene poi utilizzata come cantina, con annesso vano accessorio destinato a porcile. Quasi certamente entrambi avevano accessi dall'esterno come ancora testimoniato dagli squarci della porta di ingresso alla cantina e dalla finestra murata oggi rilevabile all'interno di un improprio "corridoio" che disimpegna la grotta.

Successivamente, al di sopra del lastrico, dovrebbe esser stata costruita una prima tettoia a protezione del fieno che era uso stipare sulla stalla.

All'inizio degli anni '70, in adiacenza alla casa colonica e alla citata cantina, risulta esser stato edificato il corpo di fabbrica della nuova stalla per bovini che allineandosi al fronte principale della casa ne ha costituito continuità amplificando la dimensione dell'aula prospiciente.

Con la sua edificazione in aderenza si è configurata una chiostrina in corrispondenza dell'ingresso della cantina tra il fronte della grotta, quello laterale della casa colonica e quello della cantina stessa. In seguito questa chiostrina è stata coperta, sebbene in modo approssimativo e precario, e si è configurato il secondo vano del "corridoio". Anche la tettoia è stata poi tamponata ricavandone un ulteriore vano soprastante la stalla primigenia, destinato a deposito, quand'anche privo di una scalinata di accesso. Le grotte vere e proprie, con la parete muraria che ne definisce il fronte, non sono identificate con alcun cespite. La loro posizione coincide con una parte ipogea del terreno agricolo identificato in catasto al fg 20 part.lla 503 confinante sul lato occidentale ma ubicato a monte del gradone naturale nel cui corpo esse si sviluppano.

Il bene in esame è un fabbricato rurale composto da un volume edilizio a pianta rettangolare che si eleva per due piani fuori terra con il primo livello meno esteso di quello terraneo. La morfologia del sito e la compresenza delle due costruzioni che lo affiancano a Nord e a Sud rendono libera solo la facciata orientale sulla quale sono disposti gli ingressi.

L'articolato processo edificatorio ha avuto come risultato le palesi disomogeneità costruttive e il disordine distributivo oggi riscontrabili.

Sotto il profilo morfologico, lo stabile è costituito almeno da tre corpi di fabbrica che sono stati addizionati, integrati e modificati a partire dal fronte delle grotte citate. Il coacervo oggi riscontrabile è un volume assimilabile a un parallelepipedo di ca. 9,9 mt di larghezza, ca. 12,3 mt di lunghezza e ca. 3,0 mt di altezza sul quale ne è

realizzato un altro di ca. 7,9 mt di larghezza, ca. 7,1 mt di lunghezza e ca. 3,0 mt di altezza, inaccessibile se non tramite scale a pioli, amovibili.

Tutti i corpi che lo formano sono realizzati con strutture portanti verticali in muratura e orizzontamenti a solai in c.a. e laterizi per il primo impalcato, sebbene di materiali e fatture estremamente eterogenee. Il volume al primo livello non è definito da un solaio in piano ma termina direttamente con una copertura a falda concretizzata da lamiera grecate connesse a una struttura lignea. Analogamente la parte del livello terraneo che eccede la proiezione del volume superiore è coperta con una falda simile ma realizzata al di sopra del solaio piano che definisce l'impalcato. Le acque meteoriche raccolte nei canali di gronda alla estremità delle falde sono poi convogliate in discese pluviali ubicate sulle facciate esposte a Est e smaltite nel terreno naturale.

Gli ambienti interni, risolti direttamente dallo spartito strutturale, sono sei e tutti oggi utilizzati come depositi. Al piano terra, i due sul lato meridionale, ubicati in adiacenza della casa rurale, di sagoma rettangolare oblunga, disposti in successione costituiscono il corridoio che a partire dall'esterno consente di raggiungere la grotta retrostante e disimpegnare anche il vano ubicato più all'interno della costruzione in esame che, proprio a causa della sua posizione, non ha alcuna apertura verso l'esterno. Un quarto ambiente è ubicato sul fronte libero del fabbricato e ha accesso solo dall'esterno verso cui è aperta anche una finestra a lato della porta di ingresso. Esso oltre a svolgere la medesima funzione di deposito consente anche il disimpegno del quinto vano che, ubicato nella parte più profonda della costruzione, a una quota maggiore di ca. 25 cm, si configura più che altro come accessorio a causa delle sue dimensioni assai modeste. Al piano superiore è invece ubicato il sesto vano anch'esso destinato a deposito ma non raggiungibile se non utilizzando scale amovibili.

Le funzioni originarie erano di sicuro diverse da quelle attuali. Un esame della documentazione e delle caratteristiche di ciascuno dei vani permette di assegnare il ruolo di cantina all'ambiente senza finestre ubicato nella parte profonda della costruzione, di stalla a quello con accesso diretto dall'esterno sul fronte dello stabile e di porcile a quello accessorio raggiungibile solo attraversando la suddetta stalla. Altresì quello al piano superiore è il risultato della tamponatura di quella che in origine era una semplice tettoia edificata a protezione del fieno necessario agli animali allevati.

Un accaduto siffatto trova riscontro anche nei materiali e nelle tecniche costruttive utilizzate. Per quanto possibile verificare a vista, sia le finiture esterne che interne sono realizzate con materiali economici e tecniche di posa in opera anche approssimative con evidenti carenze e imperfezioni.

Al Piano Terra, per il locale accessibile direttamente dall'esterno e per quello accessorio ex porcile, la pavimentazione è realizzata in opera con conglomerato cementizio semplicemente levigato e non vi sono battiscopa al piede delle pareti. Queste e il soffitto sono rifiniti con intonaco di tipo rustico e tinteggiate alla buona. Per

i locali che svolgono la funzione di corridoio, le pavimentazioni sono realizzate con marmettoni in agglomerati di marmo-cemento in formato e aspetto disomogeneo, con evidenti e significative lacune poi colmate con cemento liscio e non vi sono battiscopa. Le pareti coincidenti con quelle che in origine erano quelle esterne della casa rurale sono rivestite con intonaco rustico tinteggiato, mentre quelle appartenenti alle fronteggianti costruzioni pertinenziali manifestano ancora le tessiture murarie a vista essendo del tutto prive di finiture. Il soffitto della parte cui è possibile accedere dall'esterno è privo di intonaco e ha la struttura latero cementizia a vista semplicemente attintata alla meno peggio, mentre il soffitto della parte recondita, evidentemente assai precario, è costituito dall'intradosso del medesimo strato di lamiera grecate utilizzato per copertura.

Per il locale ubicato nella parte più interna della costruzione, la pavimentazione è realizzata in opera con un conglomerato cementizio semplicemente levigato e non vi sono battiscopa al piede delle pareti. Queste e il soffitto sono rifiniti con intonaco di tipo rustico e tinteggiate alla buona.

Gli infissi interni, laddove ancora presenti sebbene in pessimo stato, sono in legno del tipo a telaio portante e specchiature che a seconda dei casi sono rappresentate da pannelli ciechi o retine di ventilazione. Gli infissi esterni sono in ferro, di fattura estremamente artigianale e disomogenei nelle tipologie e nell'aspetto.

L'unico vano disposto al Piano Primo, invece, non ha alcuna finitura; la sua costruzione, con tutta evidenza, è stata ritenuta ultimata con la sola realizzazione della muratura di tamponamento lungo il perimetro.

Nell'insieme le finiture possono essere considerate povere e di livello scadente.

La dotazione di impianti della unità immobiliare è assai carente. È limitata agli ambienti del Piano Terra dove si riscontra la presenza di un impianto elettrico del tipo monofase a 220V con alimentazione derivata da quella della vicina casa rurale con schema, materiali e fattura alquanto approssimativi e di un impianto idrico costituito da un pilozzo installato sulla parete esterna della casa, all'interno del vano "corridoio" la cui alimentazione è derivata direttamente dall'impianto residenziale.

Lo stato delle facciate (intonaci, tinteggiature, davanzali, etc.), degli infissi, delle discese pluviali, presenta notevoli segni di degrado generalizzato dovuto alla vetustà del manufatto ed alla assenza di manutenzione. Altresì tenuto conto delle oggettive condizioni riscontrate per ciascuno degli elementi esaminati (pavimenti, intonaci e tinteggiature di pareti e soffitto, infissi interni ed esterni, impianto elettrico) la valutazione del livello manutentivo è da considerarsi scadente perché tutti gli elementi valutati sono in pessime condizioni.

Invero, per quanto risulta dalla documentazione consultata, il manufatto è stato danneggiato dai sismi del novembre '80 e febbraio '81 tanto da meritare la demolizione poiché ritenuta non conveniente la riparazione.

La relazione tecnica che accompagna l'istanza di contributo ex L.219 descrive murature fatiscenti, dissesti, lesioni e anche crolli parziali. Tuttavia dalla stessa documentazione si rileva anche la successiva manifesta la volontà di rinunciare ai lavori di ricostruzione mentre non risulta alcuna altra iniziativa finalizzata alla riparazione o ripristino del preesistente.

Lo stato attuale, per quanto scadente, però non dimostra i danni tanto gravi citati nel progetto di ricostruzione, ne consegue che probabilmente, in data successiva alla rinuncia (2/06/90), si sia provveduto a una riparazione in economia, magari alla buona, finalizzata a un riuso minimale e non al ripristino funzionale.

Il fabbricato non ha caratteristiche di pregio architettonico né è sottoposto a vincoli artistici e/o storici.

Constatato che di per sé è già una pertinenza si segnala che il suo ruolo è svolto nell'ambito di un più articolato fabbricato rurale dal quale non è del tutto scindibile anche perché condivide la strada di accesso e l'aia passante sulla quale è attestato. (ALLEGATO 4.02 – FOTOGRAFIE STATO DELL'UOGHI)

6.4 Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare in esame risulta essere pieno possesso del sig. --- Omissis --- nato ad Ariano Irpino (AV) il --- Omissis ---, nonno dei sig.ri --- Omissis --- (Ariano Irpino, --- Omissis ---) e --- Omissis --- (Ariano Irpino, --- Omissis ---), il quale essendo residente nella limitrofa casa rurale la utilizza come locale di sgombero.

157

6.5 Titoli di provenienza

- **atto di divisione** a rogito Notar Luisa Romei di Ariano Irpino in data 09/06/98, rep. n. 23913, trascritto ad Avellino il 02/07/98 al n. 7810 R.P. con il quale il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile in questione, che all'epoca era distinto con la part.lla 504 del fg. 20, perveniva al sig. --- Omissis --- (nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---);
- **dichiarazione di successione** presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ariano Irpino il 10/05/12, ove trovasi identificata al n. 307, vol. 9990, trascritta ad Avellino il 06/09/12 al n. 12938 R.P., apertasi il 03/03/12 per il decesso del predetto --- Omissis ---, con cui l'asse ereditario, tra cui il bene in questione, veniva lasciato ai figli --- Omissis --- e --- Omissis --- per la quota di piena proprietà pari a 500/1000 (cinquecento millesimi) ciascuno.

6.6 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

L'unità immobiliare è gravata dalle seguenti iscrizioni:

A) Sentenza di fallimento n. 62/2019 R.F. della --- OMISSIS ---, e dei soci illimitatamente responsabili --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, depositata dal Tribunale di Benevento in data 29/10/18, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare in data 07/11/18 ai nn.17692 R.G. e 14564 R.P.

a favore:

della massa dei creditori fallimentari --- Omissis --- e soci --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---;

contro:

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata ..., part.lla 576 del fg. 20 del Catasto fabbricati del Comune di Ariano Irpino, ...,
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata ..., part.lla 576 del fg. 20 del Catasto fabbricati del Comune di Ariano Irpino, ...,
- 4) --- Omissis --- nato a Montecalvo Irpino (AV) il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS --- -- ...

B) Ipoteca giudiziale di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo (capitale 192.235,17, spese 7.764,83), iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare, in data 30/04/13 ai nn. 7433 R.G. e 426 R.P.

a favore:

di --- OMISSIS ---, con sede in Frigento (AV), c.f. --- Omissis ---,

contro

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis ---, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale identificata dalla part.lla 923 del fg. 13 del Catasto Fabbricati del Comune di Ariano Irpino;
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale identificata ..., part.lla 576 del fg. 20 del Catasto fabbricati del Comune di Ariano Irpino, ...
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale identificata ..., part.lla 576 del fg. 20 del Catasto fabbricati del Comune di Ariano Irpino, ...

Trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

6.7 Parti comuni e servitù

Parti comuni: Si segnala che il cespite non è del tutto autonomo. A causa delle loro origini, i vani oggi definiti come "corridoio" (ex aree aperte) sono di fatto utilizzati per accedere alla retrostante grotta naturale e a un ulteriore vano appartenente alla casa rurale oltre che a essere gravati dall'affaccio di due finestre sempre della medesima così come da essa derivano entrambi gli impianti censiti. Inoltre si evidenzia che l'accesso dalla viabilità pubblica è possibile solo mediante aree di altrui proprietà. Nella fattispecie è necessario percorrere per ca. 150 mt una strada brecciata ricavata utilizzando porzioni delle particelle n. 287, 553, 205, 213, 15 e 16 del fg. n.20, non comprese nell'ambito della procedura in essere, e attraversare un'aia che si identifica con una quota delle particelle n. 106, 510, 518 e 507 che invece costituiscono una parte del Lotto 11 della procedura in parola.

Servitù attive e passive: se e come esistenti e aventi ragione legale di esistere.

6.8 Indagine amministrativa

Inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli

Alla data della presente il Comune di Ariano Irpino è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 1 del 22/03/10.

Ai sensi della normativa vigente, l'unità immobiliare ricade interamente in "Zona ET – Agricola di tutela" (tav. 37 zonizzazione) le cui disposizioni sono riportate agli art. 9 e 25 delle NTA – norme tecniche di attuazione.

Altresì la stessa ricade all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23, le cui disposizioni sono riportate agli art. 5 e 6 delle medesime NTA, ed è classificata tra le "Aree a rischio di frana" dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno come "Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco, per la quale si rimanda al D.M.LL.PP. 11/3/88 C1" nonché interna alla "Zonizzazione acustica" come "Classe III – Area di tipo misto" dal Piano di zonizzazione acustica.

Conformità urbanistica ed edilizia

Dagli accessi effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale in data 12/12/18 e 19/02/19 è emerso che l'immobile in argomento è il risultato dell'addizione di più costruzioni delle quali solo l'ultima vanta una esplicita legittimazione perché successiva al 1967. Dall'esame della "Pratica edilizia" n. 1670/69 del Comune di Ariano Irpino, conseguente alla istanza prodotta il 30/06/70 dai sig.ri --- Omissis --- (nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---) e --- Omissis --- (nata a Ariano Irpino il --- Omissis ---) e registrata il 3/07/70 al n.ro 9455, per la costruzione di una stalla-concimaia-fontana in C.da Cippone, si evince che una parte dell'immobile risulta esser legittimata dalla

Licenza di Costruzione n.1 670 del 5/07/71 e che gli stessi risultano essere autorizzati dalla Sezione autonoma del Genio Civile di Ariano Irpino con provvedimento n.ro 795 del 22/02/69 mentre l'altra parte è annoverata come preesistente per cui è molto probabile che sia stata edificata in un periodo antecedente al 1967.

L'ispezione della "Pratica edilizia" n. 2178 ex L.219/81 del Comune di Ariano Irpino (AV), conseguente alla istanza dello stesso sig. --- Omissis --- del 27/04/88 (Prot. 10063) per la ricostruzione del fabbricato rurale e delle medesime pertinenze gravemente danneggiati dal sisma conferma, con la certificazione dello stato dei luoghi, che l'edificazione all'esito della predetta Licenza di Costruzione è stata conforme a quanto assentito. (ALLEGATO 4.03 – DOCUMENTAZIONE EX UFFICIO TECNICO)

Pertanto, alla luce della documentazione ritrovata ed esaminata, lo stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo per la parte edificata all'esito della Licenza di Costruzione n.1670 del 5/07/71 **è corrispondente** agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio ed estratto dal Comune di Ariano Irpino (AV).

Tuttavia a riguardo della parte primigenia **non è possibile esprimere analogo giudizio** poiché l'esame comparato dei grafici a corredo della Licenza 1670/71 con quelli della istanza di ricostruzione post sisma (1988) dimostra come nel frattempo al livello superiore sia stato aggiunto un volume. D'altro canto anche all'esame visivo esso si manifesta come il risultato della tamponatura successiva di quella che in origine verosimilmente era una sola tettoia. L'integrazione muraria ha comportato la concretizzazione di un volume urbanistico del quale non vi è traccia nella vicenda amministrativa della unità immobiliare. Altresì le evidenze costruttive, ancora oggi ben visibili, denunciano come la trasformazione non possa dirsi eseguita neppure nel rispetto della cogente normativa antisismica suffragando ulteriormente l'ipotesi di abusivismo edilizio. Convinzione che è supportata anche dal livello di danno causato dai terremoti del 1980 - 1981 con un dissesto patito tanto importante da prevedere demolizione e ricostruzione dell'intero stabile.

Posto che la parte primigenia sia legittimata di suo perché edificata anteriormente alla entrata in vigore della Legge 765/1967 (Legge Ponte) e che l'addizione realizzata sia assentita dalla Licenza di Costruzione n.1 670 del 5/07/71, le difformità sono tutte riconducibili alla trasformazione della tettoia in ambiente chiuso che ha comportato incremento di superficie e di volume.

Allo stato la datazione dell'abuso non è accertabile ma, considerato che il vano aggiuntivo è certificato come esistente dal tecnico, con perizia giurata in data 27/04/88, al momento della redazione del progetto per la ricostruzione ex L.219/81, è plausibile proprio assumere quest'ultima come riferimento.

Pertanto la verifica della loro sanabilità può essere svolta attingendo alternativamente o alla *procedura ordinaria* ex art. 13 – accertamento di conformità della Legge n. 47/85

(oggi sostituito dall'art. 36 – doppia conformità del DPR 380/01) o alla *procedura straordinaria* ex art. 40 della Legge 47/85 e succ. mod. ed int.

Nel caso in specie, vista la data di insorgenza del credito e considerato che gli abusi sull'involucro edilizio (aumento altezza, di superficie e di volumetria) hanno avuto luogo entro il 27/04/88, la verifica viene svolta con riferimento alla *procedura straordinaria* ai sensi art. 40 della Legge 47/85 e succ. mod ed int.. Per la precisione il riferimento è la Legge 724/94 che all'art.39 c.1 proroga gli effetti delle disposizioni contenute ai capi IV e V della Legge 47/85 sino al 31/12/93.

Il combinato disposto delle Leggi 47/85 e 724/94 **consente il condono dell'abuso** riscontrato perché lo stabile è stato ultimato entro il termine prescritto in assenza di titolo legittimante (Licenza o Concessione).

Il rilascio del condono è sottoposto ad una specifica istanza da prodursi secondo le indicazioni di legge nonché al versamento di un'oblazione all'erario, degli oneri di concessione e dei diritti di segreteria alla Amministrazione Comunale.

Sotto il profilo edilizio, la condizione dello stato dei luoghi è più complessa. Si evidenzia che né il progetto strutturale della costruzione primigenia né quello del volume aggiuntivo trovano riscontro presso gli Uffici del Genio Civile competente.

Nel caso in specie, trattandosi di un'opera edificata successivamente alla dichiarazione del vincolo sismico della zona (1935), benché in presenza di abuso inferiore a 450 mc, alla domanda di condono deve essere allegato il "certificato di idoneità sismica" di cui al DM 15/05/85 e succ. mod. e int, redatto da un tecnico abilitato per l'intero impianto strutturale.

L'attestazione comporta una serie di accertamenti e di attività che il tecnico dovrà necessariamente espletare, all'esito dei quali egli stesso certificherà la rispondenza dell'eseguito alla normativa antisismica vigente al momento della istanza ovvero scaturirà la necessità di predisporre un progetto di adeguamento strutturale.

In tal caso, questo dovrà prevedere interventi sulle strutture che non modifichino volumetria e superficie e che, anzi, conservino le strutture già realizzate, rendendole idonee in relazione alla loro funzione a prescindere dai costi.

La verifica condotta ai sensi della Legge 47/85 come integrata e modificata dalla Legge 724/94, dunque, rende l'abuso sanabile a patto che l'interessato allegghi all'istanza di condono il "certificato di idoneità sismica" redatto ai sensi della stessa Legge 47/85 e succ. mod. e int., tenuto conto del DM 15/05/85 come modificato da DM 20/09/85 e con le precisazioni relative alle zone sismiche del sopra citato DL 20/11/1985, n. 656; DL 12/01/1988, n. 2; art. 39 della L. 724/94, c. 4 e 17; art. 32 della L. 269/03, c. 27, 28, 33 e 35.

L'operazione non è esente da oneri e spese.

Per il condono dell'abuso dovranno versarsi l'oblazione, gli oneri concessori ed i diritti di segreteria, per il "certificato di idoneità sismica" sostenersi spese per l'onorario professionale dovuto al tecnico incaricato, per indagini e caratterizzazione delle

strutture, per le sanzioni dovute per la sanatoria dell'abuso sismico e, certamente, le spese per i lavori strettamente indispensabili all'adeguamento strutturale alle norme in vigore.

Altresì si evidenzia che per la sanabilità degli abusi, a norma del PUC vigente, constatato che il fabbricato ricade in un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" e che è anche indicata come "Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco, per la quale si rimanda al D.M.LL.PP. 11/3/88 C1" dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano-Volturno nel PSAI, è necessario anche acquisire i pareri delle autorità competenti.

In conseguenza di tutto quanto sopra, considerata la mole delle attività più importanti ed onerose e la estrema variabilità dei costi relativi, lo scrivente non è in condizione di stimare l'ammontare delle spese da sostenere per ricondurre l'immobile nell'alveo della legittimità.

Certificato di agibilità

Non è stata reperita la documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di agibilità.

Certificazione energetica

Non è stato reperito l'attestato di qualificazione energetica, ovvero, di certificazione energetica.

Conformità impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti.

Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27/02/85, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto l'8/04/09, estratta in copia il 18/12/18;
- i dati della "consistenza", della "superficie catastale" e la planimetria catastale sono rispondenti allo stato di fatto riscontrato in sito;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare rurale in oggetto risulta regolare.

(ALLEGATO 4.04 – PLANIMETRIA CATASTALE)

All'esito della verifica compiuta non è necessario eseguire aggiornamenti degli atti catastali.

6.9 Consistenza commerciale

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla superficie commerciale ragguagliata calcolata ai sensi dell'Allegato

“C” del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 sulla base della superficie catastale della singola unità immobiliare così come censita e di ulteriori misurazioni effettuate in sito necessarie per una maggiore precisione della stima.

Di seguito si riportano le superfici interne utili nette dei vani espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.U., le loro superfici lorde espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.L., le loro superfici omogeneizzate sempre in metri quadrati e indicate con il simbolo S.O., e l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la loro determinazione.

In calce è poi indicata la superficie commerciale totale in cifra tonda.

Tipologia ambiente	S.U.	S.L.	Coeff.	S.O.
Vani principali e accessori diretti				
Disimpegno	mq 10,8	mq 16,6	1,0	mq 16,6
Cantina	mq 8,5	mq 14,7	1,0	mq 14,7
Cantina	mq 21,6	mq 30,1	1,0	mq 30,1
Deposito	mq 28,8	mq 37,6	1,0	mq 37,6
Cantina	mq 5,8	mq 10,7	1,0	mq 10,7
Subtotale Vani principali e acc. diretti	mq 75,5	mq 109,7		mq 109,7
Pertinenze esclusive accessorie				
Soffitta (accessorio indiretto)	mq 43,6	mq 56,2	0,25	mq 14,1
Subtotale Pertinenze esclusive di orn.	mq 43,6	mq 56,2		mq 14,1

163

Dalla somma delle superfici omogeneizzate deriva la superficie commerciale:
S.C. = mq 109,7 + mq 14,1 = mq 123,8 che in cifra tonda è pari a **mq 124**

6.10 Stima

Preliminarmente si evidenzia che il fabbricato è situato in una zona ove non è possibile applicare alcun metodo basato sul confronto per assenza di mercato per cui, all'esito di quanto argomentato in premessa, si ritiene utile pervenire al suo più probabile valore commerciale attraverso procedimento del “costo di riproduzione deprezzato” determinato con il criterio sintetico comparativo.

In sostanza, si tratta di ricercare il “valore di riproduzione deprezzato” di un bene surrogato, per cui non c'è nessun collegamento tra il costo storico del bene da stimare e quello da riprodurre ipoteticamente, aventi caratteristiche strutturali e finiture differenti. Si definisce, infatti, costo di riproduzione deprezzato il costo che si dovrebbe sopportare attualmente per realizzare un fabbricato analogo come ubicazione e spazio interno utile, ma con le tecniche costruttive e le soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee e con riferimento ai prezzi attuali. Utilizzando detto criterio, evidentemente tra i costi deve intervenire sia il profitto del promotore sia il prezzo del fattore di produzione “area” nella sua attualità, ipotizzando l'area edificata come area edificabile. Naturalmente, il costo – limitatamente alla quota inerente la

costruzione – andrà deprezzato, ovvero ridotto in misura sufficiente affinché l'ipotetico immobile ricostruito al nuovo sia reso omogeneo a quello in stima, che è caratterizzato, invece, da un certo grado di vetustà. Il valore ricercato deriva dall'applicazione della formula, semplificata, di seguito indicata:

$$Vm = CA + Cc + OF + UP - \Delta$$

dove: Vm = valore di mercato

CA = valore dell'area

Cc = costo tecnico di costruzione

OF = oneri finanziari

UP = utile dell'imprenditore

Δ = coefficiente di deprezzamento per vetusta

Il procedimento si applica quindi attraverso i seguenti passi operativi:

- definizione della tempistica dell'operazione
- determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione
- determinazione dei costi diretti e indiretti dell'area
- calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno
- individuazione dell'utile del promotore
- calcolo del valore di mercato, a nuovo, dell'immobile
- definizione del deprezzamento
- calcolo del valore di mercato deprezzato

164

Definizione della tempistica dell'operazione. Poiché le diverse grandezze economiche in gioco sono erogate in tempi diversi, è opportuno definire preliminarmente la tempistica delle operazioni:

tempistica dell'operazione immobiliare		
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale	0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico	$n_1 =$ mesi	3
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi	12
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi	0
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi	15

Tutti i costi dei fattori produttivi di dettaglio sono erogati all'interno della tempistica delineata, rispetto alla quale l'epoca della stima si pone logicamente alla fine dell'operazione immobiliare, vale a dire al tempo: $n = n_1 + n_2 + n_3$.

Costo tecnico di costruzione (Cc). Normalmente il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma di costi diretti e indiretti. Per la particolarità del caso si ritiene di valutare il solo costo di costruzione delle superfici coperte tra i costi diretti e gli onorari

professionali tra quelli indiretti escludendo il costo delle opere di idoneizzazione dell'area, il costo di sistemazione delle superfici esterne, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i contributi concessori sul costo di costruzione, i costi per allacciamenti ai pubblici servizi, le spese generali e le spese di commercializzazione perché generalmente non pertinenti ovvero poco significativi per il caso in esame.

- *Costo di costruzione delle superfici coperte (C_{sc})*. Per la determinazione dei costi complessivi dell'edificio, si effettua una stima parametrica, ovvero si utilizzano i costi unitari ricavati da una indagine condotta presso imprese edili operanti nel mercato locale in assenza di dati desumibili da pubblicazioni specializzate. Tali costi sono comprensivi di spese generali e utile di impresa e generalmente sono esclusi i costi delle sistemazioni esterne. All'esito della esplorazione si ritiene plausibile applicare un costo parametrico di €/mq 500 relativo alla superficie lorda. Esso è il risultato della somma di tutti i costi diretti e indiretti, che un imprenditore ordinario deve sostenere per la realizzazione di un determinato fabbricato. Determinata una superficie lorda complessiva all'incirca pari a 162mq, si ha: $C_{sc} = \text{mq } 162 \times \text{€/mq } 450 = \text{€ } 72.900$

- *Onorari professionali (O_p)*. Gli oneri professionali, sono tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo. La loro entità viene stabilita sulla base del libero mercato tuttavia è possibile stimare che per un intervento edilizio delle dimensioni sopra indicate, gli onorari professionali ammontano a circa il 12% del costo di costruzione delle superfici coperte (C_{sc}). Pertanto si ha: $O_p = \text{€ } 72.900 \times 12\% = \text{€ } 8.748$

Il costo tecnico di costruzione, pertanto, è pari a:

$$C_C = C_{sc} + O_p = 72.900 + 8.748 = \text{€ } 81.648$$

Oneri finanziari (O_f). Sono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Riguardo al rischio connesso con l'operazione immobiliare in questione, tenuto conto che il promotore ordinario tende a utilizzare al massimo la cosiddetta leva finanziaria (ovvero la convenienza ad addebitarsi, collegata alla deducibilità fiscale degli interessi passivi, al fine di massimizzare i profitti), s'ipotizza nella fattispecie un mix di capitale proprio e di capitale preso a prestito. Tenuto anche conto dei recenti accordi sui requisiti patrimoniali delle banche, si fissa la percentuale di capitale reperito dal sistema creditizio, pari al 60% del capitale totale.

Per interventi di piccola entità e comunque non molto protratti nel tempo è possibile individuare un unico momento virtuale di erogazione rispetto al quale valutare gli oneri finanziari. Il caso in trattazione vi rientra appieno; pertanto, gli oneri finanziari calcolati, come esposto in precedenza, sulla base della tempistica dell'operazione immobiliare

e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito), ipotizzando l'erogazione del credito in un'unica soluzione al tempo $n_1 + 2/3 n_2$, data la durata complessiva non rilevante. Trattandosi di operazione di durata inferiore a un anno, si ritiene equo quantificare gli oneri finanziari assumendo gli interessi passivi per la provvista di denaro, nella misura pari, in cifra tonda, al 2,30% dei capitali impiegati per il periodo.

Gli oneri finanziari sono calcolati in base alla formula: $O_{fc} = C \times d \times r \times n$

con: C = totale costi diretti e indiretti (€ 81.648)

d = percentuale di indebitamento (60%)

r = tasso di interesse sul debito (2,3%)

n = tempo in mesi per il quale gli interessi passivi dovranno essere corrisposti (11/12)

Oneri finanziari fabbricato

$$O_{fc} = C_c \times d \times r \times n = 81.648 \times 60\% \times 2,3\% \times 11/12 = \text{€ } 1.033$$

Utile del promotore (U_P). Questa voce rappresenta il profitto che il promotore esige per la realizzazione dell'intervento. L'utile lordo, comprensivo degli oneri fiscali, costituisce quindi nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sul valore del progetto di sviluppo immobiliare. Con riferimento alla tempistica sopra individuata, si procede, secondo il metodo classico, alla determinazione della remunerazione dei capitali investiti, propri e di debito.

Tale utile lordo del promotore si fissa in percentuale dei costi totali erogati, compresi gli oneri finanziari. Per gli immobili come quello in esame, con destinazione non apprezzata dal mercato locale (allo stato attuale per altro non suscettibile di trasformazione), non è ipotizzabile la figura di un promotore che si riprometta di conseguire un profitto dall'operazione immobiliare di cui trattasi e si deve invece fare riferimento a un committente che affidi a terzi l'organizzazione dei fattori produttivi necessari a realizzare l'opera. Nello specifico, la presenza di un committente azzerà in sostanza il rischio relativo alla vendita e quindi riduce in maniera significativa il margine di profitto dell'imprenditore. L'utile del promotore viene definito sui costi complessivi che possono essere distinti in due componenti:

- una quota (U_{pa}) calcolata sui costi diretti e indiretti dell'area (costo di acquisto, oneri di trasferimento) e relativi oneri finanziari, che come già evidenziato, costituiscono la momentanea incognita del procedimento estimale, il cui calcolo verrà effettuato dopo aver determinato tutti i costi e oneri per la realizzazione del fabbricato.

- una quota (U_{pc}) calcolata sul costo tecnico di costruzione e relativi oneri finanziari. Nel caso in esame, si ritiene ammissibile una percentuale del 10% sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari.

Utile del promotore sul costo del fabbricato e relativi oneri finanziari

$$U_{pc} = p\% \times (C_c + O_{fc}) = 10\% \times (81.648 + 1.033) = \text{€ } 8.268$$

Valore dell'area (CA). Generalmente il valore dell'area è dato dalla somma dei costi diretti e indiretti necessari alla sua acquisizione.

• *costi diretti dell'area (C_{aa}).* In assenza di dati di mercato relativi, la determinazione del valore dell'area, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato, potrà essere effettuata in forma sommaria, individuando il "rapporto di complementarietà" fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo. In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio (V_f), con la procedura esplicitata nei paragrafi seguenti. Successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo (C_{aa}), se è noto dal mercato locale il cosiddetto "rapporto di permuta", ossia la percentuale "p" del valore complessivo "V" imputabile all'area. Nel caso in esame, trattandosi di un terreno agricolo, non esiste un mercato locale cui far riferimento per cui si reputa congruo assumere un ipotetico rapporto di permuta pari al 5%.

L'acquisto dell'area si pone al tempo 0 del processo di acquisto.

A questo punto si dispongono tutti i dati necessari alla determinazione del valore dell'area; pertanto si ha:

$$C_{aa} = V_f \times p\% / (1 - p\%)$$

con: C_{aa}: valore del suolo

V_f: valore dell'edificio (nel caso specifico sommatoria delle voci relative ai costi diretti e indiretti di costruzione, oneri finanziari e utile del promotore sul costo del fabbricato) = 81.648 + 1.033 + 8.268 = € 90.949

p%: percentuale del rapporto di permuta.

Per quanto sopra si ottiene: $V_{aa} = 90.949 \times 0,05 / (1 - 0,05) = \text{€ } 4.787$

• *costi indiretti dell'area (O_{aa}).* L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, di mediazione, notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto concerne gli oneri fiscali. Trattandosi di un trasferimento di terreno agricolo da privato a soggetto diverso da coltivatore diretto o IAP, è assoggettato alle imposte di registro e ipocatastali, pertanto al valore dell'area vanno aggiunti i seguenti costi indiretti:

- imposta di registro: 15% di C_{aa} – min. € 1.000
- imposta ipotecaria: € 50
- imposta catastale: € 50

ne deriva che: $O_{aa} = 1.000 + 50 + 50 = \text{€ } 1.100$

e di conseguenza che il valore della area, più gli oneri finanziari per l'acquisto è pari complessivamente a :

$$\text{Valore dell'area } C_A = C_{aa} + O_{aa} = 4.787 + 1.100 = \text{€ } 5.887$$

Noto il costo dell'area e i relativi oneri indiretti, si procede al calcolo degli oneri finanziari e dell'utile del promotore per la quota parte riferita all'area, ancora mancanti: Trattandosi di un periodo superiore a 1 anno, gli oneri finanziari sono calcolati in base alla formula: $O_{fa} = C_A \times d \times [(1+r)^n - 1]$

con: C = totale costi area e oneri indiretti (€ 5.887)

d = percentuale di indebitamento (60%)

r = tasso di interesse sul debito (2,3%)

n = tempo in mesi per il quale gli interessi passivi dovranno essere corrisposti (15/12)

Oneri finanziari area:

$$O_{fa} = 5.887 \times 60\% \times [(1+2,3\%)^{15/12} - 1] = \text{€ } 102$$

Utile dell'imprenditore sul costo dell'area e relativi oneri finanziari

$$U_{pa} = p\% \times (C_A + O_{fa}) = 10\% \times (5.887 + 102) = \text{€ } 599$$

Il valore di mercato a nuovo dell'immobile (Valore di riproduzione) si ottiene sommando tutti i dati tecnico-economici sinora raccolti.

Costi diretti e indiretti area [$C_A = C_{aa} + O_{aa}$] =	€ 5.887
Costi diretti e indiretti di costruzione [$C_C = C_{sc} + O_p$] =	€ 81.648
Oneri finanziari [$O_F = O_{fa} + O_{fc}$] = 102 + 1.033 =	€ 1.135
Utile del promotore [$U_P = U_{pc} + U_{pa}$] = 8.268 + 599 =	€ 8.867
Valore di riproduzione a nuovo [$V_n = C_A + C_C + O_F + U_P$] =	€ 97.537

Deprezzamento (Δ). Nel corso della vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Di conseguenza, la determinazione del valore di mercato dell'immobile nel caso di edifici vetusti avviene, sottraendo al valore di riproduzione a nuovo una quota parte dovuta al deprezzamento, per tener conto del fatto che l'immobile si trova nelle condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato; tale deprezzamento può essere visto come la somma dei seguenti fattori:

- Δ_{DF} : deterioramento fisico
- Δ_{OF} : obsolescenza funzionale
- Δ_{OE} : obsolescenza economica

La diminuzione di valore dovuta al deprezzamento, con esclusione delle componenti Δ_{OF} imputabile all'obsolescenza funzionale e Δ_{OE} imputabile all'obsolescenza economica, va calcolata solo per i fabbricati e non per l'area.

- *deterioramento fisico* (Δ_{DF}). Il deterioramento fisico rappresenta la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà). La metodologia adottata per determinare il deprezzamento fisico e quella cosiddetta della scomposizione, che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo (immobile), durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando però a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta_{DF} = [(t_i / n_i + 20)^2 / 140 - 2,86] \times Y_i \times V_N$$

dove:

- n_i vita utile economica della i -esima categoria: intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione e il deperimento totale, bensì come il tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivo ordinari e straordinari contribuiscono a mantenere o ad aumentarne il valore
- t_i età apparente della i -esima categoria: legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della valutazione
- Y_i incidenza percentuale del costo della i -esima categoria: intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo. A tale scopo si ricavano, utilizzando le tabelle delle incidenze percentuali delle varie categorie di opere edilizie relative alle tipologie assunte a riferimento per i costi di costruzione, le incidenze complessive per le seguenti macrocategorie: strutture, finiture, impianti.

A tale scopo si assumono le incidenze per categorie di opere, suddividendo successivamente l'importo di costruzione delle diverse componenti edilizie, così come indicato nella tabella allegata:

	descrizione	Inc.	Costo	
1	Movimenti di terra, strutture murarie, sottofondi, partizioni murarie, orizzontamenti e coperture	50%	36.450	<i>strutture</i>
2	Intonaci e tinteggiature, impermeabilizzazioni pavimentazioni, infissi e serramenti, opere varie sistemazioni esterne	40%	29.160	<i>finiture</i>
3	Impianti	10%	7.290	<i>impianti</i>
	Costo totale dell'intervento C_{sc}	100%	72.900	

Trattandosi di immobile per il quale non sono stati mai effettuati interventi di manutenzione straordinaria, l'età effettiva delle voci finiture e impianti risulta datata a fronte di una vita utile rispettivamente di 30 e 25 anni; analogo discorso per quanto riguarda la struttura, per la quale si assume una età effettiva media di 50 anni in relazione a una vita utile delle strutture convenzionalmente stabilita in 100 anni; pertanto si ha: $A_s = 50/100$, $Y_s = 50\%$, $A_f = 30/30$, $Y_f = 40\%$, $A_i = 25/25$, $Y_i = 10\%$.

Applicando la formula suddetta per ciascuna categoria si ricava la percentuale di deprezzamento:

$$\text{struttura } \delta\delta_s = [(A_s+20)^2/140 - 2,86] \times Y_s = [(50+20)^2/140 - 2,86] \times 50\% = 16,1\%$$

$$\text{finiture } \delta\delta_f = [(A_f+20)^2/140 - 2,86] \times Y_f = [(100+20)^2/140 - 2,86] \times 40\% = 40,0\%$$

$$\text{impianti } \delta\delta_i = [(A_i+20)^2/140 - 2,86] \times Y_i = [(100+20)^2/140 - 2,86] \times 10\% = 10,0\%$$

$$\text{Totale deprezzamento fisico } \Delta_{DF} = (\delta\delta_s + \delta\delta_f + \delta\delta_i) = (16,1 + 40,0 + 10,0) \% = 66,1\%$$

Il valore del deprezzamento si ottiene moltiplicando la percentuale di deprezzamento fisico per l'ammontare di C_C , O_F e U_{PC} ovvero:

$$\Delta = (C_C + O_F + U_{PC}) \times \Delta_{DF} = (81.648 + 1.135 + 8.268) \times 66,1\% = \text{€ } 60.185$$

Richiamata la formula esposta in precedenza ($V_m = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$), di seguito viene indicato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima:

$$V_m = \text{€ } 5.887 + \text{€ } 81.648 + \text{€ } 1.135 + \text{€ } 8.867 - \text{€ } 60.185 = \text{€ } 37.352$$

Tuttavia è bene rimarcare che l'unità immobiliare non ha accesso autonomo dalla viabilità pubblica e per questo motivo si ritiene congruo applicare un abbattimento del 10% del valore testé ricavato come stima del comodo negativo rappresentato dalla contingenza citata. Ne consegue che il più probabile valore di mercato è pari a:

$$V_m = \text{€ } 37.352 \times (1-10\%) = \text{€ } 33.617$$

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si attribuisce all'immobile il più probabile valore di mercato di **€ 33.600 (euro trentatremilaseicento)** in c.t..

Al contempo si ribadisce che:

- per la sanabilità urbanistica-edilizia dovrà spendersi una cifra non valutabile al momento per la presenza di incognite irrisolvibili in via predittiva.

B) Quota indivisa di proprietà su terreni agricoli in Ariano Irpino, loc. Cippone

Area destinata all'attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente. Il valore ricercato prescinde da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad es. non si tiene conto di eventuali prospettive di futura edificabilità per la vicinanza al centro abitato ovvero della ubicazione in zona di esposizione panoramica etc.).

6.11 Ubicazione e Identificazione catastale

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati in agro del Comune di Ariano Irpino, alla C.da Cippone (ALLEGATO 4.05 – ORTOFOTO E ALLEGATO 4.06 – ESTRATTO MAPPA CATASTALE)¹.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio risultano così identificati (ALLEGATO 4.07 – VISURA CATASTALE):

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	a	ca	Dominicale	Agrario
20	106	Seminativo	3	00	00	45	0,09	0,15
20	503	Semin Arb	3	00	00	62	0,13	0,22
20	507	Semin Arb	3	00	01	02	0,21	0,37
20	510	Semin Arb	3	00	01	10	0,23	0,40
20	518	Semin Arb	3	00	01	38	0,29	0,50
20	523	Uliveto	3	00	00	30	0,04	0,06
20	525	Area fab dm	-	00	00	09	-	-

beni intestati a:

1. --- Omissis ---, nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 2/10 bene personale
2. --- Omissis ---, nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 1/10 bene personale
3. --- Omissis --- nata a ARIANO IRPINO il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 2/10 bene personale
4. --- Omissis --- nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 1/10 bene personale
5. --- Omissis --- nato a ARIANO IRPINO il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 2/10 bene personale
6. --- Omissis --- nata a ARIANO IRPINO il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 2/10 bene personale

¹ Identificazione a netto della part.lla n.525 per le motivazioni esposte a pag. 14

6.12 Titoli di provenienza

- **atto di divisione** a rogito Notar Luisa Romei di Ariano Irpino in data 09/06/98, rep. n. 23913, trascritto ad Avellino il 02/07/98 al n. 7810 R.P. con il quale i terreni in esame pervenivano per la quota di 1/5 (un quinto) al sig. --- Omissis --- (nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---);

- **dichiarazione di successione** presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ariano Irpino il 10/05/12, ove trovasi identificata al n. 307, vol. 9990, trascritta ad Avellino il 06/09/12 al n. 12938 R.P., apertasi il 03/03/12 per il decesso del predetto --- Omissis ---, con cui l'asse ereditario, tra cui i beni in questione, venivano lasciati ai figli --- Omissis --- e --- Omissis --- per la quota di piena proprietà pari a 1/10 (un decimo) ciascuno.

6.13 Atti pregiudizievoli

I terreni sono gravati dalle seguenti iscrizioni:

A) Sentenza di fallimento n. 62/2019 R.F. della --- OMISSIS --- e dei soci illimitatamente responsabili --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, depositata dal Tribunale di Benevento in data 29/10/18, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare in data 07/11/18 ai nn. 17692 R.G. e 14564 R.P.

a favore:

della massa dei creditori fallimentari --- Omissis --- e soci --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---;

contro:

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 100/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part. Ille 106, 503, 507, 510, 518, 523 e 525 del fg. 20 del Catasto terreni del Comune di Ariano Irpino, ...,
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 100/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part. Ille 106, 503, 507, 510, 518, 523 e 525 del fg. 20 del Catasto terreni del Comune di Ariano Irpino, ...,
- 4) --- Omissis --- nato a Montecalvo Irpino (AV) il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS --- -- ...

B) Ipoteca giudiziale di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo (capitale 192.235,17, spese 7.764,83), iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare, in data 30/04/13 ai nn. 7433

R.G. e 426 R.P.

a favore:

di --- OMISSIS ---, con sede in Frigento (AV), c.f. --- Omissis ---,

contro

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis ---, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale identificata dalla part.lla 923 del fg. 13 del Catasto Fabbricati del Comune di Ariano Irpino;
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 1/10, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.lla 106, 503, 507, 510, 518, 523 e 525 del fg. 20 del Catasto terreni del Comune di Ariano Irpino, ...
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 1/10, relativamente all'unità negoziale identificata dalle part.lla 106, 503, 507, 510, 518, 523 e 525 del fg. 20 del Catasto terreni del Comune di Ariano Irpino, ...

6.14 Strumento urbanistico vigente

Tipologia strumento urbanistico. Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 1 del 22/03/10.

Descrizione zona. Secondo il PUC vigente, tutte le particelle ricadono in Zona ET – Agricola di tutela.

Indice di fabbricabilità. La zona è assoggettata a particolare tutela per la salvaguardia dell'ambiente naturale per cui la disciplina d'uso e di intervento è demandata ai Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica.

Vincoli. La porzione dei terreni identificata dalla particella n. 38 ricade interamente all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23, ed è interessata contestualmente dalla fascia di rispetto della ferrovia (al 100%) e dalla fascia di rispetto fluviale ex L.R. 14/82 "mt 50 per i fiumi e mt. 10 per i torrenti" (al 50,9%).

La porzione dei terreni identificata dalla particella n. 39 ricade interamente all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico", ed è interessata contestualmente dalla fascia di rispetto della ferrovia (al 31%) e dalla fascia di rispetto fluviale ex L.R. 14/82 "mt 50 per i fiumi e mt. 10 per i torrenti" (al 19,4%).

La porzione dei terreni identificata dalla particella n. 157 ricade interamente all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico", ed è interessata contestualmente dalla fascia di rispetto della ferrovia (al 34,8%).

La porzione dei terreni identificata dalle particelle n. 169, 212, 213 e 214 ricade interamente all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23, ed è interessata contestualmente dalla

fascia di rispetto della ferrovia (al 43,4%) e dalla fascia di rispetto fluviale ex L.R. 14/82 "mt 50 per i fiumi e mt. 10 per i torrenti" (al 1,7%).

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente alle conclusioni dello Studio geologico-tecnico redatto ai sensi della L.R. n.9/83 e s.m.i. nonché nel rispetto del "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (PSAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale. (ALLEGATO 4.08 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)

6.15 Stima

Premessa. L'approccio alla stima dei fondi agricoli in esame non può prescindere da alcuni dati di carattere generale emersi dal 6° Censimento Generale dell'Agricoltura inerenti il territorio di Ariano Irpino. Questo Comune ha una popolazione al 2011 di 22.523 abitanti e si estende con una superficie territoriale di 185,5 kmq: il numero delle aziende agricole è di 2.410 unità che utilizzano una SAU di 12.200,2 ha, aventi una estensione media di ca. 5,1 ha. Della SAU suddetta ben 10.202,4 (ca. 84%) sono coltivati a seminativi (cereali e foraggere nella stragrande maggioranza), mentre 194,4 ha sono coltivati a vite, oltre 1.180,8 ha a ulivo. La totalità delle colture non è irrigua, tipico dei territori collinari dell'Ufita, preferendo le colture *vernine* che lasciano spoglio il paesaggio da novembre fino a primavera inoltrata. Poche quindi le colture legnose: la coltivazione della vite e dell'ulivo sono realizzate con sistemi tradizionali e poco remunerativi, adatti ad un'economia di autoconsumo.

Il titolo di possesso dei suoli delle 2.410 aziende operanti nel territorio di Montecalvo Irpino, circa 1.844 sono di "*proprietà*" mentre le rimanenti sono in fitto e ad uso gratuito. La forma giuridica prevalente dell'azienda è "*azienda individuale*", quasi per il 100% delle 2.410 ditte, mentre la forma di conduzione è "*diretta del coltivatore*", in questo caso per il 99%. L'età del capo azienda per il 59% è rappresentato da operatori maturi tra i 40 e 65 anni di età mentre per il 9% del totale ha età inferiore a 40 anni e per la restante parte da operatori con una età maggiore di 65 anni

Da questa sintetica analisi appare chiaro come nel territorio di Ariano Irpino il sistema immobiliare sia caratterizzato da pochissime attività di compra-vendita il che supporta e giustifica l'opzione dello scrivente di addivenire al più probabile valore di mercato attraverso la stima sintetica per punti di merito esplicitata in premessa.

Il lotto di terreni. I terreni in esame sono ubicati alla Contrada Cippone e sono raggiungibili grazie a una strada privata, dal fondo sterrato, a partire dalla viabilità comunale che collega la località Frolice (km 3+900 della SS 414) alla vicina SS 90 bis. I terreni si trovano sull'alto valle della via comunale e distano da essa ca. 150 mt, mentre la loro distanza dalla menzionata località Frolice è di ca. 1,3 km e dalle propaggini più vicine dell'abitato di Ariano Irpino è di ca. 5 km (Via S. Antonio).

La strada privata non è nel tutto comoda a causa del fondo sterrato e della pendenza acclive ed è ricavata utilizzando porzioni delle particelle n. 287, 553, 205, 213, 15 e 16 del fg. n.20, non comprese nell'ambito della procedura in essere.

Non tutti i terreni sono contigui tra loro e, pertanto, formano due fondi autonomi ubicati a monte e a valle del fabbricato rurale identificato con la particella n. 576 del medesimo foglio 20, il quale è compreso nella medesima procedura in essere dove è identificato come Lotto 10.

Il fondo ubicato a monte è costituito dalle particelle n. 503, 523 e 525 ed ha una superficie complessiva di mq 101. Quello ubicato a valle, dalle particelle n. 106, 507, 510 e 518 ed ha una superficie complessiva di mq 395.

La parte a monte ha una sagoma rettangolare oblunga disposta lungo la direzione Nord-Sud e rappresenta, sul lato rivolto a Est, la parte finale di un rilievo naturale comprensiva della scarpata terminale a ridosso dei citati fabbricati rurali. A causa delle dimensioni e della morfologia non tutta la superficie è coltivabile, anzi una parte significativa è rappresentata proprio dal dirupo talmente ripido da aver comportato l'edificazione di un muro di ritegno già agli inizi del secolo scorso. L'accesso è possibile solo attraversando fondi agricoli limitrofi di altrui proprietà e non compresi nella procedura in essere.

La parte a valle, per ca. 1/3 del totale, coincide con l'aia della limitrofa casa colonica e della stalla ad essa adiacente (Lotto 10). Ha una giacitura pianeggiante e si sviluppa con una sagoma quadrangolare oblunga allineata ai fronti dei fabbricati a Ovest ed è recintata con una rete a filo di ferro alquanto scadente sul lato rivolto a Est. Su questo stesso fianco ospita un cancello di fattura analoga che dà l'accesso ai terreni agricoli adiacenti, sebbene di altrui proprietà, a mezzo di un viottolo in terra battuta. La sua superficie è pavimentata con mattonelle in cemento pressate, per la parte fronteggiante la casa colonica, e con calcestruzzo gettato in opera, per la parte fronteggiante la stalla. (ALLEGATO 4.09 – FOTO STATO DEI LUOGHI)

Anche la restante porzione del fondo non è del tutto costituita da suolo agricolo vero e proprio in quanto è attraversata diagonalmente da una strada interpodereale larga all'incirca 3 mt, in terra battuta, che in continuità con quella che consente l'accesso ai fabbricati dalla viabilità comunale, conduce ai terreni coltivabili disposti a valle. Ad ogni modo detta aliquota è prevalentemente acclive ed è collocata su unico versante con esposizione a Est. Il fondo a valle, dunque, è composto dall'aia per ca. il 33% del totale, dalla strada interpodereale per ca. il 14% e da suolo agricolo per la restante parte (53%).

Valutazione. Purtroppo alla stregua di quanto si è appurato per il mercato immobiliare dei fabbricati anche per i terreni agricoli si è dovuto prendere atto che la persistente congiuntura economica negativa ha comportato una notevole contrazione dei volumi scambiati con la conseguente indisponibilità di dati quantitativamente e

qualitativamente adeguati alla individuazione dei valori massimi e minimi ordinari di beni analoghi a quelli in esame. Per superare l'impasse si è deciso di attingere ad una fonte autorevole e recente, rappresentata dal "Decreto Dirigenziale n. 33 del 5/03/19 "sui" Valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2019". La Legge 590/65, che prevede la concessione di mutui per l'acquisto di fondi rustici da parte di operatori agricoli singoli o associati, all'art. 4 dispone che le Commissioni Provinciali competenti dei settori Agricoltura, Foreste ed Agenzia del Territorio, indichino periodicamente i valori fondiari medi riferiti ad unità di superficie e di coltura.

Il lotto, così come configurato, è suddiviso in due fondi distinti di entità assai modeste, né limitrofi né intercomunicanti.

Dal sopralluogo si evince che non vi è alcuna coltura in atto, almeno così definibile, soprattutto a causa del frazionamento e delle ridottissime dimensioni delle due parti. Il fondo disposto a monte, per la aliquota coltivabile, presenta un soprassuolo costituito da essenze arboree e da cespugli arbustivi soprattutto in prossimità della scarpata.

Quello disposto a valle, a netto dell'aia e della strada interpodereale, è certamente meglio tenuto e lavorato perché di fatto unito ai suoli circostanti e presenta il soprassuolo tipico del seminativo arborato.

Altresì è bene segnalare che la suddivisione e le dimensioni oggettive implicano che il lotto non è utilizzabile autonomamente poiché una tale evenienza rimane logica solo se praticata unitamente alla parte restante dei circostanti fabbricati e terreni agricoli, sebbene di altrui proprietà. Infatti, per le caratteristiche pedologiche del sito, non avrebbe alcun senso coltivare i ca. 70 mq utili della porzione di monte piuttosto che i ca. 210 mq a valle così come non avrebbe alcun senso l'utilizzo dell'aia e della strada interpodereale se non come pertinenze oggettive dei beni circostanti, quand'anche di proprietà diverse rispetto a quella dei cespiti oggetto di stima.

Una valutazione basata esclusivamente sulle proprie caratteristiche porterebbe a definire entrambe le parti come relitti.

Per questo motivo, ai fini della valutazione si ritiene che, per siffatto lotto, debba assumersi come coltura ordinaria il seminativo arborato per le parti effettivamente coltivabili ed il seminativo per quelle restanti, sommando al valore di queste ultime quelli dei manufatti (aia, recinzione e cancello) realizzati su di esse.

Dal D.D. n. 33 del 5/03/19 si desume:

VALORI FONDIARI MEDI UNITARI riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura

Provincia di Avellino

Zona n. 9 – Comprende i Comuni di Ariano Irpino, Carife, Casalbore, Castel Baronia, Greci, Montaguto, Montecalvo Irpino, San Nicola Baronia, San Sossio Baronia, Savignano Irpino, Scampitella, Trevico, Vallata, Vallesaccarda, Villanova del Battista e Zungoli.

Seminativo €/ha 6.500

Seminativo arborato €/ha 7.500

Individuati i valori medi si vagliano le caratteristiche estrinseche e quelle intrinseche del lotto in esame come nel seguito.

Caratteristiche estrinseche

Distanza dal centro abitato. Il lotto si trova a ca. 1,4 km dalle propaggini della località Frolice centro abitato e a ca. 6,9 km dal centro cittadino.

Distanza da strade principali: Il lotto si trova a ca. 1,4 km dalla Strada Statale n. 414.

Distanza da centro stoccaggio e vendita prodotti agricoli: Il lotto si trova a ca. 6,5 km dal luogo dove si svolge il mercato a settimanale (Ariano Irpino).

Altimetria media s.l.m.: Il lotto è collocato in territorio collinare ed ha un'altitudine media s.l.m. di mt 460.

Ubicazione in zone di particolare pregio. Il lotto non ricade in una zona di pregio (DOC – DOCG – etc.)

Caratteristiche intrinseche

Coltura in atto. Non sussistono vere e proprie colture in atto tuttavia si ritiene che per la totalità delle particelle n. 503, n. 523 e n. 525 e per il 47% delle particelle n. 106, n. 507, n. 510 e n. 518 può assumersi il "Seminativo arborato" mentre per il 53% di queste ultime il "Seminativo".

Tipologia. Il lotto è composto da due piccoli appezzamenti ubicati a monte e a valle dei fabbricati rurali interposti e non è parte di azienda agricola.

Accesso. Entrambi i fondi non hanno accesso diretto da strada pubblica ma da una strada interpoderale che disimpegna quello disposto a valle e consente di raggiungere quello a monte mediante l'attraversamento di terreni agricoli di altrui proprietà.

Facilità di accesso. Il lotto presenta comunque una facilità di accesso sufficiente sebbene limitata dai titoli di proprietà.

Configurazione. Per entrambi i casi la morfologia è di tipo regolare sebbene la parte a valle è a sua volta suddivisa dal prolungamento della strada interpoderale.

Giacitura. La giacitura è pianeggiante per la aliquota a monte e per l'aia a valle mentre è acclive per la restante parte.

Grado di fertilità. In relazione alle oggettive condizioni topografiche, agronomiche ed economiche dello stato dei luoghi il livello di produttività del lotto è medio.

Natura del suolo. Il terreno è prevalentemente silto-argilloso con presenza humus superficiale di moderato spessore.

Dati relativi vi all'azienda. L'appezzamento non fa parte di un'azienda agricola.

Servitù – vincoli. Non si segnalano servitù di godimento gravanti sul fondo. Secondo il PUC vigente, sul confine Sud-Ovest in corrispondenza dell'adiacente torrente, sussiste una fascia di rispetto fluviale di 5 mt ex L.R. 14/82 e succ. mod. ed int., inoltre la vicinanza alla linea ferroviaria implica anche una fascia di rispetto di 30 mt dai binari

(DPR n. 753/80), tuttavia si ritiene che entrambe le circostanze non costituiscono una limitazione alla piena utilizzazione agricola del fondo.

Incidenza spese di irrigazione e consortili. Non si segnalano spese di irrigazione né consortili.

Presenza di allevamento animale. Sul terreno in esame non è svolta attività di allevamento animale.

Quindi si definisce il coefficiente numerico che rappresenta ogni livello della scala qualitativa di ciascun parametro di stima ritenuto più influente per le colture riscontrate con riferimento alle seguenti tabelle esemplificative:

Seminativo					
<i>Fertilità</i>	ottima	1,05	buona	1 discreta	0,9
<i>Giacitura</i>	pianeggiante	1,05	acclive	1 mediocre	0,95
<i>Accesso</i>	buono	1,05	sufficiente	1 insufficiente	0,95
<i>Forma</i>	regolare	1,025	normale	1 penalizzante	0,975
<i>Ubicazione</i>	eccellente	1,05	normale	1 cattiva	0,95
<i>Ampiezza</i>	medio app.	1,05	piccolo app.	1 grande app.	0,95

Seminativo arborato					
<i>Fertilità</i>	ottima	1,05	buona	1 discreta	0,9
<i>Giacitura</i>	pianeggiante	1,05	acclive	1 mediocre	0,95
<i>Accesso</i>	buono	1,05	sufficiente	1 insufficiente	0,95
<i>Forma</i>	regolare	1,025	normale	1 penalizzante	0,975
<i>Ubicazione</i>	eccellente	1,05	normale	1 cattiva	0,95
<i>Ampiezza</i>	medio app.	1,05	piccolo app.	1 grande app.	0,95

si determina

~~Coefficienti assegnati per la quota a SEMINATIVO (aia e strada interpodereale - ca. il 47% della superficie delle particelle disposte a valle dei fabbricati)~~

<i>Fertilità</i>	ottima	1,05		
<i>Giacitura</i>	pianeggiante	1,05		pendenze inferiori al 2%
<i>Accesso</i>	buono	1,05		ottimale per mezzi agricoli
<i>Forma</i>	regolare	1,025		forme irregolari
<i>Ubicazione</i>	normale	1		tra 5 e 15 km dal centro abitato
<i>Ampiezza</i>	piccolo app.	1		estensione assai modesta

Coefficienti assegnati per la quota a SEMINATIVO ARB (ca. il 53% della superficie delle particelle disposte a valle dei fabbricati ed il 100% di quella delle particelle a monte)

Fertilità	buona	1	
Giacitura	acclive	1	pendenze superiori al 2%
Accesso	sufficiente	1	normale per i mezzi agricoli
Forma	penalizzante	0,975	
Ubicazione	normale	1	tra 5 e 15 km dal centro abitato
Ampiezza	piccolo app.	1	estensione assai modesta

Applicando la formula esplicitata in premessa per ciascuna delle due aliquote censite si ricava il più probabile valore di mercato del fondo in esame:

$$V_{fondo} = V1_{med} \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times Kn + V2_{med} \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times Kn$$

con $V1_{med} = \text{€}/\text{ha } 6.500 \times 47\% \times 0,0395 \text{ ha} = \text{€ } 121$ (aliquota valore seminativo)

e $V2_{med} = \text{€}/\text{ha } 7.500 \times (53\% \times 0,0395 \text{ ha} + 0,0101 \text{ ha}) = \text{€ } 233$ (aliquota valore seminativo arborato)

$$V_{fondo} = \text{€ } 121 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,025 \times 1 \times 1 + \text{€ } 233 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,975 \times 1 \times 1 = \text{€ } 143,7 + \text{€ } 227,2 = \text{€ } 371$$

Al valore del fondo così determinato deve aggiungersi il valore dei manufatti nella condizione attuale. Per apprezzarlo si esegue una stima del loro valore a nuovo e si applica al risultato un coefficiente di deprezzamento definito con riferimento al rapporto tra età e vita economica. Nello specifico si ha:

$$V_{manuf} = V_{pavimentazioni} + V_{recinzione}$$

Con

$$V_{pavimentazioni} = (\text{mq } 64 \times \text{€}/\text{mq } 25 + \text{mq } 65 \times \text{€}/\text{mq } 40) \times 0,15 = \text{€ } 4.200 \times 0,15 = \text{€ } 630$$

dove:

- € /mq 25 è il costo unitario stimato per la pavimentazione in cls
- € /mq 40 è il costo unitario stimato per la pavimentazione in mattonelle di cls
- 0,15 è il coefficiente di deprezzamento

$$V_{recinzione} = (\text{mt } 13 \times \text{€}/\text{mt } 20) \times 0,15 = \text{€ } 260 \times 0,15 = \text{€ } 26$$

dove:

- € /mt 20 è il costo unitario stimato per la recinzione
- 0,15 è il coefficiente di deprezzamento

Ne consegue:

$$V_{manuf} = \text{€ } 630 + \text{€ } 26 = \text{€ } 656$$

e quindi $V_{fondo} = € 371 + € 656 = € 1.027$

Tuttavia è bene rimarcare che i terreni in questione non hanno accesso autonomo dalla viabilità pubblica e per questo motivo si ritiene congruo applicare un abbattimento del 10% del valore testé ricavato come stima del comodo negativo rappresentato dalla contingenza citata. Per cui il più probabile valore di mercato è pari a:

$$V_{fondo} = € 1.027 \times (1-10\%) = € 924$$

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si attribuisce al fondo il più probabile valore di mercato di € 900 (euro novecento) in c.t..

Ne deriva che per la quota indivisa di 2/10 (2 x 1/10) il valore utile della Parte B del Lotto 4 è pari a:

$$V = V_{fondo} \times 2/10 = € 900 \times 2/10 = \mathbf{€ 180 \text{ (euro centottanta)}}$$

6.16 Valorizzazione LOTTO 4

All'esito delle stime prodotte per le due parti costituenti il LOTTO 4 è possibile addivenire al valore dell'intero lotto così come definito e caratterizzato in precedenza:

180

Descrizione	Valorizzazione
Parte A Intera quota di proprietà su unità immobiliare in Ariano Irpino alla C.da Cippone, a uso pertinenze rurali, con superficie commerciale di mq 124	€ 33.600
Parte B Quota indivisa (2/10) di proprietà su terreni agricoli in Ariano Irpino alla C.da Cippone	€ 180
TOTALE	€ 33.780

Coerentemente con quanto riportato in premessa, al risultato ottenuto si applica una riduzione percentuale del 10% affinché il lotto possa risultare più appetibile al mercato.

Ne consegue:

$$V_{LOTTO4} = € 33.780 \times (1-10\%) = € 30.402$$

ovvero arrotondato a **€ 30.400 (euro trentamilaquattrocento)**

Al contempo si ribadisce che:

- per la sanabilità urbanistica-edilizia dovrà spendersi complessivamente **una cifra non valutabile** al momento per la presenza di incognite irrisolvibili in via predittiva.

7. LOTTO 5

Intera quota di proprietà su terreni agricoli in Ariano Irpino

Area destinata all'attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente. Il valore ricercato prescinde da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad es. non si tiene conto di eventuali prospettive di futura edificabilità per la vicinanza al centro abitato ovvero della ubicazione in zona di esposizione panoramica etc.).

7.1 Ubicazione e Identificazione catastale

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati in agro del Comune di Ariano Irpino, alla C.da Cippone, e formano un unico lotto collocato a ridosso della linea ferroviaria RM-BA, benché ciascuno rappresentato da un diverso identificativo catastale (ALLEGATO 5.01 – ORTOFOTO E ALLEGATO 5.02 – ESTRATTO MAPPA CATASTALE).

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio risultano così identificati (ALLEGATO 5.03 – VISURA CATASTALE):

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	a	ca	Dominicale	Agrario
9	38	Pascolo Arb	U	00	14	40	1,12	2,60
9	39	Seminativo	4	00	29	80	4,62	8,46
9	157	Seminativo	4	00	12	40	1,92	3,52
9	169	Seminativo	4	00	11	77	1,82	3,34
9	212	Seminativo	4	00	11	60	1,80	3,29
9	213	Seminativo	4	00	11	60	1,80	3,29
9	214	Seminativo	4	00	11	80	1,83	3,35

beni intestati a:

1. --- Omissis ---, nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 500/1000 bene personale
2. --- Omissis --- nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 500/1000 bene personale

7.2 Titoli di provenienza

- **atto di divisione** a rogito Notar Luisa Romei di Ariano Irpino in data 09/06/98, rep. n. 23913, trascritto ad Avellino il 02/07/98 al n. 7810 R.P. con il quale i terreni in esame pervenivano al sig. --- Omissis --- (nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---);

- **dichiarazione di successione** presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ariano Irpino il 10/05/12, ove trovasi identificata al n. 307, vol. 9990, trascritta ad Avellino il 06/09/12 al n. 12938 R.P., apertasi il 03/03/12 per il decesso del predetto --- Omissis ---, con cui l'asse ereditario, tra cui il bene in questione, veniva lasciato ai figli

--- Omissis --- e --- Omissis --- per la quota di piena proprietà pari a 500/1000 (cinquecento millesimi) ciascuno.

7.3 Atti pregiudizievoli

L'unità immobiliare è gravata dalle seguenti iscrizioni:

A) Sentenza di fallimento n. 62/2019 R.F. della --- OMISSIS ---, e dei soci illimitatamente responsabili --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, depositata dal Tribunale di Benevento in data 29/10/18, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare in data 07/11/18 ai nn.17692 R.G. e 14564 R.P.

a favore:

della massa dei creditori fallimentari --- Omissis --- e soci --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---;

contro:

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata ..., part.lla 38, 39, 157, 169, 212, 213, 214 del fg. 9 del Catasto terreni del Comune di Ariano Irpino, ...,
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata ..., part.lla 38, 39, 157, 169, 212, 213, 214 del fg. 9 del Catasto terreni del Comune di Ariano Irpino, ...,
- 4) --- Omissis --- nato a Montecalvo Irpino (AV) il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS --- -- ...

B) Ipoteca giudiziale di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo (capitale 192.235,17, spese 7.764,83), iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare, in data 30/04/13 ai nn. 7433 R.G. e 426 R.P.

a favore:

di --- OMISSIS ---, con sede in Frigento (AV), c.f. --- Omissis ---,

contro

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis ---, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale identificata dalla part.lla 923 del fg. 13 del Catasto Fabbricati del Comune di Ariano Irpino;
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---,

per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale identificata ..., part.lla 576 del fg. 20 del Catasto fabbricati del Comune di Ariano Irpino, ...

- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale identificata ..., part.lla 576 del fg. 20 del Catasto fabbricati del Comune di Ariano Irpino, ...

7.4 Strumento urbanistico vigente

Tipologia strumento urbanistico. Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 1 del 22/03/10.

Descrizione zona. Secondo il PUC vigente, tutte le particelle ricadono in Zona ET – Agricola di tutela.

Indice di fabbricabilità. La zona è assoggettata a particolare tutela per la salvaguardia dell'ambiente naturale per cui la disciplina d'uso e di intervento è demandata ai Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica.

Vincoli. La porzione dei terreni identificata dalla particella n. 38 ricade interamente all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23, ed è interessata contestualmente dalla fascia di rispetto della ferrovia (al 100%) e dalla fascia di rispetto fluviale ex L.R. 14/82 "mt 50 per i fiumi e mt. 10 per i torrenti" (al 50,9%).

La porzione dei terreni identificata dalla particella n. 39 ricade interamente all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico", ed è interessata contestualmente dalla fascia di rispetto della ferrovia (al 31%) e dalla fascia di rispetto fluviale ex L.R. 14/82 "mt 50 per i fiumi e mt. 10 per i torrenti" (al 19,4%).

La porzione dei terreni identificata dalla particella n. 157 ricade interamente all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico", ed è interessata contestualmente dalla fascia di rispetto della ferrovia (al 34,8%).

La porzione dei terreni identificata dalle particelle n. 169, 212, 213 e 214 ricade interamente all'interno di un'area per la quale sussiste il "Vincolo idrogeologico" ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/23, ed è interessata contestualmente dalla fascia di rispetto della ferrovia (al 43,4%) e dalla fascia di rispetto fluviale ex L.R. 14/82 "mt 50 per i fiumi e mt. 10 per i torrenti" (al 1,7%).

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente alle conclusioni dello Studio geologico-tecnico redatto ai sensi della L.R. n.9/83 e s.m.i. nonché nel rispetto del "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (PSAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale. (ALLEGATO 5.04 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)

7.5 Stima

Premessa. L'approccio alla stima dei fondi agricoli in esame non può prescindere da alcuni dati di carattere generale emersi dal 6° Censimento Generale dell'Agricoltura inerenti il territorio di Ariano Irpino. Questo Comune ha una popolazione al 2011 di 22.523 abitanti e si estende con una superficie territoriale di 185,5 kmq; il numero delle aziende agricole è di 2.410 unità che utilizzano una SAU di 12.200,2 ha, aventi una estensione media di ca. 5,1 ha. Della SAU suddetta ben 10.202,4 (ca. 84%) sono coltivati a seminativi (cereali e foraggere nella stragrande maggioranza), mentre 194,4 ha sono coltivati a vite, oltre 1.180,8 ha a ulivo. La totalità delle colture non è irrigua, tipico dei territori collinari dell'Ufita, preferendo le colture *vernine* che lasciano spoglio il paesaggio da novembre fino a primavera inoltrata. Poche quindi le colture legnose: la coltivazione della vite e dell'ulivo sono realizzate con sistemi tradizionali e poco remunerativi, adatti ad un'economia di autoconsumo.

Il titolo di possesso dei suoli delle 2.410 aziende operanti nel territorio di Ariano Irpino, circa 1.844 sono di "*proprietà*" mentre le rimanenti sono in fitto e ad uso gratuito. La forma giuridica prevalente dell'azienda è "*azienda individuale*", quasi per il 100% delle 2.410 ditte, mentre la forma di conduzione è "*diretta del coltivatore*", in questo caso per il 99%. L'età del capo azienda per il 59% è rappresentato da operatori maturi tra i 40 e 65 anni di età mentre per il 9% del totale ha età inferiore a 40 anni e per la restante parte da operatori con una età maggiore di 65 anni

Da questa sintetica analisi appare chiaro come nel territorio di Montecalvo Irpino il sistema immobiliare sia caratterizzato da pochissime attività di compra-vendita il che supporta e giustifica l'opzione dello scrivente di addivenire al più probabile valore di mercato attraverso la stima sintetica per punti di merito esplicitata in premessa.

Il lotto di terreni. I terreni in esame sono ubicati alla Contrada Cippone, subito a valle della linea ferroviaria Roma-Bari con la quale confinano a Nord-Est. Sono raggiungibili attraversando fondi contigui di altrui proprietà a partire dalla viabilità comunale nota come Contrada Cippone, che collega la località Frolice (km 3+900 della SS 414) alla vicina SS 90 bis.

I terreni si trovano sul lato valle della via comunale e distano da essa ca. 400 mt, mentre la loro distanza dalla menzionata località Frolice è di ca. 1,5 km e dalle propaggini più vicine dell'abitato di Ariano Irpino è di poco più di 5 km (Via S. Antonio).

Essendo tutti tra loro contigui, di fatto, formano un unico appezzamento con una estensione catastale complessiva di 10.337 mq, poco più di 1 ha, suddivisa in due zone distinte delle quali una con superficie di ca. 1.440 mq (part.lla n. 38) e un'altra di ca. mq 8.897 (part.lla n. 39, n. 157, n. 169, n. 212, n. 213 e n. 214). Benché catastalmente è suddiviso in ben sette particelle a causa di provenienze eterogenee e di frazionamenti successivi, è plausibile assimilarlo ad un'unica unità dal momento che in sito non sono rilevabili discontinuità dei caratteri produttivi fatta eccezione per

la parte identificata dalla particella n. 38 che si distingue dal resto per la presenza generalizzata di arbusti ed alberi piuttosto marcata.

Valutazione. Purtroppo alla stregua di quanto si è appurato per il mercato immobiliare dei fabbricati anche per i terreni agricoli si è dovuto prendere atto che la persistente congiuntura economica negativa ha comportato una notevole contrazione dei volumi scambiati con la conseguente indisponibilità di dati quantitativamente e qualitativamente adeguati alla individuazione dei valori massimi e minimi ordinari di beni analoghi a quelli in esame. Per superare l'impasse si è deciso di attingere ad una fonte autorevole e recente, rappresentata dal "Decreto Dirigenziale n. 33 del 5/03/19 sui" Valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2019". La Legge 590/65, che prevede la concessione di mutui per l'acquisto di fondi rustici da parte di operatori agricoli singoli o associati, all'art. 4 dispone che le Commissioni Provinciali competenti dei settori Agricoltura, Foreste ed Agenzia del Territorio, indichino periodicamente i valori fondiari medi riferiti ad unità di superficie e di coltura.

Dal sopralluogo si evince che non vi è alcuna coltura in atto. I terreni sono generalmente liberi da soprassuolo ancorché ben tenuti. La parte corrispondente alla particella n. 38 a causa della sua forma oblunga presenta, invece, un soprassuolo composto da arbusti ed alberi di natura spontanea e di scarso pregio, senza alcuna traccia di coltivazione né di un minimo di manutenzione. Ai fini della valutazione si ritiene che la coltura ordinaria per siffatto lotto è comunque un seminativo con eccezione della porzione rappresentata dalla particella n. 38 per la quale si reputa congruo assumere una coltura a pascolo.

Dal D.D. n. 33 del 5/03/19 si desume:

VALORI FONDIARI MEDI UNITARI riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura
Provincia di Avellino

Zona n. 9 – Comprende i Comuni di Ariano Irpino, Carife, Casalbore, Castel Baronia, Greci, Montaguto, Montecalvo Irpino, San Nicola Baronia, San Sossio Baronia, Savignano Irpino, Scampitella, Trevico, Vallata, Vallesaccarda, Villanova del Battista e Zungoli.

Seminativo €/ha 6.500

Pascolo €/ha 3.200

Individuati i valori medi si vagliano le caratteristiche estrinseche e quelle intrinseche del lotto in esame come nel seguito.

Caratteristiche estrinseche

Distanza dal centro abitato. Il lotto si trova a ca. 1,4 km dalle propaggini della località Frolice centro abitato e a ca. 6,9 km dal centro cittadino.

Distanza da strade principali: Il lotto si trova a ca. 1,4 km dalla Strada Statale n. 414.

Distanza da centro stoccaggio e vendita prodotti agricoli: Il lotto si trova a ca. 6,5 km dal luogo dove si svolge il mercato a settimanale (Ariano Irpino).

Altimetria media s.l.m.: Il lotto è collocato in territorio collinare ed ha un'altitudine media s.l.m. di mt 415.

Ubicazione in zone di particolare pregio. Il lotto non ricade in una zona di pregio (DOC – DOCG – etc.)

Caratteristiche intrinseche

Coltura in atto. Al momento non sussistono colture in atto tuttavia si ritiene che le particelle n. 39, n. 157, n. 169, n. 212, n. 213 e n. 214 debbano essere classificate alla stregua di un seminativo in quanto ne presentano tutte le caratteristiche. Di contro si giudica congrua la coltura a pascolo per la quota rappresentata dalla particella n. 38.

Tipologia. Il lotto è composto da un solo appezzamento ubicato a ridosso della linea ferroviaria. Non è parte di azienda agricola.

Accesso. L'appezzamento non ha accesso diretto da strade pubbliche né da strade interpoderali, è accessibile solo grazie ad un camminamento soprastante terreni agricoli di altrui proprietà. Inoltre essendo confinato tra la linea ferroviaria a Nord-Est e un canale naturale a Sud-Ovest al momento l'accesso è addirittura inibito per carenza di un collegamento valido capace di scavalcare l'alveo torrentizio.

Facilità di accesso. Il lotto presenta una facilità di accesso insufficiente a causa della carenza suddetta; un eventuale suo adeguamento comporterebbe un sensibile dispendio finanziario.

Configurazione. La morfologia è di tipo irregolare essendo costituita da poligoni frastagliati con angoli acuti sebbene senza rientranze significative.

Giacitura. La giacitura è pianeggiante per buona parte della superficie.

Grado di fertilità. In relazione alle oggettive condizioni topografiche, agronomiche ed economiche dello stato dei luoghi il livello di produttività del lotto è medio.

Natura del suolo. Il terreno è prevalentemente silto-argilloso con presenza humus superficiale di moderato spessore.

Dati relativi all'azienda. L'appezzamento non fa parte di un'azienda agricola.

Servitù – vincoli. Non si segnalano servitù di godimento gravanti sul fondo. Secondo il PUC vigente, sul confine Sud-Ovest in corrispondenza dell'adiacente torrente, sussiste una fascia di rispetto fluviale di 5 mt ex L.R. 14/82 e succ. mod. ed int., inoltre la vicinanza alla linea ferroviaria implica anche una fascia di rispetto di 30 mt dai binari (DPR n. 753/80), tuttavia si ritiene che entrambe le circostanze non costituiscono una limitazione alla piena agricola del fondo.

Incidenza spese di irrigazione e consortili. Non si segnalano spese di irrigazione né consortili.

Presenza di allevamento animale. Sul terreno in esame non è svolta attività di allevamento animale.

Quindi si definisce il coefficiente numerico che rappresenta ogni livello della scala qualitativa di ciascun parametro di stima ritenuto più influente per le colture riscontrate con riferimento alle seguenti tabelle esemplificative:

sia per Seminativo che per Pascolo

<i>Fertilità</i>	ottima	1,05	buona	1 discreta	0,9
<i>Giacitura</i>	pianeggiante	1,05	acclive	1 mediocre	0,95
<i>Accesso</i>	buono	1,05	sufficiente	1 insufficiente	0,95
<i>Forma</i>	regolare	1,025	normale	1 penalizzante	0,975
<i>Ubicazione</i>	eccellente	1,05	normale	1 cattiva	0,95
<i>Ampiezza</i>	medio app.	1,05	piccolo app.	1 grande app.	0,95

si determina

Coefficienti assegnati per la quota a SEMINATIVO (ca. l' 86% del totale)

<i>Fertilità</i>	buona	1	
<i>Giacitura</i>	pianeggiante	1,05	pendenze inferiori al 2%
<i>Accesso</i>	insufficiente	0,95	accesso inibito per mezzi agricoli
<i>Forma</i>	penalizzante	0,975	forme irregolari
<i>Ubicazione</i>	normale	1	tra 5 e 15 km dal centro abitato
<i>Ampiezza</i>	piccolo app.	1	estensione modesta

Coefficienti assegnati per la quota a PASCOLO (ca. il 14% del totale),

<i>Fertilità</i>	buona	1	
<i>Giacitura</i>	pianeggiante	1,05	pendenze inferiori al 2%
<i>Accesso</i>	insufficiente	0,95	accesso inibito per mezzi agricoli
<i>Forma</i>	regolare	1,025	
<i>Ubicazione</i>	normale	1	tra 5 e 15 km dal centro abitato
<i>Ampiezza</i>	piccolo app.	1	estensione modesta

Applicando la formula esplicitata in premessa per ciascuna delle due aliquote censite si ricava il più probabile valore di mercato del fondo in esame:

$$V_{fondo} = V1_{med} \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times Kn + V2_{med} \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times Kn$$

con $V1_{med} = \text{€}/\text{ha } 6.500 \times 86\% \times 1,0337 \text{ ha} = \text{€} 5.776$ (aliquota valore seminativo)

e $V2_{med} = \text{€}/\text{ha } 3.200 \times 14\% \times 1,0337 \text{ ha} = \text{€} 463$ (aliquota valore pascolo)

$$V_{fondo} = \text{€} 5.776 \times 1 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,975 \times 1 \times 1 + \text{€} 463 \times 1 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,025 \times 1 \times 1 = \text{€} 5.618 + \text{€} 473 = \text{€} 6.091$$

Tuttavia è bene rimarcare che i terreni in questione non hanno accesso autonomo dalla viabilità pubblica e per questo motivo si ritiene congruo applicare un abbattimento del 10% del valore testé ricavato come stima del comodo negativo

rappresentato dalla contingenza citata. Ne consegue che il più probabile valore di mercato è pari a:

$$V_{\text{fondo}} = \text{€ } 6.091 \times (1-10\%) = \text{€ } 5.482$$

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si attribuisce al fondo il più probabile valore di mercato di € 5.500 (euro cinquemilacinquecento).

Coerentemente con quanto riportato in premessa, al risultato ottenuto si applica una riduzione percentuale del 10% affinché il lotto possa risultare più appetibile al mercato.

Ne consegue:

$$V_{\text{LOTTO5}} = \text{€ } 5.500 \times (1-10\%) = \text{€ } 4.950$$

ovvero arrotondato a **€ 5.000 (euro cinquemila)**

8. LOTTO 6

Intera proprietà e quota indivisa di proprietà su terreni agricoli in Montecalvo Irpino

Area destinata all'attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente. Il valore ricercato prescinde da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad es. non si tiene conto di eventuali prospettive di futura edificabilità per la vicinanza al centro abitato ovvero della ubicazione in zona di esposizione panoramica etc.).

8.1 Ubicazione e Identificazione catastale

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati in agro del Comune di Montecalvo Irpino, alla C.da Magliano, a ridosso della strada pubblica che li suddivide in due corpi distinti (ALLEGATO 6.01 – ORTOFOTO E ALLEGATO 6.02 – ESTRATTO MAPPA CATASTALE).

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio risultano così identificati (ALLEGATO 6.03 – VISURA CATASTALE):

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	a	ca	Dominicale	Agrario
40	115	Uliveto	2	00	56	60	11,69	14,62
40	180	Semin Arb	4	00	11	60	1,20	3,59
40	181	Uliveto	2	00	04	70	0,97	1,21

beni intestati a:

1. --- Omissis ---, nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 500/1000 bene personale

2. --- Omissis --- nato a Ariano Irpino il --- Omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietà per 500/1000 bene personale

Si segnala l'incongruenza della intestazione catastale rispetto a quanto riportato dal Notaio G. Iannella a pag. 2 della "Certificazione notarile ex art. 567 c.2 C.P.C." del 15/04/2019. Il Notaio attesta che il titolo di provenienza rinvenuto per le part. Ille n. 180 e n. 181 in favore di --- Omissis --- è relativo alla quota di 500/1000 in regime di comunione legale dei beni. Ne consegue che in morte del Suddetto, stante l'ipotesi che la moglie abbia rinunciato all'eredità, la relativa Dichiarazione di successione avrebbe dovuto trasferire ai figli --- Omissis --- e --- Omissis --- la quota di proprietà di 500/1000 e la conseguente intestazione catastale all'esito della voltura avrebbe dovuto riportare la quota di 250/1000 per ciascuno dei figli.

8.2 Titoli di provenienza

- **atto di compravendita** per Notar Margherita Manna di Ariano Irpino in data 16/02/98, rep.n. 25315, trascritto ad Avellino il 12/03/98 al n. 2808 R.P., con cui il signor --- Omissis --- (nato a Montecalvo Irpino il --- Omissis ---), alienava in favore del signor --- Omissis --- (nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---) che acquistava, vigente il regime di comunione legale dei beni con la moglie --- Omissis --- (nata il --- Omissis ---), l'intera piena proprietà del terreno distinto con la part.lla 115 del foglio 40 e la quota di piena proprietà pari a 1/2 (un mezzo) dell'intero del terreno distinto con le part. Ille 180 e 181 del foglio 40 di Montecalvo Irpino;

- **dichiarazione di successione** presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ariano Irpino il 10/05/12, ove trovasi identificata al n. 307, vol. 9990, trascritta ad Avellino il 06/09/12 al n. 12938 R.P., apertasi il 03/03/12 per il decesso del predetto --- Omissis ---, con cui l'asse ereditario, tra cui i beni in questione, veniva lasciato ai figli --- Omissis --- e --- Omissis ---.

Ariguardo si sottolinea ancora la mentovata precisazione del Notaio G. Iannella che, nell'ambito della "Certificazione notarile ex art. 567 c.2 C.P.C." del 15/04/2019, evidenzia come il titolo di provenienza rinvenuto per le part. Ille n. 180 e n. 181 in favore di --- Omissis --- è relativo alla quota di 500/1000 in regime di comunione legale dei beni. Per cui, in forza della Dichiarazione di successione citata e nella ipotesi effettiva che la moglie abbia rinunciato all'eredità, i figli --- Omissis --- e --- Omissis --- devono intendersi proprietari per la quota di 250/1000 ciascuno.

8.3 Atti pregiudizievoli

L'unità immobiliare è gravata dalle seguenti iscrizioni:

A) Sentenza di fallimento n. 62/2019 R.F. della --- OMISSIS ---, e dei soci illimitatamente responsabili --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, depositata dal Tribunale di Benevento in data 29/10/18, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare in data 07/11/18 ai nn. 17692 R.G. e 14564 R.P.

a favore:

della massa dei creditori fallimentari --- Omissis --- e soci --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---;

contro:

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis --- ...
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata ..., part.lla 115, 180 e 181 del fg. 40 del Catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino, ...,
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 500/1000, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale identificata ..., part.lla 115, 180 e 181 del fg. 40 del Catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino, ...,
- 4) --- Omissis --- nato a Montecalvo Irpino (AV) il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS --- -- ...

B) Ipoteca giudiziale di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo (capitale 192.235,17, spese 7.764,83), iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Avellino, servizio di pubblicità immobiliare, in data 30/04/13 ai nn. 7433 R.G. e 426 R.P.

a favore:

di --- OMISSIS ---, con sede in Frigento (AV), c.f. --- Omissis ---,

contro

- 1) --- OMISSIS --- --- Omissis --- in liquidazione con sede in Ariano Irpino (AV), c.f. --- Omissis ---, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale identificata dalla part.lla 923 del fg. 13 del Catasto Fabbricati del Comune di Ariano Irpino;
- 2) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale ..., part.lla 115 del fg. 40 del Catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino, ... e per la quota di 500/2000, relativamente all'unità negoziale ..., part.lla 180 e 181 del fg. 40 del Catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino, ...
- 3) --- Omissis ---, nato ad Ariano Irpino il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, tra le altre, per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale ..., part.lla 115 del fg. 40 del Catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino, ... e per la quota di 500/2000, relativamente all'unità negoziale ..., part.lla 180 e 181 del fg. 40 del Catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino, ...

8.4 Strumento urbanistico vigente

Tipologia strumento urbanistico. Piano Regolatore Generale (approvato con D.P.R.G. n. 1677 del 12/03/84), modificato con Variante al PRG (approvata con Decreto Regione Campania n. 14724 del 30/12/88). PUC (adottato con Del. di G.C. n. 80 del 2/05/18).

Descrizione zona. Secondo il PRG vigente, tutte le particelle (n.115, n.180 e n.181) ricadono in Zona Agricola E3 (zona seminativa irrigua). Secondo il PUC adottato la particella n. 115 ricade in zona agricola EA "parco Ecoagricolo-area calanchi", le particelle n. 180 e n. 181 ricadono in zona agricola EP "aree agricole di valore strategico legate alle produzioni tipiche di qualità"

Indice di fabbricabilità. Prescrizioni secondo il PRG vigente: per la Residenza indice di fabbricabilità fondiario =0,05 mc/mq; per le Pertinenze agricole: indice di fabbricabilità territoriale =0,10 mc/mq. Prescrizioni secondo il PUC adottato limitatamente alle particelle n. 180 e n. 181: per le abitazioni rurali 0,01 mq di SLP per mq di St; per gli annessi agricoli: 0,015 mq di SLP per mq di St.

Lotto minimo. Secondo il PUC adottato limitatamente alle particelle n. 180 e n. 181: lotto minimo = 10.000 mq

(ALLEGATO 6.04 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)

8.5 Stima

Premessa. L'approccio alla stima dei fondi agricoli in esame non può prescindere da alcuni dati di carattere generale emersi dal 6° Censimento Generale dell'Agricoltura inerenti il territorio di Montecalvo Irpino. Questo Comune ha una popolazione al 2011 di 3.917 abitanti e si estende con una superficie territoriale di 53,5 kmq; il numero delle aziende agricole è di 623 unità che utilizzano una SAU di 3.467,6 ha, aventi una estensione media di 5,6 ha. Della SAU suddetta ben 2.777,8 (80%) sono coltivati a seminativi (cereali e foraggere nella stragrande maggioranza), mentre 60,6 ha sono coltivati a vite, oltre 355,8 ha a ulivo. La totalità delle colture non è irrigua, tipico dei territori collinari dell'Ufita, preferendo le colture *vernine* che lasciano spoglio il paesaggio da novembre fino a primavera inoltrata. Poche quindi le colture legnose: la coltivazione della vite e dell'ulivo sono realizzate con sistemi tradizionali e poco remunerativi, adatti ad un'economia di autoconsumo.

Il titolo di possesso dei suoli delle 623 aziende operanti nel territorio di Montecalvo Irpino, circa 419 sono di "proprietà" mentre le rimanenti sono in fitto e ad uso gratuito. La forma giuridica prevalente dell'azienda è "azienda individuale", quasi per il 100% delle 419 ditte, mentre la forma di conduzione è "diretta del coltivatore", in questo caso per il 99%. L'età del capo azienda per il 57% è rappresentato da operatori maturi tra i 40 e 65 anni di età mentre per il 13% del totale ha età inferiore a 40 anni e per la restante parte da operatori con una età maggiore di 65 anni

Da questa sintetica analisi appare chiaro come nel territorio di Montecalvo Irpino il sistema immobiliare sia caratterizzato da pochissime attività di compra-vendita il che

supporta e giustifica l'opzione dello scrivente di addivenire al più probabile valore di mercato attraverso la stima sintetica per punti di merito esplicitata in premessa.

Il lotto di terreni. I terreni in esame sono ubicati subito a monte e a valle di una strada comunale che divide il fondo in due appezzamenti parzialmente fronteggianti con una estensione catastale complessiva di 7.290 mq, meno di 1 ha. Di fatto, a causa della suddivisione e dell'esigua consistenza, anche se fosse coltivato con criteri intensivi non produrrebbe nemmeno quanto necessario a un consumo domestico, con un dispendio di energie e di tempo assolutamente sproporzionato. L'appezzamento di monte coincide con un'unica particella catastale (la n. 115) di 5.660 mq, mentre quello di valle con le restanti due (la n. 180 e la n. 181) rispettivamente di 1.160 e 470 mq.

Valutazione. Purtroppo alla stregua di quanto si è appurato per il mercato immobiliare dei fabbricati anche per i terreni agricoli si è dovuto prendere atto che la persistente congiuntura economica negativa ha comportato una notevole contrazione dei volumi scambiati con la conseguente indisponibilità di dati quantitativamente e qualitativamente adeguati alla individuazione dei valori massimi e minimi ordinari di beni analoghi a quelli in esame. Per superare l'impasse si è deciso di attingere ad una fonte autorevole e recente, rappresentata dal "Decreto Dirigenziale n. 33 del 5/03/19 "sui" Valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2019". La Legge 590/65, che prevede la concessione di mutui per l'acquisto di fondi rustici da parte di operatori agricoli singoli o associati, all'art. 4 dispone che le Commissioni Provinciali competenti dei settori Agricoltura, Foreste ed Agenzia del Territorio, indichino periodicamente i valori fondiari medi riferiti ad unità di superficie e di coltura.

Dal sopralluogo si evince che le colture in atto sono Uliveto e Seminativo arborato con un impegno grossomodo equivalente delle superfici disponibili, sebbene ai margini dei due appezzamenti si riscontrano anche zone incolte ovvero ingombre di arbusti e rovi. Dal D.D. n. 33 del 5/03/19 si desume:

VALORI FONDIARI MEDI UNITARI riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura
Provincia di Avellino

Zona n. 9 – Comprende i Comuni di Ariano Irpino, Carife, Casalbore, Castel Baronia, Greci, Montaguto, Montecalvo Irpino, San Nicola Baronia, San Sossio Baronia, Savignano Irpino, Scampitella, Trevico, Vallata, Vallesaccarda, Villanova del Battista e Zungoli.

Seminativo arborato €/ha 7.500

Oliveto €/ha 18.000

Individuati i valori medi si vagliano le caratteristiche estrinseche e quelle intrinseche del lotto in esame come nel seguito.

Caratteristiche estrinseche

Distanza dal centro abitato. Il lotto si trova a ca. 500 mt dalle propaggini del centro abitato e a ca. 1,1 km dal centro cittadino.

Distanza da strade principali: Il lotto si trova a ca. 450 mt dalla Strada Provinciale n. 148.

Distanza da centro stoccaggio e vendita prodotti agricoli: Il lotto si trova a ca. 800 mt dal luogo dove si svolge il mercato a settimanale.

Altimetria media s.l.m.: Il lotto è collocato in territorio collinare ed ha un'altitudine media s.l.m. di mt 480.

Ubicazione in zone di particolare pregio. Il lotto non ricade in una zona di pregio (DOC – DOCG – etc.)

Caratteristiche intrinseche

Coltura in atto. Sulla particella n. 115 si riscontra un uliveto in compresenza di un seminativo arborato e di incolto a livello di suolo rappresentato da una massa informe di carattere erbaceo.

Sulla particella n. 180 un seminativo arborato in compresenza di ampie zone incolte occupate da una massa informe di arbusti e rovi.

Sulla particella n. 181 un uliveto in compresenza di un incolto a livello di suolo rappresentato da una massa informe di arbusti e rovi.

Tipologia. Il lotto è composto da due appezzamenti parzialmente fronteggianti e separati dalla strada comunale. L'appezzamento a monte (Nord) coincide con la particella n. 115, quello a valle (Sud) è composto dalle particelle n. 180 e n. 181 tra loro contigue. Entrambi non sono parte di azienda agricola.

Accesso. Il lotto ha accesso diretto dalla strada comunale.

Facilità di accesso. L'appezzamento a monte della strada (part.lla n. 115) presenta una facilità di accesso insufficiente a causa di una eccessiva pendenza in salita dovuta alla particolare morfologia del sito; un eventuale suo adeguamento comporterebbe un notevole dispendio sia finanziario che di superficie. L'appezzamento a valle della strada (part.lle n. 180 e n. 181) presenta una facilità di accesso altrettanto insufficiente a causa di una eccessiva pendenza in discesa sempre dovuta alla particolare morfologia del sito; a causa della esiguità del fronte su strada e della conformazione planimetrica, l'adeguamento è irrealizzabile.

Configurazione. Per entrambi gli appezzamenti la morfologia è di tipo irregolare essendo costituita da poligoni con angoli acuti e rientranze significative.

Giacitura. I due gli appezzamenti hanno giacitura molto acclive per buona parte della superficie.

Grado di fertilità. In relazione alle oggettive condizioni topografiche, agronomiche ed economiche dello stato dei luoghi il livello di produttività del lotto è scarso.

Natura del suolo. Il terreno è prevalentemente silto-argilloso con presenza humus limitata a pochi centimetri in superficie.

Dati relati vi all'azienda. Entrambi gli appezzamenti non fanno parte di un'azienda agricola.

Servitù – vincoli. Non si segnalano servitù di godimento gravanti sul fondo. Secondo il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Liri Garigliano Volturno gli appezzamenti ricadono in parte in area A4 "alta attenzione" e in parte in area C1 "di possibile ampliamento dei fenomeni franosi". Si valuta, comunque, che detta classificazione non costituisce una limitazione alla ordinaria utilizzazione agricola del fondo.

Incidenza spese di irrigazione e consortili. Non si segnalano spese di irrigazione né consortili.

Presenza di allevamento animale. Sul terreno in esame non è svolta attività di allevamento animale.

Quindi si definisce il coefficiente numerico che rappresenta ogni livello della scala qualitativa di ciascun parametro di stima ritenuto più influente per le colture riscontrate con riferimento alle seguenti tabelle esemplificative:

Uliveto (ca. il 50% della part.Illa n.115, il 50% della part.Illa 180 e il 100% della part.Illa n.181)					
<i>Fertilità</i>	ottima	1,025	discreta	1 mediocre	0,975
<i>Giacitura</i>	pianeggiante	1,025	acclive	1 mediocre	0,975
<i>Accesso</i>	buono	1,025	sufficiente	1 insufficiente	0,975
<i>Esposizione</i>	buona	1,025	normale	1 carente	0,975
<i>Ubicazione</i>	eccellente	1,025	normale	1 cattiva	0,975
<i>Età</i>	1/3 dall'imp.	1,05	tra 1/3 e 2/3 dall'imp.	1 oltre 2/3 dall'imp.	0,9

Seminato arborato (ca. il 50% della part.Illa n.115 ed il 50% della part.Illa n.180)					
<i>Fertilità</i>	ottima	1,05	buona	1 discreta	0,9
<i>Giacitura</i>	pianeggiante	1,05	acclive	1 mediocre	0,95
<i>Accesso</i>	buono	1,05	sufficiente	1 insufficiente	0,95
<i>Forma</i>	regolare	1,025	normale	1 penalizzante	0,975
<i>Ubicazione</i>	eccellente	1,05	normale	1 cattiva	0,95
<i>Ampiezza</i>	medio app.	1,05	piccolo app.	1 grande app.	0,95

si determina

Coefficienti assegnati per le quote a ULIVETO

<i>Fertilità</i>	discreta	1	
<i>Giacitura</i>	mediocre	0,975	pendenze superiori al 20%
<i>Accesso</i>	insufficiente	0,975	accesso inibito per mezzi agricoli

Esposizione	buona	1,025	versante esposto a Sud
Ubicazione	eccellente	1,025	entro i 5 km dal centro abitato
Età	tra 1/3 e 2/3 dall'imp.	0,95	

Coefficienti assegnati per le quote a SEMINATIVO ARBORATO

Fertilità	discreta	0,9	
Giacitura	mediocre	0,95	pendenze superiori al 20%
Accesso	insufficiente	0,95	accesso inibito per mezzi agricoli
Forma	penalizzante	0,975	app. disgiunti con forme irregolari
Ubicazione	eccellente	1,05	entro i 5 km dal centro abitato
Ampiezza	piccolo appezzamento	1	estensione assai modesta

Applicando la formula esplicitata in premessa per ciascuna delle due aliquote censite si ricava il più probabile valore di mercato della part.IIa n. 115:

$$V_{part.IIa\ 115} = V1_{med} \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times Kn + V2_{med} \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times Kn$$

$$\text{con } V1_{med} = \text{€/ha } 18.000 \times 50\% \times 0,5660 \text{ ha} = \text{€ } 5.094 \text{ (al. uliveto)}$$

$$\text{e } V2_{med} = \text{€/ha } 7.500 \times 50\% \times 0,5660 \text{ ha} = \text{€ } 2.123 \text{ (al. seminativo arborato)}$$

$$V_{part.IIa\ 115} = \text{€ } 5.094 \times 1 \times 0,975 \times 0,975 \times 1,025 \times 1,025 \times 0,95 + \text{€ } 2.123 \times 0,9 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,975 \times 1,05 \times 1 = \text{€ } 6.599$$

Si procede analogamente anche per l'appezzamento costituito dalle part.IIe n. 180 e n.181:

$$V_{part.IIa\ 180} = V1_{med} \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times Kn + V2_{med} \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times Kn$$

$$\text{con } V1_{med} = \text{€/ha } 18.000 \times 50\% \times 0,1660 \text{ ha} = \text{€ } 1.494 \text{ (al. uliveto)}$$

$$\text{e } V2_{med} = \text{€/ha } 7.500 \times 50\% \times 0,1660 \text{ ha} = \text{€ } 623 \text{ (al. seminativo arborato)}$$

$$V_{part.IIa\ 180} = \text{€ } 1.494 \times 1 \times 0,975 \times 0,975 \times 1,025 \times 1,025 \times 0,95 + \text{€ } 623 \times 0,9 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,975 \times 1,05 \times 1 = \text{€ } 1.936$$

e

$$V_{part.IIa\ 181} = V1_{med} \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times Kn$$

$$\text{con } V1_{med} = \text{€/ha } 18.000 \times 0,0470 \text{ ha} = \text{€ } 846 \text{ (uliveto)}$$

$$V_{part.IIa\ 181} = \text{€ } 846 \times 1 \times 0,975 \times 0,975 \times 1,025 \times 1,025 \times 0,95 = \text{€ } 803$$

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità

sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si attribuisce al fondo costituito dalla particella n. 115 il più probabile valore di mercato di € 6.600 in c.t. e al fondo costituito dalle particelle n. 180 e n. 181 il più probabile valore di mercato di € 2.750 in c.t.

Pertanto, il valore utile per la quota intera della part.Illa n. 115 e la quota indivisa di 500/1000 delle part.Ille n. 180 e n. 181 è pari a:

$$V = V_{part.Illa\ 115} + (V_{part.Illa\ 180} + V_{part.Illa\ 181}) \times 500/1000 = € 6.600 + € 2.750 \times 500/1000 = € 7.975$$

Coerentemente con quanto riportato in premessa, al risultato ottenuto si applica una riduzione percentuale del 10% affinché il lotto possa risultare più appetibile al mercato.

Ne consegue:

$$V_{LOTTO6} = € 7.975 \times (1-10\%) = € 7.178$$

ovvero arrotondato a **€ 7.200 (euro settemiladuecento) in c.t.**

9. RIEPILOGO

Di seguito si riporta il riepilogo dei valori di stima dei lotti in cui sono stati raggruppati tutti i beni esaminati.

<i>descrizione</i>	<i>valore</i>	<i>spesa per la regolarizz. catastale</i>	<i>spesa per la regolarizz. urbanistica</i>
LOTTO 1			
Quota indivisa (1/2) di proprietà di unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Rione Libertà snc, a uso autorimessa, con superficie commerciale di mq 71	€ 11.000	€ 1.500	indefinibile

<i>descrizione</i>	<i>valore</i>	<i>spesa per la regolarizz. catastale</i>	<i>spesa per la regolarizz. urbanistica</i>
LOTTO 2			
A) Quota indivisa (2/12) di proprietà di unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via G. Carducci 6, a uso residenziale, con superficie commerciale di mq 205		€ 1.500	indefinibile
B) Quota indivisa (2/12) di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla strada Vicinale Cupa del Fano snc, a uso box, con superficie comm. di mq 37		-	indefinibile

C) Quota indivisa (2/4) di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Carducci 8, a uso locale deposito, con superficie commerciale di mq 22		€ 1.000	indefinibile
TOTALE LOTTO 2	€ 21.800	€ 2.500	indefinibile

descrizione	valore	spesa per la regolarizz. catastale	spesa per la regolarizz. urbanistica
LOTTO 3			
A) Quota indivisa (500/1000) di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca civ. 9, a uso residenziale, con superficie commerciale di mq 247		€ 1.500	indefinibile
B) Quota indivisa (500/1000) di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca snc, a uso residenziale, con superficie commerciale di mq 230			- indefinibile
C) Quota indivisa (500/1000) di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca snc, a uso laboratorio, con superficie commerciale di mq 139			- indefinibile
D) Quota indivisa (500/1000) di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca a uso residenziale, con superficie commerciale di mq 231			- indefinibile
E) Quota indivisa (500/1000) di proprietà su unità immobiliare in Montecalvo Irpino alla Via Conca snc a uso autorimessa, con superficie commerciale di mq 204		€ 1.000	indefinibile
TOTALE LOTTO 3	€ 226.500	€ 2.500	indefinibile

descrizione	valore	spesa per la regolarizz. catastale	spesa per la regolarizz. urbanistica
LOTTO 4			
A) Intera quota di proprietà su unità immobiliare in Ariano Irpino alla C.da Cippone, a uso pertinenze rurali, con superficie commerciale di mq 124			- indefinibile

B) Quota indivisa (2/10) di proprietà su terreni agricoli in Ariano Irpino alla C.da Cippone	-	-
TOTALE LOTTO 4	€ 30.400	- indefinibile

<i>descrizione</i>	<i>valore</i>	<i>spesa per la regolarizz. catastale</i>	<i>spesa per la regolarizz. urbanistica</i>
LOTTO 5 Intera quota di proprietà su terreni agricoli in Ariano Irpino	€ 5.000	-	-

<i>descrizione</i>	<i>valore</i>	<i>spesa per la regolarizz. catastale</i>	<i>spesa per la regolarizz. urbanistica</i>
LOTTO 6 Intera proprietà e quota indivisa di proprietà su terreni agricoli in Montecalvo Irpino alla Loc. Magliano	€ 7.200	-	-

Fiducioso di aver svolto con scrupolo l'incarico affidato, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.-

Benevento, 18 maggio 2019

IL PERITO STIMATORE
(Giuseppe Cantone architetto)


