

Io sottoscritto Architetto [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino [REDACTED] e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino, ha ricevuto l'incarico quale esperto all'udienza tenuta dal Giudice dell'esecuzione, [REDACTED], nella procedura di esecuzione immobiliare n. 128/2022 r.gen.es promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], pertanto si presta a procedere alla stima di:

- LOTTO 1

1. “Abitazione di tipo civile sito in Monteforte Irpino (AV) riportato in catasto al NCEU al fg.27 plla 523 sub 56 ctg A/2 cl 4 vani 6,5.”
2. “Autorimessa in Monteforte Irpino (AV) riportato in catasto al NCEU al fg.27 plla 523 sub 22 ctg C/6 cl 2 mq 19.”
3. “Autorimessa in Monteforte Irpino (AV) riportato in catasto al NCEU al fg.27 plla 523 sub 26 ctg C/6 cl 2 mq44.”

- LOTTO 2

1. “Deposito sito in Monteforte Irpino (AV) riportato in catasto al NCEU al fg.23 plla 1215 Via Piano Alvanella n.snc P.s1.”
2. “Terreni in Monteforte Irpino (AV) riportato in catasto al NCT al fg.23 plla 1214 di Ha.0.24.56 seminativo arborato cl.2”
3. “Terreni in Monteforte Irpino (AV) riportato in catasto al NCT al fg.23 plla 1005 di Ha.0.13.05 seminativo arborato cl.2”
4. “Terreno in Monteforte Irpino (AV) riportato in catasto al NCT al fg. 23 plla 477 consistenza 1 are 13 centiare seminativo arborato cl.2

Pertanto provvedo alla descrizione dei beni.

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Il presente appartamento è sito in Monteforte Irpino alla Via Tav. Campanile n.335, registrato al catasto fabbricati al foglio 27, particella 523 sub 56, e facente parte di un palazzo condominiale. L'appartamento è collocato al terzo piano dell'edificio, accessibile dalla scala Condominiale B, ed ha una superficie all'incirca di 120 mq circa e ha a disposizione oltre che un box auto anche un parcheggio esterno. Il condominio è autorizzato dalla:

Concessione edilizia n.171/84 e successiva variante n.150/85 del 15/9/85

Il condominio posto in un piccolo parco aperto ed allo stesso tempo vicino a tutti i servizi di prima necessità, risulta essere una soluzione riservata e al contempo strategica, inoltre è circondato da spazi adibiti a verde e posti auto lungo il fronte principale e posteriore. Molto vicino al centro cittadino, l'immobile si ritrova lungo un asse principale del Comune di Monteforte Irpino e a tutti i servizi. Nonostante ciò, grazie alla presenza di alberi ad alto fusto, l'appartamento è schermato e quindi non incline a inquinamento acustico. Di seguito vengono riportati vari inquadramenti territoriali.



AEROFOTOGRAMMETRIA





PUC adottato dall'Amministrazione comunale con Delibera di Giunta Comunale n. 150 del 30 settembre 2020. **ZONA B1 del PUC**

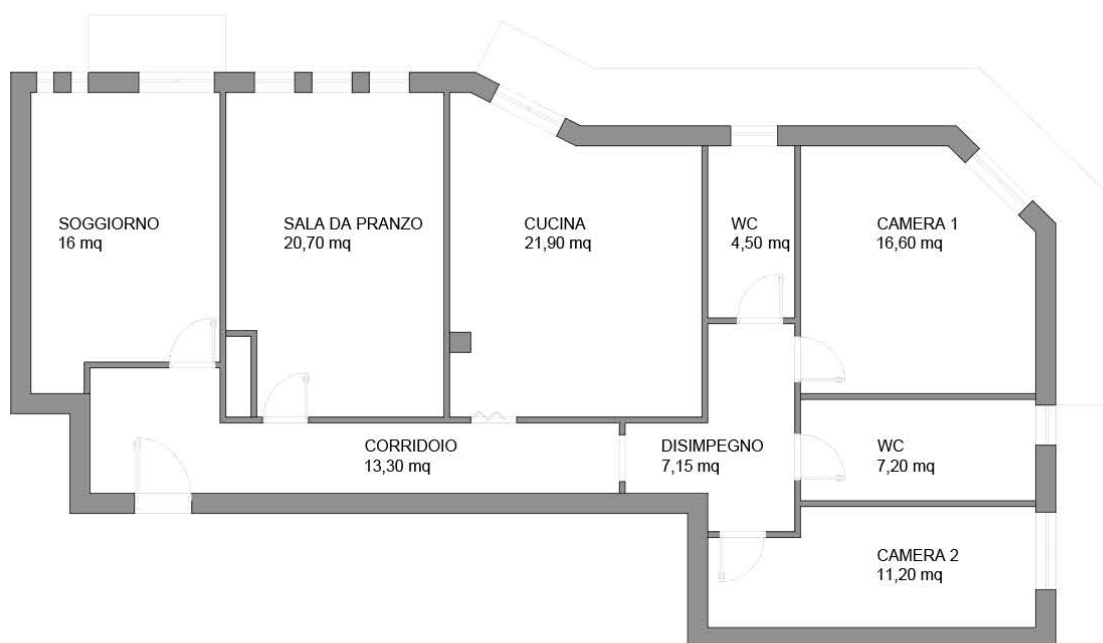
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento è composto dalle seguenti zone caratterizzate dalle seguenti metrature:

- Ingresso e corridoio 13,30 mq
- Soggiorno 16 mq
- Sala da Pranzo 20,70 mq
- Cucina 21,90 mq
- Disimpegno 7,15 mq
- WC 1 4,50 mq
- Wc 2 7,20 mq
- Camera 1 16,60 mq
- Camera 2 11,20 mq

L'appartamento in totale ha una metratura di 120 mq circa, inoltre è caratterizzata dalla presenza di due balconi. Di seguito viene riportata la planimetria oggetto di rilievo effettuato durante il sopralluogo.

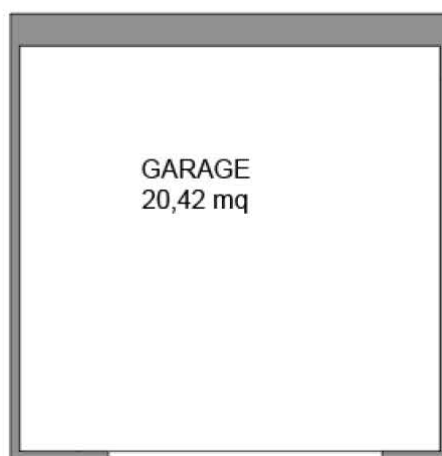




PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

AUTORIMESSA

Nello stesso stabile al sub 22 si ritrova l'autorimessa annessa all'appartamento, posto al piano terra dell'edificio e con accesso dalla corte interna. Il bene ha una metratura di 20 mq circa. Di seguito viene riportata la planimetria del bene.



PLANIMETRIA DELL'AUTORIMESSA

AUTORIMESSA

Nello stesso stabile al sub 26 si ritrova un'ulteriore locale accatastato come autorimessa, ma impropriamente adibito ad ufficio. Il locale è composto da due vani, un ufficio e un piccolo bagno. Si ritrova al piano terra dell'edificio ed è accessibile direttamente dalla strada.

Il bene ha una metratura di 40 mq circa. Di seguito viene riportata la planimetria del bene.



PLANIMETRIA DEL BENE

TERRENI E DEPOSITO ANNESSO

I presenti terreni con annesso deposito sono siti in Via Piano Alvanella snc in Monteforte Irpino, registrato al catasto fabbricati al foglio 23 , particella 1214 1215 e 1005, hanno accesso diretto sulla strada e si accede agli stessi tramite cancello automatizzato.

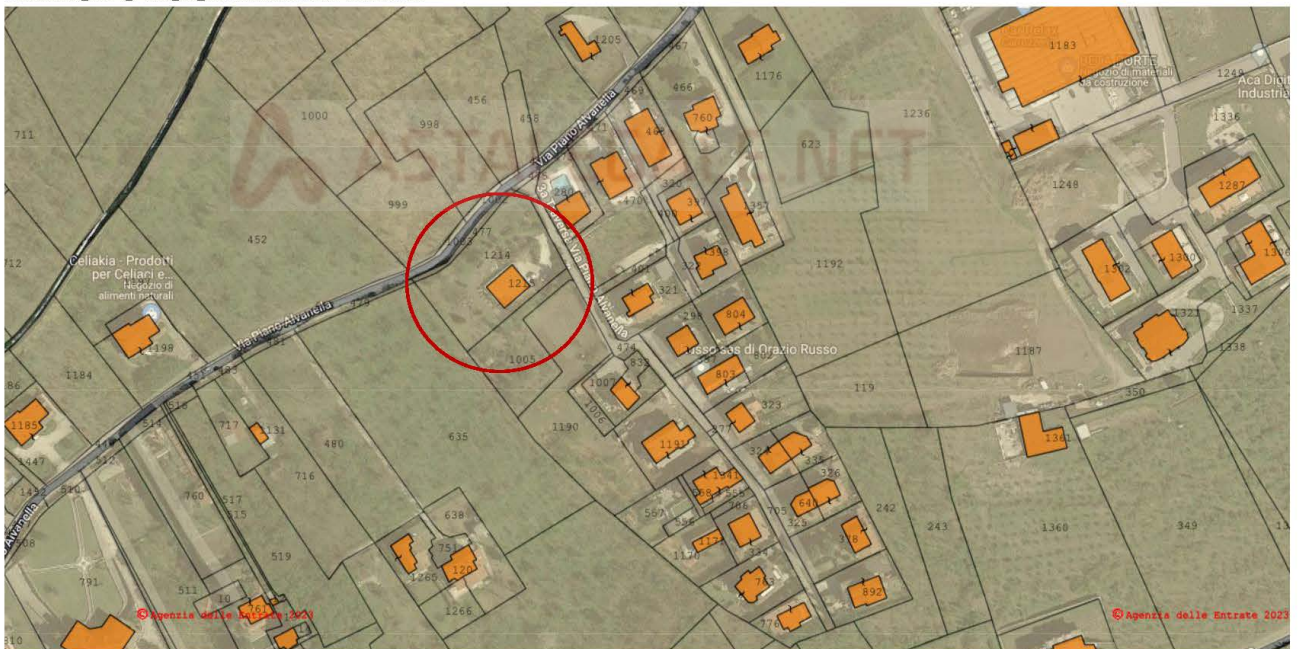
Sull'immobile identificato come deposito sono stati aperti varie concessioni edilizi:

- Concessione edilizia n.73 del 1999 del 27/11/2002
- Permesso di Costruire 0004345 del 25/05/2012 e successive integrazioni 0010678 del 13/12/2013 e 0010771 del 17/12/2013 – P.E. n.78/2012

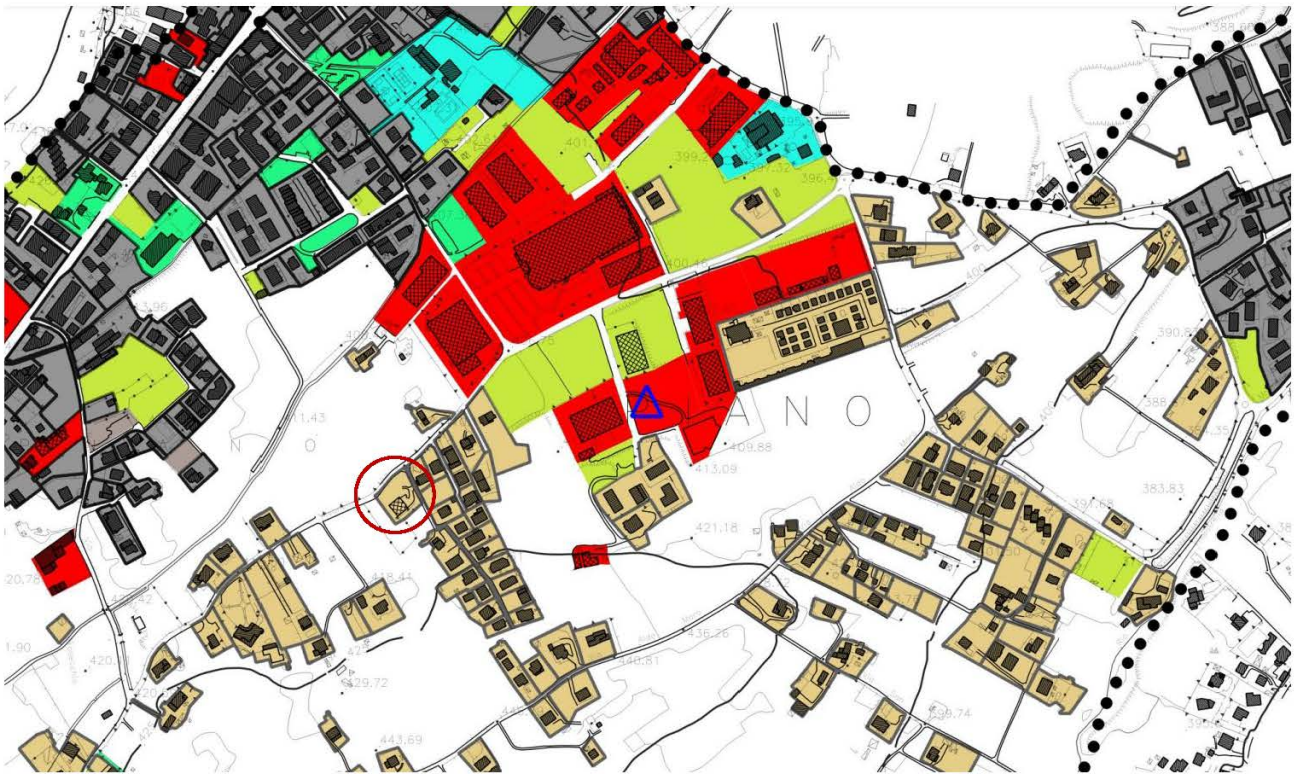
I vari procedimenti sono stati aperti per trasformare il deposito in una civile abitazioni di due piani fuori terra in una prima fase e poi dopo che il primo provvedimento è scaduto, è stato riaperto per completamento di fabbricato rurale, mai completato.



AEROFOTOGRAMMETRIA



CATASTALE



PUC COMUNE DI MONTEFORTE, ZONA E

Sui terreni non vi è alcuna particolare coltura oltre a qualche albero sia a basso che alto fusto, ma dimora vegetazione spontanea, in maniera anche piuttosto disordinata; pertanto una coltura sarebbe da impiantare ex-novo. Inoltre il terreno è utilizzato principalmente come spazio di allevamento di animali da cortile, come galline oche ecc.

VALORE DEI BENI

Per determinare il valore venale attuale degli immobili pignorati, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, idoneo a realizzare la stima in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è inevitabilmente funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

In tal senso si può procedere con una stima di tipo analitico, basata sulla capitalizzazione dei redditi che il bene sarebbe capace di produrre qualora fosse immesso nel libero mercato, oppure con una stima di tipo sintetico basata sul confronto con altri beni simili a quello oggetto di stima per i quali siano disponibili i prezzi realizzati in recenti compravendite.

La stima analitica non sempre è attendibile a causa degli scarsi e poco affidabili dati sui canoni di locazione, per cui ho preferito effettuare una stima di tipo sintetico, riferendo i prezzi di raffronto alla superficie utile espressa in metri quadrati.

Al fine di reperire i prezzi di raffronto, ho effettuato delle indagini mirate ad accertare il valore di mercato dei beni simili a quello oggetto di stima, consultando atti recenti di compravendita, ma soprattutto contattando le agenzie immobiliari.

LOTTO 1

Alla luce delle informazioni acquisite, attualmente posso affermare che:

- Un appartamento, in Monteforte Irpino, ha una quotazione compresa tra i 1000, 00 €/mq e i 1500, 00 €/mq, in funzione del tipo di finiture e lo stato dell'immobile tenendo conto anche degli accessori annessi all'immobile, come posti auto esterni, box auto, ascensore ecc.

Pertanto, essendo l'appartamento conservato in stato ottimale e avendo una superficie totale di 120 mq esclusi i balconi, ed essendoci a disposizione dell'appartamento un posto auto esterno e un box auto annesso si è effettuato il seguente calcolo:

$$S \text{ mq} \times 1200,00 \text{ €/mq} - 120 \text{ mq} \times 1200,00 \text{ €/mq} = 144.000, 00 \text{ €}$$

- Un' autorimessa in Monteforte Irpino, viene stimato al 50% della quotazione della superficie residenziale pari a 600 €/mq,

Pertanto, nonostante il locale sia impropriamente utilizzato come ufficio, viene valutato come Autorimessa con una superficie totale di 40 mq, si è effettuato il seguente calcolo:

$$- S \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} - 40 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 24.000, 00 \text{ €}$$

LOTTO 2

- Un terreno agricolo, in Monteforte Irpino, considerando la vicinanza al centro cittadino, a tutti i tipi di servizi, la strada di accesso allo stesso, lo stato dello stesso, oltre che i servizi a disposizione, ha una quotazione compresa tra i 7,00 €/mq e 12,00 €/mq,

Pertanto, essendo i cespiti accessibili direttamente da una strada di quartiere collegata ad una strada principale, e in prossimità del centro cittadino, e essendo il terreno in catasto al foglio 23 particella 477 di consistenza pari a 1 are e 13 centiare utilizzato come recinzione arborea, si è effettuato il seguente calcolo:

- $S \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} - 2456 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} = 24.560,00 \text{ €}$
- $S \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} - 1305 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} = 13.050,00 \text{ €}$

Per quanto riguarda il Deposito annesso ai terreni è stato effettuato il medesimo calcolo effettuato sui depositi del lotto 1, tenendo conto però della differente zona di collocazione del cespite. Infatti notando che le quotazioni residenziali in questa zona vanno tra i 1200€/mq e gli 800€/mq si prende come riferimento il valore medio di 1000 €/mq seguente calcolo

- $S \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} - 110 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 55.000,00 \text{ €}$

Avellino, 20/02/2024



